TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 56/2025/DS - PT Ngày: 19 - 8 - 2025 *V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Long

Các Thẩm phán: ông Lê Văn Thường

bà Trần Thị Kim Liên

- ***Thư ký phiên tòa***: bà Nguyễn Thị Thuý Kiều, Thẩm tra viên Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Thế Vinh, Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 217/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2024/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 204a/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Vũ Huy N, sinh năm 1958; bà Phạm Thị M, sinh năm 1963; cùng địa chỉ: thôn C, xã S, huyện K, tỉnh Khánh Hòa (cũ); nay là: xã T, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Tường L, sinh năm 1984; địa chỉ: S đường A, Khu đô thị L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (cũ); nay là: STH 26.03 đường A, Khu đô thị L, phường N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

2. Bị đơn: bà Phạm Thị N1, sinh năm 1966; nơi cư trú: thôn H, xã S, huyện K, tỉnh Khánh Hòa (cũ); nay là: thôn H, xã T, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo uỷ quyền: bà Trương Hoàng Kim T; địa chỉ: thôn H, xã T, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị N1: Luật sư Phạm Văn T1, Chi nhánh Công ty L2 và Liên danh tại thành phố Đà Nẵng; địa chỉ: A T, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

3.2 Chi nhánh Văn phòng Đ, tỉnh Khánh Hòa.

3.3 Bà Trương Hoàng Kim T, sinh năm 1988; có mặt.

3.4 Ông Trương Hoàng M1, sinh năm 1992; uỷ quyền cho bà Trương Hoàng Kim T, có mặt.

3.5 Bà Trương Hoàng Kim M2, sinh năm 2001; uỷ quyền cho bà Trương Hoàng Kim T, có mặt.

Cùng trú tại địa chỉ: thôn H, xã S, huyện K, tỉnh Khánh Hòa (cũ); nay là: thôn H, xã T, tỉnh Khánh Hòa.

4. Người kháng cáo: bị đơn bà Phạm Thị N1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Hoàng Kim T; ông Trương Hoàng M1 và bà Trương Hoàng Kim M2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo bản án sơ thẩm, nội dung tóm tắt theo trình bày của đương sự:

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Vũ Huy N, bà Phạm Thị M và người đại diện theo ủy quyền cùng trình bày:*

Ngày 15/03/1985, ông Vũ Huy N và bà Phạm Thị Mỹ N2 sang nhượng thửa đất của vợ chồng ông Hồ Vĩnh T2 và bà Ngô Thị Kim O (đều đã chết) tại thôn C, xã S, huyện K, tỉnh Khánh Hòa, diện tích 1.000m^2 (có giấy sang nhượng đất viết tay năm 1985). Khi mua đất, hai bên không lập giấy tờ, hơn 01 năm sau mới viết giấy bán đất nhưng thời gian chuyển nhượng vẫn viết ngày 15/3/1985 (thời điểm mua đất chưa có tên địa giới hành chính xã S nhưng thời điểm viết giấy tay đã có địa giới hành chính xã S).

Nguồn gốc lô đất trên là đất của ông T2 được Nhà nước phân lô, chia cho các hộ gia đình khi đi kinh tế mới từ những năm 1978 - 1979, mỗi gia đình được cấp 20m mặt đường và chiều sâu 50m, diện tích 1.000m^2. Đây không phải là đất bà N1 khai hoang hay bà N1, ông H sang nhượng từ bà Phạm Thị Mỹ N3 bà N1 đã khai trong các biên bản làm việc tại UBND xã cũng như trong hồ sơ cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất. Huyện K là vùng kinh tế đặc biệt khó khăn nên được miễn tiền thuế sử dụng đất.

Trên mảnh đất khi mua đã có căn nhà do ông T2 xây dựng trước đó, vợ chồng ông N tu sửa và sinh sống tại đây. Đến năm 1987, ông N và bà M mua lô đất khác ở bên dưới, cách đó khoảng 50m, làm nhà ở và hiện đang sinh sống tại lô đất này. Năm 1988, vợ ông N, bà M cho ông Bùi Ngọc C mượn ở, đến năm 1989, ông C trả lại nhà đất.

