

Bản án số: **26/2025/DS-PT**

Ngày 17/3/2025

V/v Đòi lại tài sản là quyền sử dụng  
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:* Bà Lê Thị Hạng

*Các thẩm phán:* Bà Bùi Thị Bích Liễu

Bà Lương Ngọc Yến Anh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Như Quỳnh - 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 trung cấp.

Trong các ngày 11, 17 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 25/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 1 năm 2025 về việc “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Trần Thị C**, sinh năm 1952; địa chỉ: B đường T, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Xuân T, sinh năm 1949; địa chỉ: B đường T, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Ông **Võ X**, sinh năm 1966 và bà **Võ Thị T1**, sinh năm 1957; cùng địa chỉ: Thôn V, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Bà **Võ Thị S**, sinh năm 1960; địa chỉ: Thôn V, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Võ Thị T1: Luật sư Đoàn Trung D - Công ty L2 thuộc Đoàn luật sư tỉnh K. Có mặt

**- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Trần Xuân T, sinh năm 1949; địa chỉ: B đường T, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Các bà Võ Thị S, sinh năm 1960; bà Nguyễn Thị Bé T2, sinh năm 1974 và chị Võ Ngọc Như Ý, sinh năm 2003; cùng địa chỉ: thôn V, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. (Chị Ý ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Bé T2). Có mặt

- *Người làm chứng:*

1. Bà Võ Thị T3, sinh năm 1969; địa chỉ: thôn P, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

2. Ông Nguyễn Đức D1, sinh năm 1967; địa chỉ: thôn V, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt

Do có kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị S.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị C, ông Trần Xuân T trình bày:*

Năm 2014, do quen biết với bà Võ Thị T1 nên bà T1 có giới thiệu cho bà Trần Thị C mua thửa đất số 978, tờ bản đồ số 3, xã D của bà Lê Thị Kim L. Nguồn gốc thửa đất này của ông Võ X đã bán cho bà L. Bà T1 đứng ra chuộc lại thửa đất trên từ bà L để bán cho bà C với giá 350.000.000 đồng. Ngày 19 tháng 3 năm 2014, bà C được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01444 đứng tên bà Trần Thị C. Từ khi mua đất tới nay, gia đình bà C không sinh sống trên đất, chỉ đi tới lui để quản lý đất. Khi bà C mua đất của bà L thì các bên chỉ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng chứ không mời cơ quan có thẩm quyền đến đo lại hiện trạng đất, tuy nhiên từ thời điểm mua đất năm 2014 cho đến nay thì ranh giới đất ổn định, không có thay đổi mốc giới cũng không có tranh chấp với bất kỳ hộ dân liền kề nào.

Sau khi bà C mua thửa đất 978 thì bà C đồng ý cho bà S 30m<sup>2</sup> đất nên có ký xác nhận trong giấy viết tay nhưng vì bà C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên thống nhất bỏ tờ giấy cho đất này, điều này được thể hiện trong biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã D. Đến tháng 3 năm 2014, khi bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tháng 4 năm 2014, bà C viết giấy tay cho bà Võ Thị T1 30m<sup>2</sup> đất với điều kiện để bà T1 che lên thờ cúng ông bà. Sau đó bà T1 cất căn nhà lên để thờ cúng, tuy nhiên bà T1 đã không sinh sống ở đây, bà T1 chuyển đi nơi khác và giao phần nhà đất này lại cho gia đình ông X ở. Như vậy, bà T1 đã vi phạm điều kiện khi bà C cho đất. Nên, nay bà Trần Thị C yêu cầu bị đơn ông Võ X, bà Võ Thị T1 và những người đang sống trên thửa đất số 978, tờ bản đồ số 3 xã D tháo dỡ toàn bộ công trình và nhà cấp 4 trên phần đất tranh chấp với diện tích 128,6m<sup>2</sup> đất, bao gồm 30m<sup>2</sup> bà C cho bà Võ Thị T1, trả lại toàn bộ diện tích đất 128,6m<sup>2</sup> cho bà C. Bà C không đồng ý giao giá trị của phần tài sản trên đất cho bị đơn và những người

liên quan sống trên đất. Bà C cũng không đồng ý giao phần tranh chấp để nhận giá trị.

Lý do bà C không đồng ý hỗ trợ giá trị đối với căn nhà trên đất tranh chấp vì năm 2014 khi bà T1 xây nhà mà hiện nay ông X đang ở thì gia đình bà có đến ngăn cản và báo địa phương nhưng họ vẫn xây nên đây là lỗi của bị đơn.

