

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 85/2026/DS-PT

Ngày: 20 - 5 - 2026

V/v Tranh chấp về đòi lại đất cho
ở nhờ và buộc tháo dỡ công trình
xây dựng trên đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hàng Lâm Viên**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Trung Tín** - Bà **Trần Thị Diệu**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đàm Vân Nha** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa:

Bà **Trần Thị Kim Liên** - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 5 năm 2026, tại Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 08/2026/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2026 về việc “*Tranh chấp về đòi lại đất cho ở nhờ và buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2025/DS-ST ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 65/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 89/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Trần Thọ T**, sinh năm 1978; *Vắng mặt tại phiên tòa*
 2. Ông **Trần Xuân M**, sinh năm 1987; *Có mặt tại phiên tòa*
 3. Ông **Trần Xuân H**, sinh năm 1982; *Vắng mặt tại phiên tòa*
- Cùng địa chỉ: Tổ A V, phường T, tỉnh Khánh Hòa.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần M1, sinh năm 1987;
Địa chỉ: E P, phường N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt tại phiên tòa*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim C - Luật sư Công ty L – Chi nhánh K. Địa chỉ: số E P, phường N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt tại phiên tòa

- Bị đơn: Bà Tôn Nữ Thị T1, sinh năm 1957; *Có mặt tại phiên tòa*

Địa chỉ: Tổ E V, phường T, tỉnh Khánh Hòa

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Trần Văn Đ – Luật sư Văn phòng L1; Địa chỉ: Số E P, phường T, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt tại phiên tòa

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trang Thị X, sinh năm 1951; *Yêu cầu xét xử vắng mặt*

Địa chỉ: Tổ A V, phường T, tỉnh Khánh Hòa.

2. Bà Lê Thị Hoàng T2, sinh năm 1984; *Có mặt tại phiên tòa*

3. Ông Lê Văn H1, sinh năm 1990; *Vắng mặt tại phiên tòa*

4. Ông Lê Văn T3, sinh năm 1960; *Vắng mặt tại phiên tòa*

5. Ông Nguyễn Long Hoàng N, sinh năm 1983; *Vắng mặt tại phiên tòa*

6. Chị Diệp Quỳnh A, sinh năm 08/01/2007; *Vắng mặt tại phiên tòa*

Cùng địa chỉ: 2 L, tổ A V, phường T, tỉnh Khánh Hòa.

7. Bà Lê Hoàng T4, sinh năm 1986; *Vắng mặt tại phiên tòa*

Địa chỉ: 66/6/5 N, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người kháng cáo: Bà Tôn Nữ Thị T1

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Trần M1 trình bày:

Các thửa đất của các nguyên đơn trước đây là thửa số 68, tờ bản đồ số 42 được Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03052/22336 ngày 26/02/2016 cho vợ chồng bà Phạm Thị Đ1 và ông Trang C1 (chết). Sau đó bà Phạm Thị Đ1 tặng cho con gái là bà Trang Thị X, bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH03206 ngày 06/7/2016. Năm 2020, bà Xuân T5 cho các con (là các nguyên đơn) mỗi người một phần đất và các nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cụ thể như sau: Ông Trần Thọ T được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS02008 ngày 10/8/2020 đối với thửa đất số 309, tờ bản đồ số 42; ông Trần Xuân H được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS02006 ngày 10/8/2020 đối với thửa số 308, tờ bản đồ số 42; ông Trần Xuân M được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS02005 ngày 10/8/2020 đối với thửa số 307, tờ bản đồ số 42 tại tổ A V, phường N, thành phố N.