Năm 1991, ông N, bà M cho ông Trương Minh H và bà Phạm Thị N1 (bà N1 là em ruột bà M) mượn nhà đất để sinh sống và làm ăn, khi nào mua đất khác thì trả lại do ông H, bà N1 ở V chuyển đến K sinh sống và hoàn cảnh khó khăn. Năm 1995, vợ chồng ông H, bà N1 chuyển lên thôn H, S, huyện K ở đến bây giờ và lô đất vẫn để nguyên hiện trạng.

Đến năm 2017, bà N1 định bán đất cho nhà Chùa, nguyên đơn phát hiện và ngăn cản vì bà N1 không ở nữa thì phải trả lại đất như đã cam kết. Lúc này, ông N, bà M mới biết khi Nhà nước triển khai đo đạc bản đồ Vlap đại trà cho người dân, bà N1 đã kê khai và được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00197 ngày 03/01/2013 cho hộ bà Phạm Thị N1 đối với thửa đất số 16, tờ bản đồ số 22, diện tích 3.609,6m^2, trong đó có 1.000m^2 đất của ông, bà mà ông, bà không được biết. Các hộ dân lân cận, lâu năm tại địa phương đều xác nhận thửa đất này là của ông N mua lại từ ông Hồ Vĩnh T2. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00245 QSDĐ/SL-KS ngày 26/11/1999 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00197 ngày 03/01/2013 đều của UBND huyện K cấp cho hộ ông Trương Minh H và bà Phạm Thị N1 và hủy chỉnh lý tặng cho bà Trương Hoàng Kim T đề ngày 22/10/2021 trên Giấy chứng nhận đã cấp cho ông H bà N1 ngày 03/01/2013 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ thực hiện.

- Công nhận quyền sử dụng đối với 1.000m^2 đất (theo đo vẽ thực tế là 1.045,5m^2) thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 22, diện tích 3609,6m^2, tọa lạc tại thôn C, xã S, huyện K, tỉnh Khánh Hòa là của ông Vũ Huy N, bà Phạm Thị M và buộc bà Phạm Thị N1 cùng các con bà N1 phải trả diện tích đất trên cho ông N, bà M.

** Bị đơn bà Phạm Thị N1 trình bày:*

Năm 1990, gia đình bà N1 lên huyện K sinh sống, đây là vùng đồi núi. Thời điểm này, đời sống kinh tế của gia đình còn khó khăn, thương tình nên ông

Hồ Vĩnh T2 (ông T2 là anh em kết nghĩa với ông Trương Minh H - chồng bà N1, ông Trương Minh H chết năm 2009) đã cho gia đình bà N1 mảnh đất để sinh sống và làm ăn, là phần đất hiện nguyên đơn đang tranh chấp, việc cho đất chỉ nói bằng miệng, không lập giấy tờ vì ông T2 cũng chỉ quản lý diện tích đất mà chưa có giấy tờ. Sau khi được ông T2 cho diện tích đất, vợ chồng bà N1 trồng cây mì (sắn) để lấy lương thực, đến khoảng năm 1993 thì trồng cây cà phê, làm nhà ở và đến năm 2014, chuyển sang trồng cây keo. Ngoài ra, gia đình bà N1 còn mua thêm đất của bà Hai T3, mua thêm đất của bà T4 và khai phá mở rộng thêm đất đối núi hoang để có được thửa đất 16, tờ bản đồ số 22, diện tích 3609,6m^2 như hiện nay. Các phần đất mua thêm không giấy tờ, do chủ đất cũng chỉ mới khai hoang chưa có đăng ký kê khai và mua trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nên sau này đã tiến hành kê khai lần đầu để được cấp Giấy chứng nhận.

Năm 1998, vợ chồng ông Trương Minh H, bà N1 đã kê khai đất đai theo đúng quy định vào Sổ địa chính và năm 1999, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đến năm 2013, được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo dự án V. Năm 2005, gia đình bà N1 thuê xe ủi múc của ông T5 đào hồ nước và sang lấp mặt bằng với giá 13.000.000đ; năm 2021, gia đình bà N1 tiếp tục sang lấp mặt bằng và xây bờ kè bằng đá bao quanh thửa đất, thì lúc này ông N mới tranh chấp và đòi lại một phần diện tích.