Theo biên bản thẩm định tài sản trên đất gồm: Nhà cấp 4, 01 tầng, móng đá, nền xi măng, tường xây gạch, cửa gỗ, mái lợp tôn, nhà quét vôi, vệ sinh hoàn chỉnh có diện tích 34,2m<sup>2</sup> và phần mái che tôn, cột kèo sắt, nền xi măng, vách khung sắt, lưới B40, diện tích 35m<sup>2</sup>, toàn bộ tài sản này là của bên phía bị đơn, nguyên đơn đề nghị bị đơn tháo dỡ và các cây cảnh trả lại diện tích đất cho nguyên đơn.

- *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Võ X trình bày:*

Nguyên thửa đất 978, tờ bản đồ số 3, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa có nguồn gốc do ông Võ L1 và bà Thái Thị C1 là cha mẹ của ông tạo lập. Ngày 15/11/2009, bà C1 họp gia đình và chia đất cho các con, ông được cho căn nhà từ đường và phần đất nhà từ đường trên thửa đất 978 này. Bà Võ Thị S được cho phần đất tính từ mép nhà từ đường mà ông được cho (nay là nhà bà C mua) trừ 01 mét kéo ra phía ngoài phần đất xéo nhưng cụ thể bao nhiêu mét đất thì ông không biết chính xác. Do diện tích đất bà S được cho không đủ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông và bà S có thỏa thuận miệng để ông đứng tên toàn bộ thửa đất 978, việc thỏa thuận không lập thành văn bản nhưng các anh em đều biết và không có ý kiến hay khiếu nại gì về việc ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2013, ông có vay của và L một số tiền để làm ăn nhưng không nhớ là bao nhiêu tiền và mất khả năng trả nợ nên đầu năm 2014 ông thỏa thuận bán nhà từ đường và diện tích đất được xây nhà từ đường thuộc thửa 978 cho bà L để trừ nợ, còn phần đất xéo sát nhà từ đường của bà S thì ông không bán, việc này chỉ thỏa thuận miệng không được lập văn bản, sau đó hai bên lập hợp đồng mua bán và ông giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà L, sau đó ông nghe nói bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà L nhưng ông cũng chưa nhìn thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Việc ông lấy thửa đất cần trừ nợ cho bà L thì ông có nói cho bà S biết nhưng cả ông và bà S cũng không có ý kiến hay khiếu nại gì về việc bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì bà L có hứa khi nào ông có tiền chuộc lại đất thì bà L sẽ đồng ý bán lại cho ông.

Vì ông có nói với gia đình biết việc bán đất cho bà L nên chị ruột của ông là bà Võ Thị T1 biết và tìm bà L thương lượng chuộc lại đất. Bà L đồng ý cho bà T1 chuộc lại với giá 250.000.000 đồng. Bà T1 có nói với bà Trần Thị C nên bà C đồng ý mua nhà từ đường và đất đã xây nhà từ đường, trừ phần đất xéo giáp nhà từ đường của bà S ra với giá 350.000.000 đồng và hai bên đã giao dịch mua bán, bà C có viết giấy tay cho bà S 30m<sup>2</sup> đất và sau đó cho bà T1 30m<sup>2</sup> đất. Bà T1 cất nhà và cho ông ở từ năm 2014 đến nay, không có ai tranh chấp gì với ông. Nay, nguyên đơn yêu cầu tháo dỡ toàn bộ công trình và nhà cấp 4 trên phần đất tranh chấp, trả lại toàn bộ diện tích đất 128,6m<sup>2</sup> thì ông có ý kiến không đồng ý toàn

bộ yêu cầu khởi kiện, bà C đã cho bà T1 và bà S tổng cộng 60m<sup>2</sup> đất nên không đồng ý trả lại, ông chỉ đồng ý trả phần đất còn lại sau khi trừ đi 60m<sup>2</sup> đất này.

Tài sản trên đất gồm: Nhà cấp 4, 01 tầng, móng đá, nền xi măng, tường xây gạch, cửa gỗ, mái lợp tôn, nhà quét vôi, vệ sinh hoàn chỉnh có diện tích 34,2m<sup>2</sup> đây là phần nhà bà T1 bỏ tiền ra xây dựng sau khi được bà C cho đất, sau khi xây dựng xong, bà T1 cho ông vào năm 2014 và ông sinh sống từ đó cho đến nay, ông không xây dựng gì thêm, trên đất không có bất động sản gì của ông. Ông không có yêu cầu gì về việc nhận giá trị tài sản trên đất cũng như nhận đất để bồi thường giá trị. Hiện nay ông đang sống trên phần đất tranh chấp này với vợ Nguyễn Thị Bé T2 và con Võ Ngọc Như Ý, ngoài ra không có ai khác.