Nguồn gốc đất của bà Tô Thị M2 cho ông Trang C1. Quá trình sử dụng đất thì khoảng năm 1970, gia đình bà Trang Thị X có cho bà Trang Thị X1 (chỉ của ông Trang C1) được ở nhờ trong khuôn viên thửa đất vườn của gia đình. Sau giải phóng một thời gian ngắn, Nhà nước có chính sách di dân lên vùng kinh tế mới, bà Trang Thị X1 thuộc diện đi kinh tế mới tại huyện K nên đã trả lại đất cho gia đình bà Trang Thị X để đi lên vùng kinh tế mới sinh sống. Nhưng sau đó, khi đi lên huyện K, bà Trang Thị X1 chết (khoảng năm 1985), do cuộc sống tại vùng kinh tế mới ở huyện K khó khăn nên các con của bà Trang Thị X1 là bà Tôn Nữ Thị T1 và ông Vĩnh T6 quay về xin gia đình bà Trang Thị X cho nhờ trong căn nhà cũ trước đó họ đã ở nhờ. Trong đó, bà X1 ở diện tích căn nhà dưới khoảng 50m² còn ông Vĩnh T6 ở căn nhà trên có diện tích khoảng 100m² (hai căn nhà nằm liền kề). Ngày 05/3/2007, ông Vĩnh T6 chết mà không vợ không con nên gia đình bà X đã định thu hồi lại phần nhà đã cho ông T6 ở, nhưng bà Tôn Nữ Thị T1 xin để cho bà T1 được đặt bàn thờ ông Vĩnh T6 ở căn nhà này khi nào mất tang ông T6 thì bà T1 sẽ trả lại toàn bộ cả phần nhà trên và nhà dưới để chuyển đi nơi khác. Đến năm 2009, khi các con của bà X đều đã trưởng thành, ông Vĩnh T6 cũng đã mất tang nên bà Trang Thị X muốn phân chia đất cho các con. Do đó, bà Trang Thị X đã yêu cầu bà Tôn Nữ Thị T1 trả lại toàn bộ khuôn viên đất đang ở nhờ, nhưng bà T1 tiếp tục trì hoãn, trình bày hoàn cảnh khó khăn, xin được ở lại thêm một thời gian để tìm nơi ở mới nên bà Trang Thị X đã đồng ý cho bà Tôn Nữ Thị T1 ở thêm một thời gian. Bà Tôn Nữ Thị T1 đã ký “giấy cam kết” ngày 12/3/2009 với nội dung xin được ở nhờ thêm một thời gian nữa từ ngày 12/3/2009 đến ngày 12/3/2014, hết thời gian trên sẽ dọn nhà đi, trả lại đất cho bà X. Tuy nhiên sau khi hết thời hạn cam kết, bà Tôn Nữ Thị T1 và gia đình vẫn không chịu chuyển đi nơi khác. Hiện nay, phần diện tích đất mà bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang ở đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn. Căn cứ theo kết quả đo vẽ hiện trạng, nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu như sau:

- Nguyên đơn ông Trần Thọ T yêu cầu bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hoàng T2, ông Lê Văn H1, ông Lê Văn T3, ông Nguyễn Long Hoàng N, chị Diệp Quỳnh A phải trả lại phần diện tích đất 105,8m² đang ở nhờ thuộc thửa 309, tờ bản đồ số 42 tại tổ A V, phường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là phường T, tỉnh Khánh Hòa) và buộc bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tháo dỡ nhà ở, công trình xây dựng trên đất để trả lại mặt bằng cho ông Trần Thọ T.

- Ông Trần Xuân H yêu cầu bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hoàng T2, ông Lê Văn H1, ông Lê Văn T3, ông Nguyễn Long Hoàng N, chị Diệp Quỳnh A phải trả lại phần diện tích đất 3,5m² đang ở nhờ thuộc thửa 308, tờ bản đồ số 42 tại tổ A V, phường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là phường T, tỉnh Khánh Hòa) và buộc bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tháo dỡ nhà ở, công trình xây dựng trên đất để trả lại mặt bằng cho ông Trần Xuân H.

- Riêng ông Trần Xuân M, qua thẩm định và đo vẽ hiện trạng thì thấy phần đất mà bị đơn đang ở nhờ không thuộc thửa số thửa 307, tờ bản đồ số 42 của ông Trần Xuân M nên nguyên đơn ông Trần Xuân M xin rút yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn.

Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ hiện trạng và kết quả thẩm định giá tài sản, nguyên đơn thống nhất và không có ý kiến gì. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Thọ T, ông Trần Xuân H trình bày nguyên đơn ông T, ông H thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, theo đó ông T, ông H đề nghị công nhận cho ông T, ông H được quyền quản lý, sử dụng nhà, công trình xây dựng của bị đơn trên đất và ông T, ông H sẽ hoàn trả giá trị nhà, công trình xây dựng trên đất cho bị đơn theo giá trị định giá là 162.412.800đ (một trăm sáu mươi hai triệu bốn trăm mười hai nghìn tám trăm đồng)

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Tôn Nữ Thị T1 và đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Nguyên nhà, đất mà gia đình bị đơn đang ở và nguyên đơn đang tranh chấp có nguồn gốc là của bà Tô Thị M2 (bà bên phía ngoại) cho hai chị em là bà Trang Thị X1 (mẹ của bị đơn) và ông Trang C1 (cha của bà Trang Thị X). Khi cho đất, bà M2 cho hai chị em bằng miệng. Bà Tô Thị M2 có giấy tờ đất đai bằng chữ A, sau đó bà M2 đưa cho ông Tranh C2 giữ giấy tờ.

Bị đơn cùng mẹ là bà Trang Thị X1 đã ở trên khuôn viên thửa đất từ khoảng năm 1957 đến năm 1976 thì bà X1 chết, bị đơn là người thừa kế duy nhất của bà

X1 tiếp tục ở trên khuôn viên đất. Trên đất có 02 ngôi nhà ba gian đã được xây dựng từ trước năm 1957 khi bà X1 và ông Trang C1 còn sống, trong đó gia đình bà X1 và gia đình ông Trang C1 mỗi người ở một nhà. Sau khi bà X1 chết thì gia đình bị đơn vẫn tiếp tục sinh sống ở trên nhà, đất do bà X1 để thừa kế lại mà không có tranh chấp gì. Trong quá trình sử dụng đất thì bị đơn có đóng thuế đầy đủ đến năm 1993, sau đó không nhận được giấy báo đóng thuế của Ủy ban nhân dân xã, phường nên không đóng thuế nữa. Các giấy tờ đóng thuế đất do đã lâu nên không còn lưu giữ.

Nay các nguyên đơn ông Trần Thọ T, ông Trần Xuân H yêu cầu bị đơn trả lại đất và đề nghị cho nguyên đơn được nhận nhà cửa, công trình xây dựng trên đất, nguyên đơn hoàn trả giá trị nhà cho bị đơn, bị đơn không đồng ý vì nhà, đất đang tranh chấp là của bà Trang Thị X1 để thừa kế lại cho bị đơn. Đối với giấy cam kết ngày 12/3/2009, thời điểm đó do bà Phạm Thị Đ1 - mẹ của bà Trang Thị X đã có lòng tham muốn chiếm nhà đất nên mỗi lần nhà bị đơn muốn sửa sang lại thì bà Đ1 lại ngăn cản không cho làm. Do bà Đ1 đã già yếu, bị bệnh huyết áp, bà Trang Thị Xuân S nếu hai nhà tranh chấp đất đai sẽ làm bà Đ1 bệnh nặng nên bà Trang Thị Xuân T7 soạn giấy bị đơn ký vào để cho bà Phạm Thị Đ2 yên tâm. Lúc đó bị đơn nghĩ gia đình hai bên từ trước đến nay hòa thuận không tranh chấp, nhà đất do mẹ bị đơn để lại và đã ở cả trăm năm nay không xảy ra vấn đề gì nên bị đơn đồng ý ký vào giấy kết để cho bà Phạm Thị Đ1 (bị đơn gọi là mẹ) vui vẻ mà yên tâm dưỡng bệnh. Thực chất nhà, đất này là bị đơn được thừa kế lại từ mẹ của bị đơn là bà Trang Thị X1.

Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ hiện trạng và kết quả thẩm định giá tài sản, bị đơn thống nhất và không có ý kiến gì.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trang Thị X thống nhất với trình bày của đại diện nguyên đơn về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hoàng T2, Lê Văn T3, Lê Văn H1, Nguyễn Long Hoàng N thống nhất với trình bày của bị đơn bà Tôn Nữ Thị T1 và đều cho rằng nhà, đất đang tranh chấp là tài sản do bà Tôn Nữ Thị T1 được thừa kế lại của bà Trang Thị X1 và đã ở từ bao đời nay, không phải là ở nhờ nhà, đất của bà Trang Thị X. Vì vậy bà T2, ông T3, ông H1, ông N cũng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Hoàng T4 trình bày:

Khoảng từ năm 2016 trở về trước thì bà có sinh sống tại nhà, đất đang tranh chấp ở địa chỉ 2 L, phường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Bà được bà Trang Thị X gọi lên nhà nói chuyện rằng mai một bà và T2, T8 lấy chồng, chỉ còn Lê Văn H1 và mẹ của bà là Tôn Nữ Thị T1 ở; đất này xưa giờ là do ông bà để lại, mai một bà X sẽ chia đất lại cho mẹ của bà và Lê Văn H1. Nói xong bà X đưa tờ giấy trắng và chỉ cho bà ghi là con xin trả lại đất và kêu bà ký tên. Bà cũng không biết đất này sẽ tranh chấp nên bà đã ký.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Diệp Quỳnh A có xin vắng mặt và không có ý kiến trình bày.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bị đơn cho rằng đất tranh chấp là của bị đơn được thừa kế lại nhưng không có giấy tờ chứng minh, cũng không đăng ký kê khai quyền sử dụng đất khi cơ quan Nhà nước đã nhiều lần tổ chức đo đạc qua các thời kỳ. Đối với giấy cam kết ngày 12/3/2009, bị đơn cho rằng mình ký giấy cam kết để bà Phạm Thị Đ1 yên tâm chữa bệnh là không có cơ sở, phi logic bởi không thể vì sự yên tâm của người khác mà bị đơn ký xác nhận với nội dung ở nhờ, vì việc này có thể dẫn đến hậu quả đẩy cả gia đình vào con đường không còn chỗ ở. Trong khi đó nguyên đơn có đầy đủ các giấy tờ về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất đã đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn đã ký giấy cam kết xác nhận việc ở nhờ và cam kết thời hạn sẽ dọn nhà trả lại đất. Do đó yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Trần Thọ T, ông Trần Xuân H là có căn cứ, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 21/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 164, Điều 166 Bộ luật dân sự; Căn cứ Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai 2013. Căn cứ Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Xuân M về việc đòi lại đất cho ở nhờ và buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thọ T và ông Trần Xuân H:

- Buộc bị đơn bà Tôn Nữ Thị T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hoàng T2, ông Lê Văn H1, ông Lê Văn T3, ông Nguyễn Long Hoàng N, chị Diệp Quỳnh A phải trả lại cho nguyên đơn ông Trần Thọ T diện tích 105,8 m² đất thuộc thửa đất 309, tờ bản đồ số 42 tại tổ A V, phường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là phường T, tỉnh Khánh Hòa) đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02008 ngày 10/8/2020 cho ông Trần Thọ T (Vị trí phần B2 theo sơ đồ thửa đất kèm theo bản án).

- Buộc bị đơn bà Tôn Nữ Thị T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hoàng T2, ông Lê Văn H1, ông Lê Văn T3, ông Nguyễn Long Hoàng N, chị Diệp Quỳnh A phải trả lại cho nguyên đơn ông Trần Xuân H diện tích 3,5 m² đất thuộc thửa đất 308, tờ bản đồ số 42 tại tổ A V, phường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là phường T, tỉnh Khánh Hòa) đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02006 ngày 10/8/2020 cho ông Trần Xuân H (Vị trí phần B1 theo sơ đồ thửa đất kèm theo bản án).

- Ông Trần Thọ T và ông Trần Xuân H được quyền quản lý, sử dụng phần nhà, công trình xây dựng của bị đơn bà Tôn Nữ Thị T1 thuộc thửa đất 309, 308, tờ bản đồ số 42 tại tổ A V, phường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là phường T, tỉnh Khánh Hòa) với tổng giá trị 162.412.800đ (một trăm sáu mươi hai triệu bốn trăm mười hai nghìn tám trăm đồng).

