

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 75/2026/DS-PT

Ngày: 29/4/2026

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận 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 Phạm Thị Anh Trang

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Tín và ông Hàng Lâm Viên

- Thư ký phiên tòa: Ông Mai Ngọc Khương - Thư ký viên

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Thái Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 36/2026/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 18/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 44/2026/QĐ-PT ngày 17 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn H - sinh năm: 1961 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn B, xã V, tỉnh Khánh Hòa.

Bị đơn:

+ Ông Trần Văn A - sinh năm: 1975 (Có mặt);

Địa chỉ: Thôn B, xã V, tỉnh Khánh Hòa.

+ Ông Nguyễn N - sinh năm: 1978 (Có mặt);

Địa chỉ: Thôn P, xã V, tỉnh Khánh Hòa.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị G - sinh năm 1967 (Có mặt);

Địa chỉ: Thôn B, xã V, tỉnh Khánh Hòa.

2. Bà Trần Thị Mỹ D - sinh năm 1979 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn P, xã V, tỉnh Khánh Hòa.

3. Bà Nguyễn Thị H1 - sinh năm 1978 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn B, xã V, tỉnh Khánh Hòa.

4. Ủy ban nhân dân huyện V (cũ)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V, tỉnh Khánh Hòa là ông Nguyễn Ngọc Ý - sinh năm 1975 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn P, xã V, tỉnh Khánh Hòa.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Văn A, ông Nguyễn N cùng kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn H trình bày:

Trước đây, khoảng năm 1986 ông H có khai hoang đất và năm 1993 có nhận chuyển nhượng đất ruộng ở thôn B, xã V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa của ông Phạm Ngọc Q (đã chết). Hiện nay, tất cả các thửa đất đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là các thửa đất số 112, 128 và 65 tờ bản đồ số 8 (bản đồ địa chính xã V) vị trí các thửa đất đều ở thôn B, xã V (nay là thôn B, xã V). Các thửa đất đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn H và bà Trần Thị G gồm:

Thửa đất số 112 tờ bản đồ số 8 có diện tích 1019,2m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 863343, số vào sổ cấp GCN: CH06248 do UBND huyện V cấp ngày 22/7/2014.

Thửa đất số 128 tờ bản đồ số 8 có diện tích 800m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 863341, số vào sổ cấp GCN: CH06247 do UBND huyện V cấp ngày 22/7/2014. Thửa đất số 65 tờ bản đồ số 8 có diện tích 734,2m² đã được

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 863359, số vào sổ cấp GCN: CH06254 do UBND huyện V cấp ngày 22/7/2014.

Sau khi nhận chuyển nhượng và khai hoang các thửa đất nói trên, vợ chồng ông H trực tiếp canh tác, sau đó có cho ông Ngô Hoàng Đ (em ruột của bà G, hiện nay không rõ địa chỉ) canh tác được khoảng 02 năm. Sau khi ông Đ không canh tác trên các thửa đất này nữa thì ông Trần Văn A (em ruột của bà G) canh tác trên các thửa đất này từ năm 1996, thấy ông A canh tác thì vợ chồng ông H cũng không nói gì vì nghĩ em trong nhà, để ông A làm cho có nguồn thu nhập. Năm 2014, Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông thì ông A biết việc này và không có ý kiến gì.

Khoảng năm 2017, ông A bỏ hoang đất không làm ruộng nữa nên ông H mới tiếp tục sử dụng các thửa đất số 112, 128, 65 tờ bản đồ số 8. Tuy nhiên ông A tự ý chuyển nhượng thửa đất số 65 tờ bản đồ số 8 có diện tích 734,2m² cho ông Nguyễn N ở thôn P, xã V lúc nào vợ chồng ông H không biết. Khi ông N tiến hành rào đất ông H mới đến ngăn cản và báo với Ủy ban nhân dân xã V. Hiện nay thửa đất số 65 tờ bản đồ số 8 ông N chưa canh tác.

Ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị ông Trần Văn A và ông Nguyễn N trả lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 65 tờ bản đồ số 8 (bản đồ địa chính xã V) cho vợ chồng ông. Ngoài ra ông không có yêu cầu nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Văn A có làm đơn yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông H đối với các thửa đất số 112, 128 và 65 tờ bản đồ số 8 thì ông không đồng ý. Vì việc vợ chồng ông được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng theo quy định của pháp luật.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Văn A trình bày:

Khoảng năm 1998, ông A có nhận chuyển nhượng một số diện tích đất khai hoang của ông Ngô Hoàng Đ (là anh ruột của ông A, hiện nay không rõ địa chỉ cụ thể) với giá là 06 chỉ vàng y. Hai bên có làm giấy viết tay. Sau khi mua đất, ông có đến đất canh tác trồng trọt và không có tranh chấp với ai. Nhưng vì điều kiện thời tiết không thuận lợi dẫn đến việc làm ruộng khó khăn

nên ông A mới đi làm xa để kiếm thêm thu nhập. Năm 2010, ông A không còn canh tác trên các thửa đất này nữa. Vị trí đất mà ông A nhận chuyển nhượng từ ông Đ đúng là vị trí của các thửa đất số 112, 128, 65 tờ bản đồ số 8 (bản đồ địa chính xã V) ở thôn B, xã V mà hiện nay đất đã được cấp cho ông Nguyễn H và bà Trần Thị G.

Năm 2022, ông A chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn N - trú tại thôn P, xã V phần đất có diện tích khoảng 1500m² (tương ứng với các thửa đất số 112, 128, 65 tờ bản đồ số 8) với giá tiền là 30.000.000 đồng. Ông A có đưa giấy viết tay về việc mua bán đất giữa ông và ông Ngô Hoàng Đ cho ông N giữ, đồng thời hai bên có lập một giấy viết tay khác về việc chuyển nhượng đất. Sau khi bán đất cho ông N thì ông đi làm ăn xa, không thường xuyên ở địa phương nên không rõ hiện nay ông N có đang trực tiếp canh tác trên thửa đất này hay không. Hiện nay ông chỉ biết ông Ngô Hoàng Đ về Quảng Ngãi sinh sống, còn địa chỉ cụ thể ông không cung cấp được.

Ông A có đơn yêu cầu phản tố về việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đứng tên ông Nguyễn H và vợ là bà Trần Thị G gồm:

- Thửa đất số 112 tờ bản đồ số 8 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 863343, số vào sổ cấp GCN: CH06248 cấp ngày 22/7/2014.

- Thửa đất số 128 tờ bản đồ số 8 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 863341, số vào sổ cấp GCN: CH06247 cấp ngày 22/7/2014.

- Thửa đất số 65 tờ bản đồ số 8 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 863359, số vào sổ cấp GCN: CH06254 cấp ngày 22/7/2014.

Đồng thời công nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nói trên cho ông. Vì nguồn gốc các thửa đất nói trên là do ông mua lại từ ông Ngô Hoàng Đ, không phải của vợ chồng ông H. Vì vậy việc ông H yêu cầu ông trả

lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 65 tờ bản đồ số 8 thì ông không đồng ý.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn N trình bày:

Năm 2021, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Văn A, bà Nguyễn Thị H1 03 thửa đất khai hoang tại thôn B, xã V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa (nay là thôn B, xã V) diện tích khoảng 1500m² (đất trồng lúa); giá chuyển nhượng của 03 thửa đất là 30.000.000 đồng. Khi thực hiện chuyển nhượng, ông có viết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để các bên ký vào. Ông đã thanh toán đủ số tiền cho vợ chồng ông A. Thời điểm nhận chuyển nhượng, ông A có nói với ông các thửa đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, nhưng vì tin ông A sẽ làm việc được với vợ chồng ông H nên ông mới đồng ý mua. Sau khi được ông A chỉ vị trí các thửa đất, ông N có đến canh tác thì bị ông Nguyễn Hiệp can N1. Qua làm việc tại UBND xã V, ông N cũng đồng ý trả lại đất cho ông H và tiến hành rào phần đất còn lại vì nghe ông A nói phần đất này chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng khi ông N tiến hành rào phần đất còn lại thì ông H lại tiếp tục đến ngăn cản vì phần đất đó cũng thuộc trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H. Sau khi ông H khởi kiện ông được biết phần đất này thuộc thửa số 65 tờ bản đồ số 8 (bản đồ địa chính xã V), đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 863359, số vào sổ cấp GCN: CH06254 cấp ngày 22/7/2014 cho ông Nguyễn H và bà Trần Thị G. Tại thời điểm ông H khởi kiện, ông N có trồng cỏ trên thửa đất này, từ đó đến nay ông vẫn thường hay lui tới thửa đất nói trên chứ không trồng trọt gì thêm.