Phần mái che tôn, cột kèo sắt, nền xi măng, vách khung sắt, lưới B40, diện tích 35m<sup>2</sup>, ông xác định đây là tài sản chung của vợ chồng ông tạo lập từ số tiền mà bà T3 cho vợ chồng ông năm 2019. Ông không đồng ý tháo gỡ trả đất cho nguyên đơn nên ông không có yêu cầu gì đối với phần này. Phần diện tích đất còn lại ông đang để các cây cảnh trên đất ông sẽ di dời đi trả cho nguyên đơn. Ngoài ra không có tài sản gì khác trên đất.

*- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Võ Thị T1 là bà Võ Thị S trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất 978, tờ bản đồ số 03 xã D và nội dung cuộc họp gia đình ngày 15/11/2009 như ông Võ X trình bày, trước khi hai bên thỏa thuận mua bán căn nhà của ông Võ X cho bà Lê Thị Kim L thì thửa đất này có dính phần đất xéo của bà Võ Thị S nhưng ông X đứng tên quyền sử dụng đất do diện tích đất bà S được cho không đủ diện tích cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà S đồng ý cho ông X đứng tên toàn bộ thửa đất 978 này.

Trước khi bán đất cho bà Trần Thị C thì thời điểm đó bà L đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L nói muốn lấy lại sổ thì mang 250.000.000 đồng tới chuộc, khi đó bà C đồng ý mua lại với giá 350.000.000 đồng nên bà T1 mang tiền đến làm thủ tục sang tên cho bà C, vì vậy, bà C mới đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như bây giờ. Thời điểm sang tên sổ đỏ, hai bên không đo vẽ lại diện tích đất nhưng có chỉ ranh giới đất, chỉ bằng miệng không có văn bản. Khi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì bà T1 có báo cho bà S đến chỉ đất. Từ xưa đến thời điểm bán đất cho bà Lê Thị Kim L thì thửa đất đang tranh chấp này không có tranh chấp liên hệ với hộ dân nào.

Đối với giấy cho đất ngày 18/4/2014 do bà T1 viết còn chữ ký là của bà T1, bà C. Còn giấy thỏa thuận bán đất ngày 12/3/2014 do bà S viết và bà C ký tên.

Căn nhà hiện nay trên phần đất tranh chấp do bà T1 bỏ tiền ra xây dựng năm 2014 còn bà T4, bà S bỏ công ra xây cất, sau đó bà T1 không ở và cho em trai là ông Võ X ở từ năm 2014 cho tới nay. Vì bà T1 đã cho ông X phần nhà này nên không có yêu cầu gì đối với phần nhà, việc yêu cầu hay không là do ông X quyết định. Đối với số tiền bà T1 bỏ ra cất nhà là tiền riêng của bà T1, không liên quan gì đến tài sản chung vợ chồng hay của ai khác và bà T1 hoàn toàn chịu trách nhiệm với lời trình bày này.

Từ khi cất nhà và từ khi ông X ở, đến năm 2021 thì bà C mới khởi kiện yêu cầu tháo dỡ nhà và trả đất. Bà T1 vẫn biết toàn bộ đất do bà C đứng tên, bà C có hứa sau này bán hoặc làm từ thiện thì cắt phần xéo cho lại bà T1 nên mặc dù không có sổ bà T1 vẫn cất nhà trên đất này. Thời điểm bà T1 xây dựng nhà năm 2014 thì bà T1 tự xây dựng, không xin phép Ủy ban nhân dân xã D và bên nguyên đơn cũng không đến ngăn chặn.

Nay bà C khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ toàn bộ công trình và nhà cấp 4 trên phần đất tranh chấp với diện tích 128,6m<sup>2</sup> đất, bao gồm 30m<sup>2</sup> bà C cho bà T1, trả lại toàn bộ diện tích đất 128,6m<sup>2</sup> cho bà C thì bà T1 không đồng ý.

- *Tại các bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân T trình bày:* Ông là chồng bà Trần Thị C, phần tài sản tranh chấp là tài sản chung vợ chồng ông, không liên quan gì đến ai khác. Ông thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà C.