- Ông Trần Thọ T và ông Trần Xuân H có trách nhiệm hoàn trả cho bị đơn bà Tôn Nữ Thị T1 tổng giá trị phần tài sản được nhận là 162.412.800đ trong đó ông Trần Thọ T phải hoàn trả cho bị đơn 153.312.800đ, ông Trần Xuân H phải hoàn trả cho bị đơn 9.100.000đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 28/8/2025, bà Tôn Nữ Thị T1 kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử chấp hành đúng thủ tục tố tụng từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa; xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, đủ đương sự; phiên tòa được mở lần thứ hai nên các đương sự

vắng mặt đã được tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ xem như từ bỏ quyền và nghĩa vụ của mình.

- Nguồn gốc đất được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ do vợ chồng cụ Tô T9, Lý Thị T10 tặng cho ông Trang C1. Sau này vợ ông Trang C1 thực hiện thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tặng cho con ruột là Trang Thị X, bà X tách thửa phân chia cho các con (là nguyên đơn trong vụ án).

- Bà Tôn Nữ Thị T1 và các con, cháu sinh sống trong căn nhà và trên diện tích đất ông Trang C1 được tặng cho, viết giấy xác nhận ở nhờ trên đất nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Tôn Nữ Thị T1 trả lại đất, tháo dỡ công trình xây dựng trên đất. Nguyên đơn đồng ý hỗ trợ tiền di dời cho bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ thêm cho bị đơn 100.000.000đ nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các căn cứ nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Thủ tục tố tụng

[1.1] Phiên tòa được mở lần thứ hai, đương sự được tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vắng mặt xem như từ bỏ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

[1.2] Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; nguyên đơn đồng ý hỗ trợ thêm tiền cho bị đơn để có điều kiện tạo lập nơi ở mới. Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ án.

[2] Các đương sự tranh luận

[2.1] Người đại diện hợp pháp của bị đơn tranh luận rằng thửa đất không thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn nên không có sự kiện bị đơn cùng các con cháu ở nhờ nhà và đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[2.2] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng nguyên đơn đã cung cấp đủ chứng cứ chứng minh nguồn gốc; chứng minh sự kiện bị đơn ở nhờ trên đất; nguyên đơn thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất nhưng bị đơn không có ý kiến phản đối; bị đơn ở trên đất nhưng không thể sửa chữa nhà; việc dựng tạm mái che cũng phải xin phép nguyên đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn

[3.1] Biên bản hòa giải cơ sở (bút lục số 30) ngày hòa giải 12/11/2020, về việc bà Trang Thị X (bà X) đòi lại nhà cho bà Tôn Nữ Thị T1 (bà T1) ở nhờ từ năm 2009 đến nay chưa trả lại. Nội dung trình bày của các bên:

- Bà T1 cho rằng nhà đất của bà Tô Thị M2 là mẹ của bà Trang Thị X1, và ông Trang C1 (bà X1, ông C1 là hai chị em ruột) cho các con ở trên đất bằng lời nói. Nhà bà T1 đang ở là của mẹ ruột Trang Thị X1 xây dựng cho tất cả các anh chị em ở trên đất. Sau khi mẹ chết thì vợ chồng bà T1, ông T3 cùng các con là: T2, T4, T8, H1 và người cháu tên Diệp Quỳnh A tiếp tục sinh sống trong nhà và đất. Trước năm 1993, bà T1 đóng thuế đất, sau này không ai kêu đóng thuế nên bà T1 không đóng tiếp.

- Bà Trang Thị X trình bày: bà Tô Thị M2 cho ông T11 Cảnh thừa đất theo tờ cựa khế chữ nho và chứng thư kiến điền. Năm 1983, ông Trang C1 chết nên bà Phạm Thị Đ1 (vợ ông C1) thừa kế toàn bộ thừa đất sau này bà Đ1 tặng cho bà X sử dụng đất cho đến hôm nay. Bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tách thửa cho các con Trần Thọ T, Trần Xuân M, Trần Xuân H.

