

Bản án số 78/2025/DS-PT

Ngày 21 - 02 - 2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất;  
hủy hợp đồng tặng cho, chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và Giấy  
chứng nhận quyền sử dụng đất.*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Võ Thị Ngọc Dung

**Các Thẩm phán:** Ông Lê Tự

Ông Trần Quốc Cường

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đinh Thị Thanh Yên - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** Ông Trần Việt Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở điểm cầu trung tâm, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án dân sự thụ lý số 279/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 369/2025/QĐPT-HC ngày 21 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Xuân H; địa chỉ: Thôn Lễ Thạnh, xã Diên Thọ, huyện Diên Khánh, Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Khánh Hà, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 51 Phan Bội Châu, Xương Huân, Nha Trang, Khánh Hòa, có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Mạnh - Công ty Luật TNHH Đạt Lý, chi nhánh Khánh Hòa thuộc đoàn luật sư thành phố Hà Nội, có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn Lễ Thạnh, xã Diên Thọ, huyện Diên Khánh, Khánh Hòa, vắng mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Diên Khánh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Bình Nguyên – Phó giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Diên Khánh.

2. Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Bình Nguyên – Phó giám đốc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Diên Khánh và ông Nguyễn Tiến Dũng – nhân viên tổ hành chính tổng hợp.

3. Văn phòng Công chứng Đỗ Hữu Trí.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Hữu Trí

4. Ông Đỗ Hữu Trí - Công chứng viên Văn phòng Công chứng Đỗ Hữu Trí; cùng địa chỉ: 269 Lạc Long Quân, thị trấn Diên Khánh, huyện Diên Khánh, Khánh Hòa.

5. Văn phòng công chứng Anh Khoa

Người đại diện theo pháp luật: Bà Mai Hồng Cúc

6. Bà Mai Hồng Cúc - Công chứng viên Văn phòng Công chứng Anh Khoa Cùng địa chỉ: 164 Lạc Long Quân, thị trấn Diên Khánh, huyện Diên Khánh, Khánh Hòa.

7. Ông Nguyễn Phương Tân, sinh năm 1984. Địa chỉ: 185B đường 2/4, Vạn Thắng, Nha Trang, Khánh Hòa.

8. Bà Ngô Thị Hồng Trí, sinh năm 1958. Địa chỉ: Thôn Lễ Thạnh, xã Diên Thọ, huyện Diên Khánh, Khánh Hòa.

9. Ông Nguyễn Văn Dũng, sinh năm 1968. Địa chỉ: Thôn Lễ Thạnh, xã Diên Thọ, huyện Diên Khánh, Khánh Hòa.

10. Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1972

11. Ông Nguyễn Anh Tuấn, sinh năm 1994

Cùng địa chỉ: Thôn Lễ Thạnh, xã Diên Thọ, huyện Diên Khánh, Khánh Hòa.

Đều vắng mặt.

12. Bà Lê Thị M, sinh năm 1980. Địa chỉ: Thôn Lê Thạnh, xã Diên Thọ, huyện Diên Khánh, Khánh Hòa, có mặt.

13. Bà Nguyễn Thị M (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà M gồm:

+ Ông Nguyễn N, sinh năm 1961. Địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện K, tỉnh H, có mặt.

+ Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1964. Địa chỉ: Thôn C, xã T, huyện K, tỉnh H, vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1968. Địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện K, tỉnh H, có mặt.

+ Bà Lê Thị M, sinh năm 1980. Địa chỉ: Thôn L, xã T, huyện K, tỉnh H, có mặt.

+ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1972. Địa chỉ: Thôn L, xã D, huyện K, Khánh Hòa, vắng mặt.