Thửa đất trên thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà N1 nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Hoàng Kim T trình bày:*

Bà Trương Hoàng Kim T thống nhất với trình bày của bị đơn và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 22/10/2021, bà được mẹ là bà Phạm Thị N1 tặng cho thửa đất trên.

Gia đình bà đã đầu tư cải tạo thửa đất gồm: đào một giếng nước, san ủi quả đồi, kè bờ bằng đá chẻ bao quanh, làm 2 cổng và trụ bê tông bao quanh đất. Tổng chi phí là 431.000.000 đồng. Toàn bộ chi phí này do bà T bỏ ra, riêng giếng nước do ông Trương Minh H và bà N1 chi trả.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Hoàng M1, bà Trương Hoàng Kim M2 trình bày:*

Ông M1 và bà M2 thống nhất với trình bày của bị đơn và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì: (i) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ gia đình bà Phạm Thị N1, ông Trương Minh H đúng quy định của pháp luật; (ii) gia đình ông, bà đã canh tác liên tục trên mảnh đất này từ năm

1990 đến nay đã hơn 30 năm cho đến khi nguyên đơn tranh chấp; (iii) thửa đất nguyên đơn tranh chấp chỉ cách nhà nguyên đơn ở khoảng 50m nhưng suốt hơn 30 năm gia đình ông, bà canh tác và thực hiện các thủ tục công khai hồ sơ đăng ký đất đai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong suốt thời gian này nguyên đơn không có ý kiến gì.

- UBND huyện K, *tỉnh Khánh Hoà trình bày*: thửa đất số 16 tờ bản đồ số 22 tại xã K được thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo NĐ 64/CP, được chính quyền địa phương công khai lập thủ tục. Trước đó, ông H là người đã kê khai đăng ký, có tên trong hồ sơ sổ sách địa chính và đang quản lý sử dụng, nên ông Trương Minh H và bà Phạm Thị N1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26-11-1999. Đến năm 2013 thì theo đề nghị của người sử dụng đất, sau khi thực hiện các thủ tục thì được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 05-12-2013. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho vợ chồng ông H là đúng quy định pháp luật. Ông Vũ Huy N đã tranh chấp đất đai với bà N1 và có đơn khiếu nại đến UBND huyện K năm 2021. Chủ tịch UBND huyện K đã ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 1948/QĐ-UBND ngày 20-7-2021 "*không chấp nhận toàn bộ nội dung đơn khiếu nại của ông Vũ Huy N kiến nghị UBND huyện huỷ một phần diện tích đất trong thửa đất số 16 tờ bản đồ số 22 thôn C, xã S cấp ngày 03/01/2013 để trả lại 1.000m2 đất cho gia đình ông*". Nay UBND huyện không đồng ý với khởi kiện của ông N.

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2024/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

Căn cứ Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 123, Điều 166, khoản 2 Điều 221 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. ông Vũ Huy N và bà Phạm Thị M được quyền sử dụng 1.045,5m^2 đất, trong đó, đất ở nông thôn là 60m^2, còn lại là đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại thôn C, xã S, huyện K, tỉnh Khánh Hòa (*là phần đất có ký hiệu B theo Trích đo địa chính kèm theo bản án*).

Bà Phạm Thị N1 và các con bà là bà Trương Thị Kim T6, ông Trương Hoàng M1 và bà Trương Hoàng Kim M2 phải trả lại cho nguyên đơn 1.045,5m^2 đất này.

Ông Vũ Huy N và bà Phạm Thị M được sở hữu giếng nước trên đất và phải thanh toán cho bà Phạm Thị N1 150.000.000đ giá trị giếng nước và công sức tôn tạo đất của bà N1.

2. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị N1, ông Trương Hoàng M1 và bà Trương Hoàng Kim M2 với bà Trương Hoàng Kim T do Văn phòng C1 chứng thực ngày 22/9/2021.

3. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00245 QSDĐ/SL-KS ngày 26/11/1999 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ ông, bà Trương Minh H, Phạm Thị N1 đối với thửa đất số 41, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại thôn C, xã S, huyện K, tỉnh Khánh Hòa.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00197 ngày 03/01/2013 (cấp đổi theo dự án V) cho hộ bà Phạm Thị N1. Hủy việc điều chỉnh sang tên bà Trương Thị Kim T6 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ thực hiện vào ngày 22/10/2021 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00197 nêu trên.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[3] Kháng cáo:

Ngày 02-01-2015, bị đơn bà Phạm Thị N1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Hoàng Kim T, ông Trương Hoàng M1 và bà Trương Hoàng Kim M2 cùng có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Nêu lý do kháng cáo là bản án sơ thẩm không xem xét hết các tình tiết của vụ án, thực tế quá trình sử dụng đất, đã tước đoạt quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Nguyên đơn không có căn cứ sử dụng đất, nguyên đơn khai mua của ông T2 nhưng ông T2 cũng không có căn cứ sử dụng đất, không có giấy tờ gì chứng minh; không đăng ký kê khai, không quản lý sử dụng đất. Bị đơn không đăng ký kê khai thì đất không còn vì nước sẽ giao cho người khác sử dụng. Đề nghị xét xử phúc thẩm giữ nguyên hiện trạng thửa đất số 16 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Phạm Thị N1; nguyên đơn phải chịu án phí .

[4] Tại phiên toà phúc thẩm:

Bị đơn bà *Phạm Thị N1*; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà *Trương Hoàng Kim T*, bà *Trương Hoàng Kim M2*, ông *Trương Hoàng M1* giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Người kháng cáo và người bảo vệ quyền, lợi ích cho người kháng cáo trình bày ý kiến: ông *Vũ Huy N* đã định cư cách thửa đất tranh chấp 50m, cùng làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận một lần nhưng từ trước đến nay không có ý kiến phản đối. Nếu trong trường hợp bà *Phạm Thị N1* và ông *H* không quản lý sử dụng đất, không đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận QSD đất, thì diện tích đất này nhà nước quản lý hoặc đã giao cho người khác và không còn để ông *N*

đòi lại. Bản án sơ thẩm tự xác định phần diện tích ở giữa thửa đất để giao cho nguyên đơn đã gây thiệt hại cho bị đơn, do bị đơn chỉ còn lại hai phần diện tích 2 bên. Nguyên đơn không đăng ký kê khai, không có căn cứ sử dụng đất, nên việc đòi lại đất là không có cơ sở. Việc bên nguyên đơn cho rằng có giấy ghi chuyển nhượng đất của ông *T2* thì ngay ông *T2* cũng không có giấy tờ chứng minh có quyền sử dụng đất, tờ giấy chỉ có 2 người tự ghi với nhau không xác định được vị trí đất, rồi làm cơ sở để đòi lại đất là không hợp lý, gây thiệt hại cho người đang sử dụng đất hợp pháp, đã được nhà nước công nhận. Toà án sơ thẩm tự ý cắt một diện tích hơn 1.000m2 ở giữa thửa đất theo ý muốn của ông *N*, để giao cho ông *N* sử dụng làm ảnh hưởng đến toàn bộ giá trị thửa đất, bị đơn sử dụng rất khó và thiệt thòi về giá trị. Đề nghị xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc đòi lại đất.

Nguyên đơn có ý kiến bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định, nên đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Ý kiến của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và các bên đương sự đều được đảm bảo, phù hợp với các quy định của pháp luật. Đây là phiên toà lần thứ hai, người kháng cáo có mặt nên đề nghị Toà án tiến hành xét xử.