Xét thấy:

[3.2] Chứng thư kiến điền (bút lục số 154) ngày 01/7/1963, do Trường ty Điền địa K1 cấp cho ông Tô T9, vợ Lý Thị T10 thừa đất số 62, thổ cư 04 sào, nguồn gốc thừa kế. Lược đồ thừa đất số 62 (bút lục số 152) thể hiện có nhà ở trên cạnh hướng Tây. Đơn xin kê khai đăng ký hợp thức hóa quyền sử dụng đất (bút lục số 150) ngày 12/3/1992, bà Phạm Thị Đ1 kê khai nguồn gốc đất của vợ chồng cụ T9 để lại cho người con gái duy nhất là Tô Thị M2, bà M2 xuất giá theo chồng nên để lại cho người em bên ngoại là ông Trang C1 (ông C1 là chồng bà Đ1) để ông C1 xây dựng nhà ở làm nơi phụng sự tổ tiên. Vì ông C1 qua đời nên bà Đ1 kê khai diện tích 437m².

[3.3] Sổ đăng ký ruộng đất ghi tên bà Phạm Thị Đ1, diện tích 400m² đất thổ (bút lục số 155). Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/5/2013, bà Đ1 kê khai thửa đất số 68, tờ bản đồ số 42 diện tích 516,5m², đối chiếu nội dung trùng khớp với sơ đồ vị trí đất (bút lục số 136-141). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CA 213787, vào sổ số CH 03052/22336 ngày 26/02/2016, đứng tên bà Phạm Thị Đ1, ông Trang C1 (chết). Thửa đất số 68 tờ bản đồ số 42, V, N, N, Khánh Hòa, diện tích 516,5m² (ở đô thị 400m², cây lâu năm 37m²).

[3.4] Quá trình sinh sống trên thửa đất bà T1 không thực hiện đăng ký, không kê khai quyền sử dụng đất; bà T1 cũng không xác định căn nhà là của bà T1. Bà T1 thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm: mặc dù nhà đã cũ nhưng bà T1 không dám sửa chữa, chỉ che vách bằng tre nứa hoặc ni lon. Trong khi đó, bà X sử dụng đất đã thực hiện đăng ký, kê khai được cấp giấy chứng nhận hợp pháp. Các sự kiện, tình tiết này phù hợp chứng cứ bà T1 thừa nhận chữ ký, chữ viết ở nhờ đất và cam kết trả đất (bút lục số 28). Bà Lê Hoàng T4 (con ruột bà T1) cũng viết giấy xác nhận ở nhờ nhà đất và cam kết thời hạn trả đất.

[3.5] Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ xác định vợ chồng bà Tôn Nữ Thị T1 cùng các con, cháu đang ở nhờ trên đất của bà Trang Thị X là đúng. Sau khi bà X được cấp giấy chứng nhận đã tách thửa phân chia cho các con ruột nên các con của bà X là Trần Thọ T, Trần Xuân M, Trần Xuân H khởi kiện là đúng chủ thể. Ông M rút yêu cầu khởi kiện được Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử là đúng.

[3.6] Đất đang tranh chấp theo quy hoạch sẽ bị thu hồi mở rộng đường nên cũng không đủ điều kiện cho bà T1 sử dụng một phần diện tích; Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T1 trả đất, phía bà X cùng các con đồng ý hỗ trợ tiền cho bà T1 để tạo lập chỗ ở mới là hợp tình, hợp lý. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn đồng ý hỗ trợ thêm cho bà T1 100.000.000đ là nhân văn, tự nguyện nên ghi nhận để đảm bảo quyền lợi cho bà T1.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận quan điểm giải quyết của Kiểm sát viên; Sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Tôn Nữ Thị T1 (sửa án khách quan); ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ thêm cho bị đơn 100.000.000đ.

[5] Bà Tôn Nữ Thị T1 là người cao tuổi, có đơn xin được miễn án phí nên miễn án phí sơ thẩm. Bà Tôn Nữ Thị T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm cho bà T1.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 308 khoản 2; Điều 313 khoản 6 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164, Điều 166 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Tôn Nữ Thị T1, sửa một phần bản án sơ thẩm; ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Trần Thọ T, ông Trần Xuân H tự nguyện hỗ trợ thêm tiền cho bà Tôn Nữ Thị T1 là: 100.000.000đ.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Xuân M về việc đòi lại đất cho ở nhờ và buộc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thọ T và ông Trần Xuân H:

- Buộc bị đơn bà Tôn Nữ Thị T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hoàng T2, ông Lê Văn H1, ông Lê Văn T3, ông Nguyễn Long Hoàng N, chị Diệp Quỳnh A phải trả lại cho nguyên đơn ông Trần Thọ T diện tích 105,8 m² đất thuộc thửa đất 309, tờ bản đồ số 42 tại tổ A V, phường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là phường T, tỉnh Khánh Hòa) đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02008 ngày 10/8/2020 cho ông Trần Thọ T (Vị trí phần B2 theo sơ đồ thửa đất kèm theo bản án).