- *Tại các bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị S trình bày:*

Nguyên nguồn gốc thửa đất mà hiện nay bà Trần Thị C tranh chấp là vào ngày 15/11/2009, mẹ của bà là bà Thái Thị C1 họp gia đình chia cho ông Võ P, ông Võ X và bà. Lý do chia đất là vì: Vào năm 2002 vợ chồng bà chia tay, bà về sống tá túc cùng với mẹ, mẹ và anh chị em thấy hoàn cảnh của bà quá khó khăn nên chia cho bà một chút đất để cất nhà ở. Mảnh đất này cách nhà của ông Võ X được chia tính từ cánh cửa sổ ra là 01 mét, đất có hình chéo tam giác, do điều kiện kinh tế lúc này khó khăn không có tiền cất nhà ở nên bà để đất trống, bà cũng không biết chính xác diện tích đất mẹ bà cho là bao nhiêu mét vuông, chiều ngang và chiều dài là cụ thể bao nhiêu mét vuông. Sau đó bà có đến UBND xã D gặp địa chính xã hỏi thăm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì họ nói diện tích đất phải trên 100m<sup>2</sup> mới làm sổ được, còn đất của bà diện tích nhỏ hình lưỡi cày làm sao đo nên không ra sổ được. Bà có trao đổi với mẹ và tất cả anh chị em trong gia đình, diện tích đất mẹ cho nhỏ không đủ điều kiện đề ra sổ nên gia đình có bàn đề ông X đứng tên kê khai luôn, có giấy viết tay cho đất của mẹ nên năm 2012 ông Võ X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 274 m<sup>2</sup> trong đó có cả phần đất của bà. Đến năm 2013, ông X làm ăn thua lỗ và thế chấp quyền sử dụng đất cho xã hội đen do không có tiền trả nợ nên bỏ nhà trốn đi, xã hội đen đến nhà hăm dọa. Chị T1 quá sợ nên có bàn với bà bán căn nhà của ông X cho bà C, sau khi bà C đồng ý mua, bà C đến xem nhà và chính bà với bà T1 là người chỉ căn nhà của ông X còn đất chéo trống là của bà. Bà C đồng ý mua và bà đưa giấy chia đất của mẹ bà cho bà C xem, bà C nói: Bà C chỉ mua căn nhà của ông X còn chéo đất đó nhỏ xíu bà không quan tâm và đi đến thống nhất ngày 12/3/2014 làm giấy thỏa thuận bán nhà và đến ngày 18/4/2014 bà C đồng ý ký giấy cho bà T1 30m<sup>2</sup> đất, phần đất của bà vẫn còn. Việc bán căn nhà của ông X mọi vấn đề thỏa thuận giao dịch chỉ có bà, bà T1, bà C không có mặt ông X, không có mặt ông T bà C biết rất rõ, bà C còn hứa sau này bà có làm từ thiện hoặc bà có bán cho ai đó bà sẽ cắt phần đất của bà ra.

Mặc dù phần đất này các anh em, cha mẹ thỏa thuận cho bà nhưng chỉ viết bằng giấy tay và bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà cũng

chưa xây cất để ở nên bà cũng không biết cụ thể diện tích là bao nhiêu mét. Khi ông X được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trong đó có phần đất bà được mẹ cho nhưng bà cũng không ý kiến hay khiếu nại gì. Sau đó bà được biết ông X bán lại cho bà L, bà L cũng đã bán cho bà C và hiện nay bà C đang đứng tên quyền sử dụng đất nhưng bà cũng không có ý kiến hay văn bản khiếu nại gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì bà C nói khi nào từ thiện hoặc bán đất thì bà sẽ cắt phần đất của bà ra cho bà nên bà tin tưởng. Đây là toàn bộ ý kiến của bà chứ bà không có yêu cầu gì khác trong vụ án này. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà thống nhất ý kiến của bà T1. Toàn bộ tài sản trên phần diện tích đất tranh chấp, không có tài sản gì của bà. Bà xác nhận không có tranh chấp đất giáp ranh với bất kỳ hộ dân nào.

- *Tại các bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bé T2 trình bày:* Bà là vợ của ông Võ X, hiện đang sống cùng ông X trên phần đất tranh chấp cùng với con gái Võ Ngọc Như Ý. Tài sản trên đất gồm: Nhà cấp 4, 01 tầng, móng đá, nền xi măng, tường xây gạch, cửa gỗ, mái lợp tôn, nhà quét vôi, vệ sinh hoàn chỉnh có diện tích 34,2m<sup>2</sup> đây là phần nhà do bà T1 bỏ tiền ra rồi đưa cho bà S và bà T3 đứng ra xây cất, sau đó cho vợ chồng bà ở từ năm 2014 cho đến nay, do vợ chồng bà không có chỗ ở, vợ chồng bà không sửa chữa hay xây dựng gì thêm đối với phần nhà này. Phần mái che tôn, cột kèo sắt, nền xi măng, vách khung sắt, lưới B40, diện tích 35m<sup>2</sup>. Đối với phần tài sản này do bà T3 cho tiền nên vợ chồng bà đã bỏ tiền ra xây cất, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bà không có yêu cầu gì trong vụ án này. Phần diện tích đất còn lại chồng bà đang để các cây cảnh trên đất.