- **Người kháng cáo:** ông Nguyễn N là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo Đơn khởi kiện nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Năm 2000, bà Huỳnh Thị Xuân Hoa nhận sang nhượng (giấy tay) 01 lô đất của bà Ngô Thị Hồng Trí (trú cùng thôn) và canh tác từ đó đến nay. Nguồn gốc đất là do vợ chồng bà Trí, ông Ngô Giới khai hoang. Hiện nay, lô đất này đang trồng chanh và chuẩn bị cho thu hoạch. Cuối năm 2020, ông Nguyễn Văn H con bà Nguyễn Thị M cùng ngụ thôn Lê Thạnh đến nói đất này là của ông và nêu nguyên đơn muốn tiếp tục canh tác thì ông bán lại. Vài ngày sau, ông H đến tự giăng dây, đóng cọc và nói rằng ủy ban xã cấp cho ông rồi và đã có sổ đỏ. Vì vậy nguyên đơn đã gửi đơn ra xã và ủy ban xã đã hòa giải hai lần vẫn không thành. Sau đó, nguyên đơn làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân huyện Diên Khánh và Ủy ban nhân dân huyện Diên Khánh đã có văn bản số 552 ngày 07/9/2021 về việc trả lời đơn, thừa nhận việc cấp đất thêm 900m<sup>2</sup> cho hộ bà Nguyễn Thị M là đã cấp nhầm và cấp không đúng đối tượng, đây là trường hợp phải thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 67, tờ bản đồ 15 xã Diên Thọ. Tuy nhiên, Ủy ban huyện không thể ra quyết định thu hồi 900m<sup>2</sup> đất này bởi vì bà M

đã làm hợp đồng tặng cho con trai là Nguyễn Văn H và ông H đã được chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 075777, số vào sổ cấp GCN số 01133/QSDD/DT-DK do Ủy ban nhân dân huyện Diên Khánh cấp ngày 22/7/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị M;

- Hủy nội dung chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 67, tờ bản đồ số 15 xã Diên Thọ từ bà Nguyễn Thị M tặng cho ông Nguyễn Văn H được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Diên Khánh chỉnh lý biến động;

- Tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị M cho ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 67, tờ bản đồ số 15 xã Diên Thọ ngày 02/4/2019, được Công chứng tại Văn phòng công chứng Anh Khoa;

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H với ông Nguyễn Phương T1 đối với thửa đất số 67, tờ bản đồ số 15 xã Diên Thọ, được Công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Hữu Trí ngày 04/02/2021;

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 67, tờ bản đồ số 15 xã Diên Thọ cho ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Xuân H.

*\* Bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:*

Về nguồn gốc đất, thì các thửa đất 573, 67, 129 tờ bản đồ số 15 và các thửa số 766, 1100, 1095 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã Diên Thọ, huyện Diên Khánh là đất do nhà nước cấp cho hộ bà Nguyễn Thị M theo nghị định 64 từ năm 1994, đến năm 2004 cấp đổi lại sổ mới. Trong đó thửa 67, tờ bản đồ số 15 là thửa đất giáp ranh với phần đất 5% của xã mà bà Ngô Thị Hồng Trí sử dụng, sau đó bà Trí bán lại phần đất 5% này cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Thái. Sau khi ông Thái mua đất của bà Trí thì ông Thái canh tác trên đất và canh tác lấn sang phần diện tích đất của thửa số 67 thuộc quyền quản lý sử dụng của bà M. Vì vậy ông Thái mới cho rằng thửa đất số 67 này là đất của bà Trí và đã bán cho ông nên ông khởi kiện là không đúng. Phần đất bà Trí bán cho ông Thái là đất 5% của xã nên bà Trí không được cấp sổ.

Việc UBND huyện Diên Khánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01133/QSDD/DT-DK ngày 22/7/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị M là đúng và việc bà Nguyễn Thị M tặng cho lại ông là đúng và tự nguyện. Vì vậy bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

*\* Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị M là ông Nguyễn N, ông Nguyễn Văn Q, bà Lê Thị Mi, ông Nguyễn Văn D trình bày:*

Các ông bà thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn ông Nguyễn Văn H và không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị M, ông Nguyễn Văn Dũng, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Anh T trình bày:*

Các ông, bà hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các thửa đất bà M tặng cho ông Nguyễn Văn H đều là tài sản của cá nhân bà M, không phải tài sản của hộ bà M. Vì vậy việc bà M tặng cho ông H các thửa đất trong đó có thửa đất số 67 tờ bản đồ số 15 xã Diên Thọ là hoàn toàn đúng pháp luật. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