- Buộc bị đơn bà Tôn Nữ Thị T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hoàng T2, ông Lê Văn H1, ông Lê Văn T3, ông Nguyễn Long Hoàng N, chị Diệp Quỳnh A phải trả lại cho nguyên đơn ông Trần Xuân H diện tích 3,5 m² đất thuộc thửa đất 308, tờ bản đồ số 42 tại tổ A V, phường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là phường T, tỉnh Khánh Hòa) đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02006 ngày 10/8/2020 cho ông Trần Xuân H (Vị trí phần B1 theo sơ đồ thửa đất kèm theo bản án).

- Ông Trần Thọ T và ông Trần Xuân H được quyền quản lý, sử dụng phần nhà, công trình xây dựng của bị đơn bà Tôn Nữ Thị T1 thuộc thửa đất 309, 308, tờ bản đồ số 42 tại tổ A V, phường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là phường T, tỉnh Khánh Hòa) với tổng giá trị 162.412.800đ (một trăm sáu mươi hai triệu bốn trăm mười hai nghìn tám trăm đồng).

- Ông Trần Thọ T và ông Trần Xuân H có trách nhiệm hoàn trả cho bị đơn bà Tôn Nữ Thị T1 tổng giá trị phần tài sản được nhận là 162.412.800đ trong đó ông Trần Thọ T phải hoàn trả cho bị đơn 153.312.800đ, ông Trần Xuân H phải hoàn trả cho bị đơn 9.100.000đ.

- Ông Trần Thọ T và ông Trần Xuân H được quyền quản lý, sử dụng phần nhà, công trình xây dựng của bị đơn bà Tôn Nữ Thị T1 thuộc thửa đất 309, 308, tờ bản đồ số 42 tại tổ A V, phường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là

phường T, tỉnh Khánh Hòa) với tổng giá trị 162.412.800đ (một trăm sáu mươi hai triệu bốn trăm mười hai nghìn tám trăm đồng).

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Thọ T hỗ trợ thêm cho bà Tôn Nữ Thị T1 số tiền: 50.000.000đ; ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Xuân H hỗ trợ thêm cho bà Tôn Nữ Thị T1 số tiền: 50.000.000đ.

4. Nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng: Bà Tôn Nữ Thị T1 phải chịu toàn bộ cho phí tố tụng, bà Tôn Nữ Thị T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Xuân H, ông Trần Thọ T số tiền 25.000.000đ. Ông H hoặc ông T được đại diện nhận số tiền do bà T1 hoàn trả.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 bộ luật dân sự năm 2015.

5. Nghĩa vụ chịu án phí:

5.1. Bà Tôn Nữ Thị T1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

5.2. Hoàn trả cho ông Trần Xuân M 300.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0000413 ngày 29/01/2021 của Chi cục THA Dân sự thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 1 – Khánh Hòa).

5.3. Ông Trần Xuân H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000414 ngày 29/01/2021 của Chi cục THA Dân sự thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 1 – Khánh Hòa). Ông Trần Xuân H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

5.4. Ông Trần Thọ T phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000412 ngày 29/01/2021 của Chi cục THA Dân sự thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 1 – Khánh Hòa). Ông Trần Thọ T đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật

Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực thi hành tính từ ngày tuyên án (ngày 20 tháng 5 năm 2026).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND KV1 – Khánh Hòa;
- Phòng THADS KV1 – Khánh Hòa;
- Các đương sự;
- Phòng GD,KT,TT và THA;
- Phòng HCTP;
- Lưu án văn, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký và đóng dấu)

Hàng Lâm Viên