- *Tại các bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Ngọc Như Ý trình bày:* Bà là con của ông Võ X và bà Nguyễn Thị Bé T2, hiện bà đang sống cùng với cha mẹ tại nhà và đất đang tranh chấp, bà chỉ ở chứ không tạo lập, tôn tạo, sửa chữa tài sản gì nên không có tranh chấp và không yêu cầu gì trong vụ án này.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Đức D1 vắng mặt, nhưng quá trình giải quyết vụ án trình bày:* Ông là người quản lý thửa đất số 37, tờ bản đồ số 27 tại thôn V, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, thửa đất của ông giáp ranh với thửa đất 978, tờ bản đồ số 3 xã D, huyện D. Ông xác định ranh giới hai thửa đất sử dụng ổn định và được xác định bằng hàng rào, trụ xi măng, lưới B40 do ông là người xây dựng khoảng năm 1992 đến nay và không có tranh chấp.

- *Tại các bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người làm chứng bà Võ Thị T3 trình bày:* Toàn bộ tài sản tranh chấp không liên quan gì đến bà, bà không có yêu cầu gì, bà đứng ra cất nhà dùm cho bà T1, không góp tiền cất nhà nên không có yêu cầu gì, bà có chứng kiến việc bà C nói khi nào bán đất hoặc làm từ thiện thì sẽ trả phần đất xéo cho bà T1, bà S. Bà cũng không biết chính xác phần diện tích đất mẹ bà cho bà S cụ thể là bao nhiêu mét đất, đông tây tứ cận như thế nào. Các đương sự thống nhất với toàn bộ nội dung Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 19/3/2024; nhất trí

với sơ đồ mặt bằng xây dựng, mảnh trích đo địa chính số 219-2022 và giá đất, tài sản trên đất do Hội đồng định giá tài sản huyện D đã định giá đối với tài sản tranh chấp, không có ý kiến hay yêu cầu đo vẽ lại. Về chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá: Nguyên đơn đề nghị bị đơn thanh toán toàn bộ chi phí mà nguyên đơn đã nộp tạm ứng; bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST của Tòa án nhân dân huyện Diên Khánh đã quyết định:

Căn cứ Điều 158, Điều 161, Điều 164, Điều 166, Điều 459, Điều 462 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điểm đ Khoản 1 Điều 12; Khoản 1, 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị C về tranh chấp "Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất"

Buộc ông Võ X, bà Võ Thị T1, bà Nguyễn Thị Bé T2 và chị Võ Ngọc Như Ý phải trả lại cho bà Trần Thị C diện tích đất tranh chấp là 128,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 978, tờ bản đồ số 3, xã D đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH01444 ngày 19/3/2014 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Trần Thị C được quyền sở hữu toàn bộ công trình trên đất gồm: Nhà cấp 4 có diện tích 34,2m<sup>2</sup>, 01 tầng, móng đá, nền xi măng, tường xây gạch dày 100 bở trụ, cửa gỗ, mái lợp tole, nhà quét vôi, vệ sinh hoàn chỉnh và mái che tole, cột kèo sắt, nền xi măng, vách khung sắt, lưới B40, có diện tích 35m<sup>2</sup> (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Trần Thị C có nghĩa vụ thanh toán giá trị toàn bộ công trình trên đất cho bà Võ Thị T1 là 73.217.737 đồng (*Bảy mươi ba triệu hai trăm mười bảy nghìn bảy trăm ba mươi bảy đồng*) và thanh toán cho ông Võ X, bà Nguyễn Thị Bé T2 26.414.283 đồng (*Hai mươi sáu triệu, bốn trăm mười bốn nghìn hai trăm tám mươi ba đồng*).

Đối với diện tích đất dôi dư nếu nguyên đơn có nhu cầu sử dụng thì nguyên đơn có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có chức năng xem xét, quyết định theo quy định của pháp luật.

Ngày 04 và 07/10/2024, Bị đơn bà Võ Thị T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị S kháng cáo đề nghị toàn bộ bản án sơ thẩm

#### ***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

- *Đại diện theo ủy quyền của bị đơn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị S và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:*

Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 978 với bà L, bà T1 có dẫn bà C lên thửa đất để chỉ vị trí, ranh giới tiếp giáp và chỉ luôn phần đất xéo mà bà S được mẹ là bà Thái Thị C1 khi còn sống tặng cho năm 2009 thuộc một phần thửa đất 978 thì bà C đồng ý mua, bà C nói: bà chỉ mua căn nhà của ông Võ X còn phần đất xéo đó nhỏ bà không quan tâm, khi nào bà C bán cho người

khác hay làm từ thiện thì sẽ cắt phần đất này ra cho bà S. Ngày 12/03/2014 các bên lập giấy thỏa thuận bán nhà trong đó có nội dung “Với diện tích 274m<sup>2</sup> chị C đã cho lại phần đất xéo 30m<sup>2</sup> cho bà Võ Thị S CMND 220320139”, bà C, T1, S cùng ký và ghi rõ họ tên phía dưới văn bản thỏa thuận. Ngày 13/3/2014 bà Trần Thị C và bà Lê Thị Kim L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 978 nói trên với giá 350.000.000 đồng. Ngày 19/3/2014 bà C được Ủy ban nhân dân huyện D cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Trần Thị C.

