

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 88/2026/DS-PT

Ngày: 26 - 5 - 2026

V/v Tranh chấp 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:* Ông **Hàng Lâm Viên**

*Các Thẩm phán:* Bà **Lê Thị Hạng**

Ông **Nguyễn Trung Tín**

**- 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:**

Ông Nguyễn Văn Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 26 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 19/2026/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 105/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 36/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 3 năm 2026, Thông báo dời lịch phiên tòa số 12/TB-TA ngày 30 tháng 3 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 79/2026/QĐ-PT ngày 22/4/2026, Thông báo dời lịch phiên tòa số 713/TB-TA ngày 05 tháng 5 năm 2026, Thông báo dời lịch phiên tòa số 12/TB-TA ngày 30 tháng 3 năm 2026, Thông báo ngày mở phiên tòa số 09/TB-TA ngày 14 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Bá Q, sinh năm 1978; Vắng mặt

Địa chỉ: tổ dân phố T, phường C, tỉnh Khánh Hòa.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn N, sinh năm 1962; Vắng mặt

*Người đại diện theo ủy quyền của ông N:* Ông Nguyễn Huỳnh T, sinh năm 1981; Có mặt tại phiên tòa.

Cùng địa chỉ: tổ dân phố P, phường C, tỉnh Khánh Hòa.

**- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Nguyễn Huỳnh T, sinh năm 1981; Có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: tổ dân phố P, phường C, tỉnh Khánh Hòa.

2. Ông Nguyễn Thành G, sinh năm 1984; Vắng mặt.

Địa chỉ: tổ dân phố P, phường C, tỉnh Khánh Hòa.

**- Người kháng cáo:** Ông Nguyễn N và ông Nguyễn Huỳnh T.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:**

Ông Nguyễn Bá Q nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 868, tờ bản đồ số 21, diện tích 2797m<sup>2</sup> được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 468623, số vào sổ cấp GCN số CS04342 ngày 03/6/2021. Sau đó, ông Q phát hiện ông Nguyễn N, ông Nguyễn Huỳnh T, ông Nguyễn Thành G là người sử dụng hai thửa đất số 867, tờ bản đồ số 21 và thửa đất số 869, tờ bản đồ số 21 đã có hành vi làm mái che và hàng rào lấn chiếm một phần diện tích đất của thửa đất số 868, tờ bản đồ số 21 thuộc quyền sử dụng đất của ông Q. Ông N, ông T lấn từ thửa đất số 867 sang thửa 868 là khoảng 176m<sup>2</sup>; ông N, ông G lấn từ thửa 869 sang thửa 868 khoảng 125,3m<sup>2</sup>.

Ông Nguyễn Bá Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn N, ông Nguyễn Huỳnh T, ông Nguyễn Thành G tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc trên đất đã xây dựng lấn chiếm sang phần diện tích đất của ông Q, trả lại cho ông Q diện tích đất lấn chiếm khoảng 176m<sup>2</sup> và khoảng 125,3m<sup>2</sup> của thửa đất số 868, tờ bản đồ số 21, diện tích 2797m<sup>2</sup> được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất DB468623, vào sổ cấp GCN số CS04342 ngày 03/6/2021.

**Bị đơn ông Nguyễn N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành G** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không trình bày ý kiến đối với vụ án.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Huỳnh T trình bày:** Ông Nguyễn Huỳnh T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì lý do diện tích đất của ông G đang sử dụng là do cha ông G là ông N cho, ông đã xây dựng nhà cấp 4 từ năm 2007. Sau này, nguyên đơn mới nhận chuyển nhượng đất nên ông G không đồng ý trả lại diện tích đất như nguyên đơn yêu cầu.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 105/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Khánh Hòa đã quyết định:*

**Căn cứ:** Các Điều 26, 35, Điều 39, 227, 228, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 163, 164 và Điều 166 của Bộ luật dân sự; Các Điều 4, Điều 26 của Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bá Q.

1.1. Buộc ông Nguyễn N, ông Nguyễn Thành G phải tháo dỡ toàn bộ công trình là nhà kho 2 ký hiệu (t2) có diện tích 38,4m<sup>2</sup> và trả lại cho ông Nguyễn Bá Q phần đất là 162,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 868, tờ bản đồ số 21 tại tổ dân phố P, phường C, tỉnh Khánh Hòa được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 868, tờ bản đồ số 21, diện tích 2797m<sup>2</sup>, số phát hành DB468623, số vào sổ cấp GCN CS4342, ngày 03/6/2021. Phần diện tích đất phải trả và công trình trên đất được ký hiệu là B theo Mảnh trích đo địa chính số 13-2025 do Công ty TNHH Đ lập ngày 27/6/2025 (kèm theo bản án).