Nay, ông H khởi kiện yêu cầu ông trả lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 65 tờ bản đồ số 8 thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật, thửa đất nào thuộc quyền sử dụng của ông H thì của ông H; thửa đất nào thuộc quyền sử dụng của ông (mua từ ông A) thì trả lại cho

ông. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông A, ông không có yêu cầu gì.

Quá trình tố tụng và tại phiên toà người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị G thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 xác định các thửa đất mà các bên đang tranh chấp là tài sản riêng của ông A và bà H1 không có yêu cầu tranh chấp gì trong vụ án này.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ D thống nhất với yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn N.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện V trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện V không đồng ý yêu cầu của ông Trần Văn A về hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 112, 128 và 65 tờ bản đồ số 8.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 18/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Khánh Hòa quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Hiệp . Buộc ông Trần Văn A và ông Nguyễn N phải trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn H, bà Trần Thị G quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 8 có diện tích 734,2m² đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ863359, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 06254, cấp ngày 22/7/2014 cho ông Nguyễn H và bà Trần Thị G; vị trí thửa đất tại thôn B, xã B, huyện V, tỉnh Khánh Hòa (nay là thôn B, xã V, tỉnh Khánh Hòa).

(Có Sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn A về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông đối với thửa đất số 112 tờ bản đồ số 8; thửa đất số 128 tờ bản đồ số 8 và thửa đất số 65 tờ bản đồ số 8; vị trí các thửa đất tại thôn B, xã V, tỉnh Khánh Hòa.

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

Ngày 21/8/2025, bị đơn ông Trần Văn A và ông Nguyễn N cùng kháng

cáo đối với toàn bộ Bản án số 28/2025/DS-ST ngày 18/8/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 4 – Khánh Hòa, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn ông A.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; bị đơn ông Trần Văn A không rút đơn phản tố, ông Trần Văn A và ông Nguyễn N không rút kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên tòa hôm nay.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn A, ông Nguyễn N; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 18/8/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 4 – Khánh Hòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

1. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của Bị đơn ông Trần Văn A, ông Nguyễn N được nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ, đã nộp tạm ứng án phí nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý, xác định đầy đủ quan hệ pháp luật tranh chấp, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Toà án nhân dân Khu vực 4 – Khánh Hòa là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[1.3] Về sự tham gia tố tụng của đương sự:

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa lần 2 không lý do. Căn cứ

khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

2. Xét kháng cáo của bị đơn Trần Văn A, ông Nguyễn N, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và trích đo địa chính ngày 02/8/2022 thể hiện: Thửa đất số 112 có diện tích 1.019,2m², thửa đất số 128 cùng tờ bản đồ số 8 có diện tích 800m². Hiện ông H đang quản lý, sử dụng; Thửa đất số 65 tờ bản đồ số 8 có diện tích 734,2m² ông N đang quản lý, sử dụng. Cả ba thửa đất đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn H, bà Trần Thị G.

Quá trình thu thập chứng cứ xác định:

Tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 112, 128 và 65 tờ bản đồ số 8 (bản đồ địa chính xã V, nay là xã V) thể hiện: ông Nguyễn H và bà Trần Thị G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất này vào ngày 22/7/2014, nguồn gốc tự khai hoang năm 1986, sử dụng vào mục đích trồng lúa, ổn định, liên tục từ đó đến nay. Thời điểm xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tranh chấp với ai.

Bị đơn ông Trần Văn A có cung cấp cho Tòa giấy sang nhượng đất giữa ông và ông Ngô Hoàng Đ và cho rằng ông Đ nhận chuyển nhượng các thửa đất từ bà S sau đó ông Đ chuyển nhượng lại cho ông với giá 6 chỉ vàng, vị trí các thửa đất này chính là các thửa đất số 112, 128 và 65 tờ bản đồ số 8 và đưa ra người làm chứng ông Nguyễn Ngãi .1 Tuy nhiên ông N2 trình bày: “khi ông thấy ông A sử dụng đất nên hỏi ông A và được chính ông A nói cho biết là mua lại từ ông Đ”. Tại giai đoạn phúc thẩm ông A cung cấp giấy sang nhượng của bà Đặng Thị S với nội dung: “Bà S chuyển nhượng đất cho ông A” (bản photo). Xét các giấy chuyển nhượng ông A cung cấp đều không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền và nội dung các giấy sang nhượng này không thể hiện rõ đặc điểm quyền sử dụng đất chuyển nhượng và có mâu thuẫn với nhau về nguồn gốc nên không đủ yếu tố khách quan để đánh giá chứng cứ theo Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông A cũng không chứng minh được quá trình sử dụng ổn định, liên tục, không đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, chưa được quy chủ và không có một trong các loại giấy tờ hợp

pháp về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 (Điều 100 Luật Đất đai 2013). Như vậy, theo quy định của pháp luật Đất đai thì không đủ căn cứ xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông A.