Đến ngày 18/4/2014, bà Trần Thị C lập Giấy cho đất có nội dung “Nay tôi trích diện tích 30m<sup>2</sup> phần đất cuối giáp ranh đất ông thầy T5 cho bà Võ Thị T1 sinh quán thôn V, xã D, huyện D, Khánh Hòa, vì hoàn cảnh gia đình gặp rất khó khăn không có chỗ ở và thờ cúng ông bà. Tôi tự nguyện cho bà T1 số đất 30m<sup>2</sup> để bà T1 che lên chỗ ở và thờ cúng ông bà”, lúc này phần đất của bà S vẫn còn.

Như vậy, bà Trần Thị C đã tặng cho bà S là 30m<sup>2</sup> khác với diện tích bà C tặng cho bà T1 30m<sup>2</sup> thuộc cùng thửa đất 978, tờ bản đồ số 03 tại xã D, huyện D nên tổng diện tích bà C đã tặng cho là 60m<sup>2</sup>.

Từ khi bà C cho bà T1 đất, bà T1 đã bỏ tiền ra xây dựng nhà để thờ cúng ông bà, ở ổn định nhưng đến năm 2019 vì hoàn cảnh ông Võ X khó khăn nên bà đã giao lại nhà đất trên cho gia đình ông Võ X ở, quản lý, sử dụng. Về phần bà S sau khi được cho đất bà đã phát quang bụi rậm, cây cỏ xung quanh nên đến khi Tòa án tiến hành đo vẽ định giá thì có phần diện tích đất dôi dư là 52m<sup>2</sup>. Vì vậy, diện tích này lẽ ra bà phải được hưởng nhưng Tòa án sơ thẩm đã buộc bị đơn và người liên quan phải trả cho bà C 128,4m<sup>2</sup> là không đúng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

- *Bà Trần Thị C trình bày:* Thửa đất số 978 mà tôi mua của bà L và đang tranh chấp 01 phần đất hiện nay là tài sản chung vợ chồng của bà và ông Trần Xuân T, bản án sơ thẩm buộc bà phải trả lại hơn 100.000.000 đồng tiền xây dựng nhà trên phần đất bị đơn và người liên quan đã lấn chiếm của bà là đã quá thiệt thòi cho bà nhưng bà không kháng cáo vì vụ án đã quá lâu bà muốn kết thúc nhanh để vợ chồng bà ổn định tinh thần. Bà xác nhận chỉ cho một lần và cho 30m<sup>2</sup> phần đất xéo với điều kiện che mái làm nơi thờ cúng nhưng họ đã lấn chiếm của bà đến nay là 128,4m<sup>2</sup>. Do đó, tôi đề nghị Tòa giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 04 và 7/10/2024, bị đơn bà Võ Thị T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị S kháng cáo bản án sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Diên Khánh trong hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xem xét theo thủ tục phúc thẩm.



[2] Trên cơ sở nội dung trình bày, Tòa án cấp phúc thẩm xét các nội dung kháng cáo như sau:

2.1 *Về nguồn gốc đất*: Thừa đất số 978, tờ bản đồ số 3 xã D đứng tên ông Võ X là do mẹ ông là bà Thái Thị C1 cho, trong đó có 01 phần đất xéo khoảng 30m<sup>2</sup> bà C1 cho bà S nhưng không được cấp quyền sở hữu vì không đủ diện tích theo quy định của pháp luật nên bà S cho ông X đứng tên toàn bộ diện tích đất. Tuy nhiên, khi ông X chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác và đến thời điểm bà Lê Thị Kim L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà Trần Thị C thì cũng không ai khiếu nại gì. Do đó, Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ X, bà Lê Thị Kim L và hiện nay là bà Trần Thị C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01444 ngày 19/3/2014 với diện tích 274m<sup>2</sup> là hợp pháp, không vi phạm pháp luật nên có hiệu lực.

Tại phiên tòa, bà Võ Thị S cho rằng đối với phần đất chênh lệch tăng 52m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01444 ngày 19/3/2014 thuộc quyền sử dụng là của bà do bà đã phát quang bụi rậm cây cỏ, nhận thấy:

Quá trình giải quyết vụ án ông Võ X trình bày ông là người trực tiếp quản lý tài sản từ năm 2014 cho đến nay, không khai hoang, tôn tạo mở rộng diện tích đất; Các bên đương sự đều thừa nhận khi nhận chuyển nhượng đất không đo vẽ lại, chỉ căn cứ vào thông tin thửa đất, diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng thời tại công văn 2342 ngày 24/5/2023 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D (BL140) xác định nguyên nhân diện tích đất tăng do sai số khi đo đạc nên có căn cứ xác định phần diện tích đất tăng 52m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01444 ngày 19/3/2014 thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị C.