1.2. Buộc ông Nguyễn N, ông Nguyễn Huỳnh T phải tháo dỡ toàn bộ công trình là nhà kho 1 ký hiệu (t1) có diện tích 36,4m<sup>2</sup> và để trả lại cho ông Nguyễn Bá Q phần đất là 36,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 868, tờ bản đồ số 21 tại tổ dân phố P, phường C, tỉnh Khánh Hòa được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 868, tờ bản đồ số 21, diện tích 2797m<sup>2</sup>, số phát hành DB468623, số vào sổ cấp GCN CS4342 ngày 03/6/2021, phần diện tích đất phải trả và công trình trên đất được ký hiệu là A2 theo Mảnh trích đo địa chính số 13-2025 do Công ty TNHH Đ lập ngày 27/6/2025 (đính kèm theo bản án).

1.3. Ông Nguyễn N, Nguyễn Huỳnh T được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ công trình và phần diện tích đất 90,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 868, tờ bản đồ số 21 tại tổ dân phố P, phường C, tỉnh Khánh Hòa, phần diện tích đất và công trình trên đất được ký hiệu là A1 theo Mảnh trích đo địa chính số 13-2025 do Công ty TNHH Đ lập ngày 27/6/2025 (đính kèm theo bản án).

1.4. Buộc ông Nguyễn N, ông Nguyễn Huỳnh T phải trả lại cho ông Nguyễn Bá Q giá trị phần diện tích đất 90,1m<sup>2</sup> được ký hiệu là A1 là 166.505.277 đồng (một trăm sáu mươi sáu triệu năm trăm lẻ năm nghìn hai trăm bảy mươi bảy đồng).

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được chỉnh lý cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính hoặc cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

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 08/12/2025, bị đơn Nguyễn N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Huỳnh T kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xét lại toàn bộ bản án.

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

- Về tố tụng: Phiên tòa được mở lần thứ hai, các đương sự được tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vắng mặt. Ông Nguyễn N, ông Nguyễn Huỳnh T kháng cáo trong thời hạn, đã nộp tạm ứng nên được Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý, giải quyết. Ông Nguyễn Thành G có đơn kháng cáo, đã được Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt thông báo nộp tạm ứng án phí nhưng ông G không nộp tạm ứng án phí nên Tòa án cấp sơ thẩm trả đơn, ông G không khiếu nại nên xem như ông Nguyễn Thành G không kháng cáo.

- Về nội dung:

+ Thửa đất số 868, tờ bản đồ số 21, diện tích 2797m<sup>2</sup>, số phát hành DB468623, số vào sổ cấp GCN CS4342, ngày 03/6/2021 đã được các đồng thừa kế khởi kiện chia di sản thừa kế theo bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa. Ông Nguyễn N không có quyền sử dụng đối với thửa đất 868. Thửa đất số 868 được phân chia thừa kế cho các ông, bà Nguyễn H, Nguyễn Thành Á, Nguyễn M, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị T1; những người này đăng ký được cấp giấy chứng nhận đất hợp pháp sau đó chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bá Q, ông Q cũng được cấp giấy chứng nhận. Vì ông Q chưa sử dụng đất nên ông Nguyễn N và hai người con ông Nguyễn Huỳnh T, Nguyễn Thành G lấn chiếm thửa đất của ông Q, xây dựng trái phép công trình trên đất nên ông Nguyễn Bá Q khởi kiện buộc các ông Nguyễn N, Nguyễn Huỳnh T, Nguyễn Thành G tháo dỡ công trình trả lại đất; ông Q hỗ trợ tiền là đúng.

+ Người kháng cáo không cung cấp được chứng cứ mới nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

**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, nguyên đơn không kháng cáo có đơn xin xét xử vắng mặt; người kháng cáo có mặt tại phiên tòa giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ án. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử (lần thứ 3).

[1.2] Ông Nguyễn Thành G có đơn kháng cáo nhưng không nộp tạm ứng án phí, Tòa án cấp sơ thẩm trả lại đơn kháng cáo, ông G không khiếu nại. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xác định người kháng cáo gồm: ông Nguyễn N và ông Nguyễn Huỳnh T.

**[2] Người kháng cáo tranh luận:** Ông Nguyễn Huỳnh T cho rằng ông Nguyễn N cho hai con là Nguyễn Huỳnh T và Nguyễn Thành G đất để sử dụng, cho không giấy tờ nên các ông T, G xây dựng nhà, công trình trên đất; không biết và không liên quan đến ông Nguyễn Q mua đất nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quỳnh .