Xem xét các kháng cáo: Bản án dân sự sơ thẩm xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của ông T2 sau đó chuyển nhượng cho ông N, nhưng chưa có hồ sơ thu thập xem ông T2 có giấy tờ tài liệu gì về việc giao đất định cư, có kê khai đăng ký gì không; chưa làm rõ vì sao gia đình ông N bà M ở gần ngay đó nhưng không đăng ký kê khai, không sử dụng đất; như vậy nguồn gốc đất là chưa rõ ràng. Ông N xác định đất của ông là 1.000m^2 nhưng án sơ thẩm tuyên vượt diện tích đó là vượt quá yêu cầu, đồng thời việc xác định vị trí đất tranh chấp cũng do bên phía nguyên đơn chỉ dẫn ở vị trí thuận lợi nhất và nằm giữa lô đất, chưa có căn cứ để xác định cụ thể. Trong khi đó gia đình bà Phạm Thị N1 và ông H là người sử dụng đất, có khai phá và tự thoả thuận với mọi người để tăng thêm diện tích đất; là người đã kê khai đăng ký theo đúng quy định về đất đai. Đề nghị hoãn phiên toà để thu thập hồ sơ giao đất tái định cư và đăng ký đất đai của ông T2 về thửa đất tranh chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn khởi kiện đòi lại đất có diện tích 1.045,5m^2, nằm trong thửa đất số 16, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại thôn C, xã S, huyện K, tỉnh Khánh Hòa (có diện tích 3609,6m^2, trong đó có 300m^2 đất ở nông thôn, còn lại là đất trồng cây lâu năm) đã được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH00197 ngày 03/01/2013 (cấp đổi theo dự án V) cho hộ bà Phạm Thị N1; trước đó, thửa đất số 16 tờ bản đồ số 22 có tên gọi là thửa đất số 41, tờ bản đồ số 03 và được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00245 QSDĐ/SL-KS ngày 26/11/1999 cho hộ ông, bà Trương Minh H, Phạm Thị N1 (UBND huyện K xác định là cấp đất theo Nghị định 64/CP).

Khi Toà án tiến hành thẩm định, xem xét tại chỗ, Nguyên đơn xác định vị trí đất tranh chấp nằm ngay giữa thửa đất số 16 (ký hiệu B theo Trích đo địa chính kèm theo bản án sơ thẩm) có diện tích 1.045,5m^2. Trên phần diện tích đất có 01 giếng nước do bà Phạm Thị N1 đào nằm ở góc phải phía Nam thửa đất và bờ kè bằng đá kiên cố để san ủi, bồi trúc tạo ra mặt bằng; bị đơn cũng đã xây dựng bờ kè bằng đá, đỏ tru bê tông kiên cố bao quanh thửa đất 16, phân định rõ ranh giới với thửa đất liền kề và ranh giới giáp đường đi.

[2] Xem xét các căn cứ về quyền sử dụng đất của nguyên đơn:

Theo lời khai của nguyên đơn ông Vũ Huy N bà Phạm Thị M, thì đất có nguồn gốc là của ông Hồ Vĩnh T2 và bà Ngô Thị Kim O (hiện cả 2 đã chết) được Nhà nước cấp cho hộ gia đình đi kinh tế mới, nên mỗi hộ được một lô đất có bề rộng (ngang) 20m, chiều sâu 50m để ổn định chỗ ở. Tuy nhiên, không có cơ sở xác định diện tích và các số đo này, bởi vị trí tranh chấp là đất chân đồi có độ dốc lớn, cao nên không thuận lợi cho việc sử dụng đất. Ông T2 cũng không có giấy tờ gì chứng minh được giao hay được sử dụng hợp lý một diện tích đất 1000 m^2 có chiều ngang 20m x50m. Nguyên đơn cung cấp 01 "*Giấy sang nhượng đất*" viết tay đề ngày 15/03/1985 có nội dung nguyên đơn mua của ông Hồ Vĩnh T2 và bà Ngô Thị Kim O 01 sào đất nông nghiệp, đây là tài liệu chứng cứ chứng minh nguyên đơn có công tạo lập ban đầu. Tại phiên toà sơ thẩm và phiên toà phúc thẩm, ông N thừa nhận có cho (sau đó là bán) một phần đất cho bà Hồ Thị N4 và hiện bà đang ở, như vậy trong trường hợp ông N có đủ căn cứ sử dụng đất thì cũng không thể còn lại đủ diện tích 1.000m^2.

Tuy nhiên, xét về căn cứ sử dụng đất theo quy định pháp luật, ông Vũ Huy N và Bùi Thị M3 không có sử dụng đất trên thực tế, nguồn gốc để chứng minh diện tích đất và vị trí đất chưa rõ ràng, không đăng ký kê khai, không thực hiện quyền và nghĩa vụ của chủ sử dụng đất trong thời gian dài.