2.2 *Xét giấy thỏa thuận bán đất lập ngày 12/3/2014 và giấy cho đất lập ngày 18/4/2014*:

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho rằng: giấy thỏa thuận bán đất lập ngày 12/3/2014 có nội dung bà Trần Thị C cho bà Võ Thị S 30m<sup>2</sup> đất và giấy cho đất ngày 18/4/2014 có nội dung bà Trần Thị C cho bà Võ Thị T1 30m<sup>2</sup> là hai giấy cho đất khác nhau nên tổng diện tích bà Trần Thị C đã tặng cho bà S và bà T1 tổng cộng là 60m<sup>2</sup>. Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn bà Trần Thị C nhận chuyển nhượng thửa đất 978, tờ bản đồ 3 xã D, huyện D ngày 13/4/2014 từ bà Lê Thị Kim L và được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Bà Trần Thị C trình bày, các giấy cho đất đều do bà Võ Thị T1 là người viết, bà chỉ ký xác nhận; Lý do có 02 giấy cho đất vì ban đầu bà đồng ý cho bà Võ Thị S 30m<sup>2</sup> phần đất xéo trong thửa đất 978 nhưng sau đó, bà T1 có nói với bà vì sợ ông Võ X bị xã hội đen đến nhà đòi nợ nên làm lại giấy cho đất đứng tên bà T1 và bà cũng quên không thu hồi lại giấy trước đã cho đất đứng tên bà S. Thực tế bà chỉ cho 30m<sup>2</sup> vị trí là phần đất xéo trong thửa đất mà thôi. Lời trình bày của bà C phù hợp với lời trình của bà Võ Thị T1 tại biên bản hòa giải lập ngày 17/5/2019 Ủy ban nhân

dân xã D “Tôi chỉ là người giới thiệu dân lên thừa đất của em tôi đang ở là bà Võ Thị S. Tôi và bà S có xuống nhà bà C để thỏa thuận mua bán đất có viết giấy tay ngày 12/3/2014 với phần đất xéo 30m<sup>2</sup> để lại cho bà Võ Thị S. Sau đó ngày 18/4/2014, tôi vì sợ ông Võ X bị xã hội đen tìm đến nhà đòi nợ nên tôi có gặp bà Trần Thị C nhờ bà C làm giấy thỏa thuận cho tôi phần đất xéo ước chừng 30m<sup>2</sup> lúc trước ghi cho bà Võ Thị S nhưng nay ghi lại cho tôi là Võ Thị T1 cũng chừng 30m<sup>2</sup>”. Như vậy, có căn cứ xác định ngày 12/3/2014 bà Trần Thị C cho bà Võ Thị S 30m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 978, tờ bản đồ số 03 tại xã D, huyện D, tuy nhiên vì ngày 18/4/2014 bà Võ Thị T1 đề nghị ghi lại người nhận 30m<sup>2</sup> là bà T1; quá trình giải quyết vụ án bà Võ Thị S không có yêu cầu độc lập đối với phần diện tích đất đã được cho nhưng để đảm bảo giải quyết vụ án triệt để cần phải xét giấy thỏa thuận bán đất ngày 12/3/2014 và giấy cho đất ngày 18/4/2014 thì thấy thời điểm cho đất bà Võ Thị S, bà Trần Thị C chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng với bà L, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên bà L nên việc bà C viết giấy cho bà S 30m<sup>2</sup> không phát sinh hiệu lực. Đến ngày 19/3/2014 bà C được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 978, tờ bản đồ số 03 tại xã D, huyện D nên diện tích 30m<sup>2</sup> trước đây cho bà S được chuyển qua cho bà T1 theo giấy cho đất ngày 18/4/2014. Mặc dù, khi cho các bên không tiến hành đo vẽ, xác định vị trí cho 30m<sup>2</sup> đất, không bàn giao diện tích đất đã cho và không lập hợp đồng tặng cho đảm bảo theo quy định tại Điều 465 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 nhưng các bên đều xác định là phần đất xéo theo sơ đồ vị trí đất thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà C ngày 19/3/2014.

2.3. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, bà C và ông T trình bày ông T, bà C kết hôn năm 1990, thửa đất 978 mua từ bà L là tài sản chung của vợ chồng nên ông bà có các quyền ngang nhau về định đoạt tài sản. Khi bà C cho đất bà T1 30m<sup>2</sup> ông T không biết. Tuy nhiên, sau khi được cho đất năm 2014 bà T1 đã làm nhà ngay, lúc này ông T, bà C biết việc bà T1 xây dựng căn nhà nhưng không có ý kiến gì cho đến năm 2019 ông bà tranh chấp đất với bà T1 tại Ủy ban nhân dân xã D. Do đó có căn cứ xác định ông T, bà C đã đồng ý cho bà T1 diện tích đất 30m<sup>2</sup>.