### **[3] Xét kháng cáo**

[3.1] Bản án phúc thẩm số: 64/2015/DS-PT ngày 15/9/2015, của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã có hiệu lực pháp luật; các ông, bà Nguyễn H, Nguyễn Thành Á, Nguyễn M, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị T1 được nhận thừa kế thừa đất số 20 (theo trích đo địa chính) diện tích 2.836,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại tổ dân phố P, phường C, thành phố C; Ủy ban nhân dân thành phố C cấp chung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các ông, bà nêu trên, số bìa từ CD 005488 đến CD 055492, vào sổ CH 01597 ngày 29/9/2016, thửa đất số 868, tờ bản đồ số 21, diện tích 2797m<sup>2</sup> tổ dân phố P, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Các ông, bà Nguyễn H, Nguyễn Thành Á, Nguyễn M, Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị T1 chuyển nhượng hết đất cho ông Nguyễn Bá Q theo hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 20/5/2021, tại Văn phòng C. Ông Nguyễn Bá Q được Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa DB 468623, vào sổ cấp CS 04342, cá ngày 03/6/2021. Ông Nguyễn Huỳnh T, ông Nguyễn Thành G cũng được đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Ông Nguyễn Huỳnh T trình bày tại trang thứ 4 bản án sơ thẩm số 41/2013/DS - ST ngày 06/11/2013 của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh: “Đất hiện nay ông đang ở là của cha mẹ ông, cha mẹ kêu ông về ở thì ông về ở, còn việc tranh chấp giữa cha mẹ ông là ông Nguyễn N và bà Huỳnh Thị Thanh H1 với anh em ba mẹ ông thì ông không có ý kiến gì”. Tại trang 6 của bản án dân sự phúc thẩm số 64/2015/DS-PT ngày 15/9/2015, của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, nhận định: “ Ngày 13/7/2015

Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã tiến hành lập biên bản xem xét tại chỗ để xác định tài sản có trên đất tranh chấp. Theo đó, nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất tài sản trên lô đất ký hiệu số 20 gồm có: 08 cây Mãng cầu (mới trồng); 15 bụi Chuối (mới trồng); 04 bụi T2 (mới trồng); 02 cây Cam (mới trồng); 01 cây Ổi (mới trồng); 06 cây D1 (02 cây cũ và 04 cây mới); 40 cây Xoài (01 cây cũ và 39 cây mới); 01 cây Cóc (cũ). Như vậy, không có nhà ở, công trình xây dựng trên thửa đất số 20 (nay là thửa đất số 868, tờ bản đồ số 21, diện tích 2797m<sup>2</sup> tổ dân phố P, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa) vào thời điểm giải quyết phân chia thừa kế. Vì vậy, ông Nguyễn Huỳnh T cho rằng đã xây dựng nhà ở từ năm 2008 là không có căn cứ.

[3.2] Bản án sơ thẩm số 105/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Khánh Hòa, xác định diện tích đất bị lấn chiếm; xác định tài sản có khả năng tháo dỡ, di dời buộc ông Nguyễn N, ông Nguyễn Thành G phải tháo dỡ toàn bộ công trình là nhà kho 2 ký hiệu (t2) có diện tích 38,4m<sup>2</sup> và trả lại cho ông Nguyễn Bá Q phần đất là 162,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 868, tờ bản đồ số 21 tại tổ dân phố P, phường C, tỉnh Khánh Hòa; buộc ông Nguyễn N, ông Nguyễn Huỳnh T phải tháo dỡ toàn bộ công trình là nhà kho 1 ký hiệu (t1) có diện tích 36,4m<sup>2</sup> và để trả lại cho ông Nguyễn Bá Q phần đất là 36,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 868, tờ bản đồ số 21 tại tổ dân phố P, phường C, tỉnh Khánh Hòa, là đúng. Đối với công trình, vật kiến trúc trên phần đất lấn chiếm không thể tháo dỡ, di dời, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Ông Nguyễn N, ông Nguyễn Huỳnh T hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Bá Q là hợp lý. Người kháng cáo không xuất trình được chứng cứ mới để chứng minh cho việc kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Nguyễn N, ông Nguyễn Huỳnh T theo quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên - Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

#### **4 Nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng:**

- Nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm được giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Nghĩa L người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả 300.000đ tạm ứng án phí. Ông Nguyễn Huỳnh T phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 308 khoản 1; Điều 148 khoản 1; Điều 313 khoản 6 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

- Bác toàn bộ kháng cáo của các ông Nguyễn N, ông Nguyễn Huỳnh T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 105/2025/DS-ST ngày 30-9-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2- Khánh Hòa.

- Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn N, hoàn trả cho ông Nguyễn N 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004641 ngày 16/12/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Khánh Hòa.

- Ông Nguyễn Huỳnh T phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004642 ngày 16/12/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Khánh Hòa. Ông T đã nộp đủ án phí phúc 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 thoả 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 kể từ ngày tuyên án ngày 26/5/2026.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND KV2 – Khánh Hòa;
- Phòng THADS KV2 – Khánh Hòa;
- Các đương sự;
- Phòng GDKT, TT và THA;
- Phòng HCTP;
- Lưu án văn, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
đã ký và đóng dấu

**Hàng Lâm Viên**