Tại các phiên toà sơ thẩm và phúc thẩm, nguyên đơn xác định không có tài liệu chứng cứ nào khác để cung cấp; quá trình giải quyết khiếu nại tại UBND

huyện K và giải quyết tranh chấp tại Toà án cấp sơ thẩm cũng đã xác định là ông T2 không có giấy tờ gì về giao đất định cư; Nguyên đơn cũng không có đăng ký kê khai, nên không có cơ sở để hoãn phiên toà thu thập chứng cứ.

[3] Xem xét các căn cứ về quyền sử dụng đất của bị đơn:

Theo lời khai của bên bị đơn cho rằng được vợ chồng ông N bà M3 chuyển nhượng trên thực tế một phần diện tích đất do thủ tục mua bán đất đai lúc bấy giờ còn đơn giản; sau đó nhận chuyển nhượng bằng miệng thêm từ các các chủ đất khác (các chủ đất cũ cũng chưa có đăng ký kê khai, chỉ sử dụng đất hoang trên thực tế) nên diện tích được mở rộng như hiện nay và đã tiến hành đăng ký kê khai, đăng ký đất đai lần đầu theo quy định nhà nước, lập các thủ tục để có một phần diện tích đất ở. Như vậy, từ phần diện tích đất thực tế ban đầu mà ông N bà M3 bàn giao sử dụng trên thực tế, sau đó qua quá trình sử dụng ổn định và đăng ký kê khai, thực hiện đầy đủ về các thủ tục để xác lập chủ quyền sử dụng đất theo quy định của nhà nước, từ đó Nhà nước mới công nhận quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất đó mới được tồn tại đến hôm nay. Từ nguyên nhân ban đầu và quá trình sử dụng ổn định, việc xác lập quyền sử dụng, xét thấy nên xác định là hai bên đều có công sức tạo lập là hợp lý.

[3] Qua xem xét căn cứ về quyền sử dụng đất của các bên thì thấy phần đất mà bị đơn cho rằng đã nhận của nguyên đơn nhưng không có cơ sở chứng minh; phần bị đơn mở rộng không ảnh hưởng đến nguyên đơn, đã được nhà nước thừa nhận quyền sử dụng đất thì không liên quan tranh chấp trong vụ án.

Nguyên đơn kiện đòi lại 1000m^2 từ căn cứ là mua của ông T2, nhưng sau đó đã chuyển nhượng cho bà Hồ Thị N4 một phần, phần còn lại không đăng ký kê khai. Bị đơn đã sử dụng và đăng ký kê khai, từ đất nông nghiệp hoa màu thành đất ở và cây lâu năm, làm tăng giá trị đất, nên nếu trả cho nguyên đơn nguyên diện tích đất như bản án sơ thẩm là thiệt thòi cho bị đơn. Trên cơ sở đó, thấy buộc bên bị đơn trả lại phần diện tích 517,8m^2; liền kề thửa đất số 23 của bà Hồ Thị N4 là hợp lý. Theo quy định tách thửa thì phần đất này có 60m^2 đất ở, còn lại là đất trồng cây lâu năm. (Ký hiệu C theo Trích đo địa chính ngày 27-4-2023 của Công ty TNHH Đ1 đo vẽ, phát hành kèm theo bản án sơ thẩm)

[4] Do thửa đất chỉ có bên nguyên đơn đăng ký kê khai theo đúng quy định về quản lý đất đai nên Cơ quan nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp lý. Vào năm 2021, vợ chồng ông Vũ Huy N cũng đã có đơn khiếu nại tranh chấp đất đai và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 16 tờ bản đồ số 22 này cho vợ chồng bà Phạm Thị N1. Chủ tịch UBND huyện K cũng đã có Quyết định giải quyết khiếu nại số 1948/QĐ-UBND ngày 20-7-2021, đã giải quyết về việc cấp Giấy chứng nhận và bác khiếu nại của ông N bà M3. Phần đất buộc trả cho ông N bà M3 nhỏ hơn phần đất còn lại, nhằm

giảm thiểu thiệt hại cho nhân dân, xét thấy không cần huỷ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà quy định bên bị đơn và nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, có quyền và nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan chức năng có thẩm quyền chỉnh lý biến động về diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bên phía bị đơn; bên nguyên đơn khi nhận được đất thì cũng phải làm thủ tục đăng ký kê khai theo quy định chung để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích mà bị đơn giao trả.