2.4. Sau khi được cho đất, bà T1 đã cất nhà nhưng không ở mà giao nhà lại cho ông X, bà T2 ở cho đến nay. Tuy nhiên, phần diện tích 30m<sup>2</sup> đất đã cho này không đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại Quyết định số 29/2024/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh K quy định về diện tích tối thiểu khi tách thửa trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa, do đó nguyên đơn phải có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị 30m<sup>2</sup> đất cho bị đơn theo giá đất trồng cây lâu năm và giá trị xây nhà vật kiến trúc trên phần đất mà bị đơn đã lấn sang phần đất của nguyên đơn 98,6m<sup>2</sup> (giá đất và nhà, vật kiến trúc trên đất theo biên bản định giá tài sản ngày 19/3/2024 (BL )).

Từ những phân tích nêu trên có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; sửa bản án dân sự số 14/2024/DS-ST ngày 24/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Diên Khánh. Buộc bà Trần Thị C và ông Trần Xuân T phải thanh toán giá

trị đất cho bà Võ Thị T1 với số tiền 360.000.000 đồng tương ứng với 30m<sup>2</sup> đất của thửa đất 978, tờ bản đồ số 03 tại xã D, huyện D và thanh toán giá trị tài sản cho bà Võ Thị T1 trị căn nhà 73.217.737 đồng, ông Võ X, bà Nguyễn Thị Bé T2 xây dựng mái che có giá trị 26.414.283 đồng.

[3] Về án phí: Nguyên đơn bà Trần Thị C, bị đơn bà Võ Thị T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị S; ông Trần Xuân T thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho các đương sự. Ông Võ X, bà Nguyễn Thị Bé T2 và chị Võ Ngọc Như Ý phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 158, Điều 161, Điều 164, Điều 166, Điều 459, Điều 462 Bộ luật Dân sự năm 2015
- 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 về lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị S. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị T1; Sửa bản án sơ thẩm số 14/2024/DS-ST của Tòa án nhân dân huyện Diên Khánh.

Tuyên xử:

#### **1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.**

1.1. Buộc ông Võ X, bà Võ Thị T1, bà Nguyễn Thị Bé T2 và chị Võ Ngọc Như Ý phải trả lại cho bà Trần Thị C diện tích đất tranh chấp là 128,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 978, tờ bản đồ số 3, xã D đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH01444 ngày 19/3/2014. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.2. Bà Trần Thị C và ông Trần Xuân T được quyền quản lý, sử dụng đất và sở hữu toàn bộ công trình trên đất gồm: Nhà cấp 4 có diện tích 34,2m<sup>2</sup>, 01 tầng, móng đá, nền xi măng, tường xây gạch dày 100 bở trụ, cửa gỗ, mái lợp tole, nhà quét vôi, vệ sinh hoàn chỉnh và mái che tole, cột kèo sắt, nền xi măng, vách khung sắt, lưới B40, có diện tích 35m<sup>2</sup> (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.3. Bà Trần Thị C và ông Trần Xuân T có nghĩa vụ thanh toán giá trị đất 360.000.000 đồng (*Ba trăm sáu mươi triệu đồng*) và toàn bộ công trình trên đất cho bà Võ Thị T1 là 73.217.737 đồng (*Bảy mươi ba triệu hai trăm mười bảy nghìn bảy trăm ba mươi bảy đồng*); thanh toán cho ông Võ X, bà Nguyễn Thị Bé T2 xây dựng mái che có giá trị 26.414.283 đồng (*Hai mươi sáu triệu, bốn trăm mười bốn nghìn hai trăm tám mươi ba đồng*).

2. Về chi phí tố tụng: ông Võ X và bà Võ Thị T1 mỗi người phải thanh toán lại cho bà Trần Thị C số tiền 1.681.000đồng. (*Một triệu sáu trăm tám mươi một ngàn đồng*).

3. Về án phí: Bà Trần Thị C, bà Võ Thị T1, bà Võ Thị S, ông Trần Xuân T được miễn nộp án phí sơ thẩm và phúc thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26 Nghị quyết 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.

Ông Võ X, bà Nguyễn Thị Bé T2, chị Võ Ngọc Như Ý phải nộp 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

*\* Quy định:*

*Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án và bản án có hiệu lực thi hành, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và 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 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.*

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự; **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND huyện Diên Khánh;
- Chi cục THADS huyện Diên Khánh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Lê Thị Hạng**