*\* Bà Ngô Thị Hồng Trí trình bày:*

Gia đình bà sinh sống tại xã Diên Thọ, huyện Diên Khánh từ xa xưa, ông bà cha mẹ đều sống tại đây. Khoảng năm 1980 vợ chồng bà có khai phá một thửa đất có diện tích khoảng gần 1000m<sup>2</sup> ven sông Cái tọa lạc thôn Lễ Thạnh, xã Diên Thọ, huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hoà (nay thửa đất số 67, tờ bản đồ địa chính số 15 xã Diên Thọ). Do đây là thửa đất ven sông nên đất khá màu mỡ nên gia đình bà sử dụng để trồng hoa màu (thuốc lá, bắp, lạc ...), thửa đất của bà khai phá có đông tây tứ cận cụ thể như sau: Đông giáp đất nhà bà M; Tây giáp đất nhà ông Hùng; Nam giáp đất nhà ông Tám Khương; Bắc giáp đất nhà bà Mai Thị Hạnh.

Năm 2000, gia đình bà đã chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Xuân H canh tác sử dụng. Giá chuyển nhượng là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Bà đã nhận đủ số tiền 5.000.000 đồng này, không có tranh chấp hay khiếu nại gì, vợ chồng ông T, bà H hàng năm vẫn canh tác trên đất cho đến nay.

*\* Ông Nguyễn Phước T1 trình bày:*

Ngày 04/02/2021, ông và ông Nguyễn Văn H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 67, tờ bản đồ số 15, diện tích 911,9m<sup>2</sup> BHK tọa lạc tại xã Diên Thọ, huyện Diên Khánh, Khánh Hòa, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Hữu Trí. Tại thời điểm ký hợp đồng, ông đã tìm hiểu rất kỹ về thửa đất và được biết thửa đất này ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Nguyễn Văn H được công chứng là vô hiệu, ông không đồng ý.

*\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Diên Khánh trình bày:*

- Ngày 22/7/2004, UBND huyện Diên Khánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01133/QSDD/DT-DK cho hộ bà Nguyễn Thị M, trong đó có thửa đất số 67, tờ bản đồ số 15, diện tích 900m<sup>2</sup> đất Màu (ĐM - nay là đất bằng trồng cây hàng năm khác (BHK). Ngày 23/8/2019, gia đình bà Nguyễn Thị M lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Diên Khánh chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/4/2019, trong đó có thửa 67 tờ bản đồ số 15 nói trên.

- Theo kết quả xác minh của UBND xã Diên Thọ thì từ trước tới nay các gia đình bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn H không sử dụng thửa đất số 67, tờ bản đồ 15 mà sử dụng phần diện tích đất liền kề về hướng Đông của thửa đất này. Thửa đất số 67, tờ bản đồ 15 do ông Nguyễn Văn Thái sử dụng từ trước tới nay. Hiện nay, ông Nguyễn Văn H yêu cầu ông Nguyễn Văn Thái trả đất.

Với kết quả kiểm tra như trên, phòng Tài nguyên và Môi trường nhận thấy: việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 67, tờ bản đồ số 15, diện tích 900m<sup>2</sup> cho hộ bà Nguyễn Thị M là không đúng đối tượng. Đây là trường hợp phải thu hồi giấy chứng nhận theo quy định tại Điểm đ, Khoản 2, Điều 106 Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, đất đã được chuyển quyền cho người khác nên nhà nước sẽ không thu hồi giấy chứng nhận mà việc xử lý sẽ được thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân theo quy định tại Khoản 5, Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

*\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng trình bày:*

Ngày 04/02/2021, ông Nguyễn Phượng T1 có đến Văn phòng công chứng Đỗ Hữu Trí yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Phượng Tân. Sau khi xem xét những giấy tờ mà hai bên đã cung cấp gồm: Phiếu yêu cầu công chứng có ký tên của ông Nguyễn Phượng Tân; Chứng minh nhân dân của ông Nguyễn Phượng T1 và ông Nguyễn Văn H; Sổ hộ khẩu của Nguyễn Phượng T1 và ông Nguyễn Văn H; Văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng số công chứng 833, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên Phạm Anh Tuấn, Văn phòng công chứng Hoàng Huệ - Phạm Tuấn chứng nhận ngày 04/02/2021; Mảnh trích đo địa chính số: 16-2021; đo đạc chỉnh lý thửa đất số 67- tờ bản đồ số 15 do Văn phòng đăng ký đất đai duyệt ngày 02/02/2021; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y075777 do UBND huyện Diên Khánh cấp ngày 22/07/2004, nhận tặng cho

quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 003509.TA.001 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Diên Khánh chính lý ngày 02/04/2019.