Ông H có quá trình sử dụng, đã đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đủ căn cứ xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp của H, bà G theo Điều 221 Bộ luật dân sự.

[2.2] Ông A không phải là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất các thửa 65, 112, 128 tờ bản đồ số 8, xã V nhưng năm 2022 lại chuyển nhượng cho ông N, do đó việc xác lập chủ sử dụng đất của ông N cũng không hợp pháp. Ông N và ông A không tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng trong vụ án này. Hiện tại ông N đã trả lại thửa đất 112, 128 tờ bản đồ số 8, xã V cho ông H và đang quản lý thửa 65 tờ bản đồ số 8, xã V.

Khi ông H được cấp GCNQSD đất, ông A thừa nhận đều biết và không có ý kiến, tranh chấp gì phù hợp lời khai của ông N: “Khi nhận chuyển nhượng thì ông A có nói các thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận cho ông H”. Do đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Trần Văn A, ông Nguyễn N phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông H quyền sử dụng đối với thửa đất số 65 tờ bản đồ số 8, xã V và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận quyền sử dụng đất, huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp số BQ 863341, BQ 863359, BQ 863343 cấp cùng ngày 22/7/2014 đối với các thửa đất 128, 65, 112 cùng tờ bản đồ số 08, xã V là có căn cứ.

Bị đơn ông A, ông N kháng cáo nhưng cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh thửa đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình nên không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn ông Trần Văn A, ông Nguyễn N; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 18/8/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 4 - Khánh Hòa.

3. Về chi phí tố tụng:

Số tiền 6.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Trần Văn A và ông Nguyễn N phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Ông Nguyễn H đã tạm ứng nên ông N, ông A phải có nghĩa vụ hoàn trả lại, chia phần mỗi người phải chịu số tiền 3.000.000 đồng.

4. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Trần Văn A và ông Nguyễn N phải chịu số tiền là 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Do yêu cầu phản tố không được chấp nhận nên ông Trần Văn A phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, nên người kháng cáo ông N, ông A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Các Điều 6, Khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39, Điều 91, Điều 95, Điều 147, Điều 148, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 165, 166, Điều 221 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 11, Điều 26 Luật đất đai năm 2024; Các Điều 12, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn ông Trần Văn A, ông Nguyễn N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2025/DS-ST ngày 18/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Khánh Hòa. Cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn H đối với bị đơn ông Trần Văn A và ông Nguyễn N về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Buộc ông Trần Văn A và ông Nguyễn N phải trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn H, bà Trần Thị G quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 8, xã V, có diện tích 734,2m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 863359, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 06254, cấp ngày 22/7/2014, được xác định là Phần A theo Trích đo bản đồ địa chính;

(Có Sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn A về việc: Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông đối với thửa số 112 thửa đất số 128 và thửa số 65 cùng tờ bản đồ số 8, xã V và yêu cầu huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 863341, số BQ 863359, số BQ 863343 cấp cùng ngày 22/7/2014 cho ông Nguyễn H, bà Trần Thị G.

3. Về chi phí tố tụng: ông Trần Văn A và ông Nguyễn N mỗi người phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Hiệp S1 tiền 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) chi phí thẩm định, định giá.

4. Về án phí dân sự

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn A và ông Nguyễn N phải chịu số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Văn A phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 1.200.000 đồng (*Một triệu hai trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001806 ngày 14/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vạn Ninh (nay là Phòng Thi hành án Khu vực 4 - Khánh Hòa). Ông A được hoàn lại số tiền chênh lệch 900.000 đồng (*Chín trăm ngàn đồng*).

Hoàn trả cho ông Nguyễn H số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003342 ngày 05/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vạn Ninh (nay là Phòng Thi hành án Khu vực 4 - Khánh Hòa)

- Án phí dân sự phúc thẩm: ông Trần Văn A, ông Nguyễn N mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba*

trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 001949, số 001939 cùng ngày 09/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

Quyết định này 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, 7a 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 phúc thẩm công khai, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 29/4/2026).

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa (1);
- TAND khu vực 4 – Khánh Hòa (1);
- Thi hành án dân sự Khánh Hòa (1);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Phạm Thị Anh Trang