[5] Ngày 22/9/2021, bà Phạm Thị N1 và 2 người con là Trương Hoàng M1 và Trương Hoàng Kim M2 đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất trên cho bà Trương Hoàng Kim T (con gái bà Phạm Thị N1 và ông Trương Minh H). Sau đó, ngày 22/10/2021, bà T được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ điều chỉnh sang tên bà T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, bà T cũng có quyền và nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan chức năng có thẩm quyền chỉnh lý biến động về diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích đất còn lại.

Trong quá trình quản lý sử dụng đất, do đây là vùng đất sát chân đồi núi, có độ dốc, không thuận lợi cho việc ở sử dụng, nên gia đình bà Phạm Thị N1 đã có chi phí san ủi mặt bằng đất đai, cải tạo đất và xây dựng bờ kè kiên cố bằng đá hộc, trụ bê tông xung quanh để bảo vệ đất, chuyển loại đất ở và cây lâu năm, nay nguyên đơn được thừa hưởng; bản án sơ thẩm xác định mức tiền mà nguyên đơn phải thanh toán chi phí cho bị đơn với số tiền 150.000.000đ là phù hợp.

[6] Do sửa án sơ thẩm và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn chỉ được nhận phần đất tương đương với 50% diện tích đòi lại; nên cả nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm. Nguyên đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phạm Thị N1, bà Trương Hoàng Kim T, ông Trương Hoàng M1 và bà Trương Hoàng Kim M2; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2024/DS-ST ngày 20-12-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Áp dụng Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 6, Điều 166, Điều 170, Điều 203 của Luật Đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; ông Vũ Huy N và bà Phạm Thị M được nhận lại diện tích đất quyền sử dụng 517,8m^2 và các tài sản gắn liền trên đất, trong đó có diện tích đất ở nông thôn là 60m^2, còn lại là đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại thôn C, xã S, huyện K, tỉnh Khánh Hòa (là phần đất có ký hiệu C theo Trích đo địa chính kèm theo bản án sơ thẩm).

Bà Phạm Thị N1 và các người con của bà là bà Trương Thị Kim T6, ông Trương Hoàng M1 và bà Trương Hoàng Kim M2 phải trả lại cho nguyên đơn 517,8m^2 đất nêu trên.

Ông Vũ Huy N và bà Phạm Thị M phải trả cho bà Phạm Thị N1 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng).

3. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan chức năng có thẩm quyền để chỉnh lý biến động về diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bên phía bị đơn; bên nguyên đơn khi nhận được đất thì thực hiện đầy đủ các thủ tục đăng ký kê khai theo quy định chung để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích mà bị đơn giao trả.

4. Về án phí dân sự và chi phí tố tụng:

Chi phí tố tụng bà Phạm Thị N1 phải thanh toán lại cho ông Vũ Huy N và bà Phạm Thị M số tiền 7.900.000 đồng (Bảy triệu chín trăm nghìn đồng).

Án dân sự sơ thẩm bà Phạm Thị N1 phải chịu là 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số 0000006 ngày 04-6-2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hoà.

Ông Vũ Huy N và bà Phạm Thị M được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm; trả lại cho ông N bà M số tiền 7.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0009931 ngày 28-6-2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hoà.

Những người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; trả lại cho bà Phạm Thị N1 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, nhưng được khấu trừ vào án phí dân sự sơ thẩm; trả lại cho ông Trương Hoàng M1 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0000003 ngày 03-6-2025; trả lại cho bà Trương Hoàng Kim M2 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0000004 ngày 03-6-2025; trả lại cho bà Trương Hoàng Kim T 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0000846 ngày 02-6-2025; cùng của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hoà.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, mà người phải thi hành án không thi hành án, chưa thi hành án xong thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Vụ II-TAND tối cao;
- Viện Công tố và KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Tấn Long