Văn phòng công chứng Đỗ Hữu Trí nhận thấy các giấy tờ mà hai bên cung cấp đã đầy đủ, “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số Y075777 là tài sản riêng của ông Nguyễn Văn H (được tặng cho riêng quy định tại điều 43 luật hôn nhân gia đình năm 2014); Văn phòng công chứng đã cho nhân viên soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chứng nhận số 599/2021 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/02/2021 phát hành theo đúng quy định tại điều 40, 41 luật công chứng năm 2014.

Tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Văn phòng không nhận được đơn thư khiếu nại tố cáo của ai liên quan đến quyền sử dụng đất chuyển nhượng.

Về việc Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Xuân H yêu cầu tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Phương T1 được Văn phòng công chứng Đỗ Hữu Trí chứng nhận số 599/2021, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/02/2021 là không có cơ sở.

*\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Anh Khoa và Công chứng viên Mai Hồng Cúc trình bày:*

- Ngày 28/3/2019, Văn phòng Công chứng Anh Khoa có tiếp nhận hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ bà Nguyễn Thị M (bên tặng cho) và ông Nguyễn Văn H (bên nhận tặng cho) đối với thửa đất số 67; tờ bản đồ: 15; Địa chỉ thửa đất: Thôn Lễ Thạnh, xã Diên Thọ, huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số Y 075777, vào sổ cấp GCN số 01133/QSDĐ/DT-DK do UBND huyện Diên Khánh cấp ngày 22/7/2004. Thửa đất này là của hộ bà Nguyễn Thị M (bà Nguyễn Thị M không có chồng – có Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân kèm theo) và các thành viên trong hộ được xét theo sổ hộ khẩu số 13972 lập năm 1997 bao gồm các thành viên: bà Nguyễn Thị M (chủ hộ) – cùng các thành viên trong hộ là: Nguyễn Văn H, Lê Thị M, Nguyễn Thị Minh T, Nguyễn Văn D, Nguyễn Anh T.

- Sau khi xem xét hồ sơ đầy đủ và kiểm tra phong tỏa và được sự thống nhất của các bên. Chúng tôi nhận thấy hồ sơ không có gì vướng mắc theo quy định pháp luật. Chúng tôi dự thảo hợp đồng cho hai bên đọc, giải thích rõ nội dung hợp đồng và hai bên đồng ý ký tên/điểm chỉ trước sự chứng kiến của Công Chứng Viên.

Như đã trình bày trên, Văn phòng Công chứng A đã thực hiện đúng thủ tục về việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo đúng quy định luật pháp. Vì vậy vụ việc tranh chấp “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu

cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hủy chỉnh lý biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa không tham gia tố tụng và cũng không có ý kiến.*

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2023/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Huỳnh Thị Xuân H.

1. Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/3/2019 được Văn phòng công chứng Anh Khoa công chứng giữa bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn Dũng, bà Lê Thị M, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Anh Tuấn với ông Nguyễn Văn H đối với thửa đất số 67, tờ bản đồ 15, diện tích thực tế 908,8m<sup>2</sup> tại xã Diên Thọ, huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa.

2. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Đỗ Hữu Trí công chứng ngày 04/02/2021 giữa ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Phương T1 đối với thửa đất số 67, tờ bản đồ 15, diện tích thực tế 908,8m<sup>2</sup> tại xã Diên Thọ, huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa.

3. Tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 075777, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 011331/QSDĐ/DT-DK ngày 22/07/2004 được Ủy ban nhân dân huyện Diên Khánh cấp cho hộ bà Nguyễn Thị M đối với thửa đất số 67, tờ bản đồ 15, diện tích thực tế 908,8m<sup>2</sup> tại xã Diên Thọ, huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa và hủy một phần chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Văn H ngày 02/4/2019 đối với thửa đất trên được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Diên Khánh xác nhận.

4. Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả lại cho ông Nguyễn Phương T130.000.000đồng (*Ba mươi triệu đồng*).

5. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Thái và bà Huỳnh Thị Xuân Hòa đối với thửa đất số 67, tờ bản đồ 15, diện tích thực tế 908,8m<sup>2</sup> tại xã Diên Thọ, huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa.

Ông Thái và bà Hoa được quyền đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, thông báo quyền kháng cáo và quy định về thi hành án.

Ngày 17/6/2024, ông Nguyễn N kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm bởi Tòa án cấp sơ thẩm xử không công bằng, xâm hại tới quyền lợi hợp pháp của ông và ông đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại bản án theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

\*Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo: giữ nguyên kháng cáo, đất này là của mẹ tôi bà Nguyễn Thị M thể hiện bởi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Luật sư và đại diện uỷ quyền của Nguyên đơn: đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của ông Nhuy vì bản án sơ thẩm không xâm phạm quyền và lợi ích gì của ông Nhuy.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đảm bảo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Thủ tục tố tụng:

[1.1] Phiên tòa phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[1.2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và còn thời hiệu theo quy định của pháp luật.

[2] Nội dung kháng cáo:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất tranh chấp: thửa đất 67, tờ bản đồ 15, diện tích 900m<sup>2</sup> (diện tích thực tế 908,8m<sup>2</sup>) tại thôn Sơn Thạnh, xã Diên Thọ, huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa, bà Nguyễn Thị M đứng tên kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện Diên Khánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị M ngày 22/7/2004.

[2.2] Nguyên đơn cho rằng thửa đất này là của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Xuân Hoa, bà nhận chuyển nhượng của bà Ngô Thị Hồng Trí theo Giấy bán đất ngày 20/6/2000. Bà Ngô Thị Hồng Trí khai hoang trước năm 1975 và được bà

Trí quản lý sử dụng liên tục cho đến khi chuyển nhượng cho bà Hoa, không có người khác quản lý, canh tác thửa đất này ngoài bà Trí.

[2.3] Theo Công văn số 552/UBND ngày 07/9/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Diên Khánh giải quyết tranh chấp đất đai giữa nguyên đơn và bị đơn cho thấy từ trước đến nay gia đình bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn H không sử dụng thửa đất nêu trên, việc cấp giấy chứng nhận cho bà M là không đúng đối tượng nên thuộc trường hợp phải thu hồi nhưng do thửa đất đã tặng cho ông Nguyễn Văn H nên việc giải quyết thuộc thẩm quyền của Tòa án. Do đó, việc bà M kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp là không đúng thực tế chủ sử dụng đất và Ủy ban nhân dân huyện Diên Khánh đã xác minh giải quyết xác định cấp không đúng đối tượng. Thửa đất số 67, tờ bản đồ 15 do ông Nguyễn Văn Thái sử dụng từ trước tới nay.

[2.4] Người kê thừa quyền và nghĩa vụ của bà M và ông H không chứng minh được thực tế có quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nhụy khai rằng thửa đất tranh chấp chỉ có bụi tre, còn gia đình ông canh tác nhằm thửa đất dưới. Bị đơn ông H là người được tặng cho thửa đất tranh chấp, là người có quyền lợi đối với thửa đất nhưng không kháng cáo Bản án sơ thẩm.

[2.5] Theo phân tích các mục trên thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M là không đúng pháp luật nên bà M lập hợp đồng tặng cho ông H và ông H tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phương T1 nên các hợp đồng tặng cho và chuyển nhượng đều không hợp pháp nên vô hiệu. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và hủy chính lý sang tên ông H về việc tuyên các hợp đồng trên vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Từ các phân tích tại các mục trên, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của ông Nguyễn N, giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

[4] Chấp nhận phần quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tại phiên tòa.

[5] Án phí phúc thẩm: ông Nguyễn N – người kê thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M được miễn lý do tuổi già.

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

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn N – người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 12/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn N – người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M được miễn theo quy định.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực thi hành 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:***

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(đã ký)

**Võ Thị Ngọc Dung**