

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 124/2025/DS-PT
Ngày: 28 - 8 - 2025

V/v Tranh chấp hợp đồng
hoán đổi quyền sử dụng
đất; Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất;
đòi lại giấy tờ hoán đổi
quyền sử dụng đất; đòi lại
diện tích đất đường đi.

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 **Trần Thị Diệu**;

Bà **Trần Thị Thu Hằng**

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Thành Trung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2025, tại địa chỉ số: 161 đường T, phường P, tỉnh Khánh Hòa, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 35/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 6 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng hoán đổi quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại giấy tờ hoán đổi quyền sử dụng đất; Đòi lại diện tích đất đường đi*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2025/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Khánh Hòa) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 144/2025/QĐPT-DS ngày 09 tháng 7 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 153/2025/QĐ-PT ngày 04/8/2025; Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 25/TB-TA ngày 06 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Mai T, sinh năm: 1945, có mặt.

Địa chỉ: Thôn T, xã X, tỉnh Khánh Hòa.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Khắc T1, sinh năm: 1969.
2. Bà Mai Thị Kim C, sinh năm: 1974.

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã X, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện ủy quyền của ông T1 – bà C: Ông Ngô Minh S, sinh năm: 1956;

Địa chỉ: Số G đường C, TDP H, phường B, tỉnh Khánh Hòa.

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

1. Bà Mai Thị Thu O, sinh năm 1980.
Địa chỉ: 1 ấp D xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.
2. Bà Mai Thị Kim S1, sinh năm 1981.
Địa chỉ: Thôn T, phường B, tỉnh Khánh Hòa.
3. Ông Nguyễn Dương P, sinh năm 1994.
Người đại diện theo ủy quyền của ông P: Ông Ngô Minh S, sinh năm: 1956;
Địa chỉ: Số G đường C, TDP H, phường B, tỉnh Khánh Hòa.

4. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1953.
Địa chỉ: thôn Đ, xã X, tỉnh Khánh Hòa.
5. Ông Vũ Xuân L, sinh năm 1984.
6. Ông Mai Ngọc T3, sinh năm 1978.
7. Ông Mai Ngọc H, sinh năm 1984.
8. Bà Mai Thị Kim D, sinh năm 1969.
9. Ông Nguyễn Khắc T4, sinh năm 1966.
10. Ông Nguyễn Khắc K, sinh năm 1974.
11. Bà Nguyễn Thị Hồng T5, sinh năm 1975.
12. Ông Nguyễn Khắc K1, sinh năm 1977.
13. Bà Nguyễn Thị Hồng L1, sinh năm 1980.
14. Bà Nguyễn Thị Hồng Đ1, sinh năm 1983.
15. Ông Nguyễn Khắc D1, sinh năm 1986.
16. Ông Nguyễn Khắc T6, sinh năm 1992.
Cùng địa chỉ: thôn T, xã X, tỉnh Khánh Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Mai T trình bày:

Khoảng năm 1991, hộ gia đình ông được nhà nước giao khoán thửa đất số 147, 148, tờ bản đồ số 02 xã H nay là thửa đất số 403, 404, tờ bản đồ số 33 xã T (viết tắt thửa đất số 403, 404) và đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số C776485 ngày 11/6/1994 cho

hộ ông Mai T. Tại thời điểm giao khoán hộ gia đình ông có ông, vợ ông là bà Lê Thị T7 và các con ông là Mai Ngọc T3, Mai Thị Thu O, Mai Thị Kim S1, Mai Ngọc H. Khoảng năm 1994, hộ gia đình vợ chồng ông Nguyễn Khắc T1 bà Mai Thị Kim C (con gái của ông) cũng được giao khoán thửa đất số 128, 129, 130, tờ bản đồ số 01 (viết tắt thửa đất 128, 129, 130) xã H nay là thửa đất 318, 321, 601, tờ bản đồ số 33 xã T và đã được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ số C 705833 ngày 11/6/1994 cho ông Nguyễn Khắc T1.

Đến ngày 20/12/1994, ông và vợ chồng ông T1 hoán đổi đất được giao khoán như trên cho nhau: hộ gia đình ông sử dụng thửa đất số 128, 129, 130; hộ ông T1 sử dụng thửa đất 403, 404. Khi hoán đổi 02 bên có lập giấy xin hoán đổi ruộng đề ngày 20/12/1994, có xác nhận của UBND xã H, ông và ông T1 đại diện cho hộ gia đình ký tên. Hai bên giao GCNQSDĐ theo hoán đổi cho nhau. Còn giấy hoán đổi ruộng do vợ chồng bà C ông T1 giữ. Hai bên đã sử dụng ổn định diện tích đất hoán đổi từ năm 1994 đến nay.

Đến năm 2012, để hợp thức việc hoán đổi đất, hộ ông đã làm hợp đồng tặng cho bà C thửa đất 403, 404. Ngày 17/9/2012, bà C đã được cấp GCNQSDĐ số BK770134 đối với 02 thửa đất này. Còn hộ gia đình ông T1 chưa làm thủ tục sang tên cho hộ gia đình ông đối với thửa đất số 128, 129, 130.

Ngoài ra, khi bà T7 còn sống (ông không nhớ rõ thời gian cụ thể), vợ chồng ông có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1, bà C diện tích đất 2900m² nay là thửa đất 389, tờ bản đồ số 33 xã T (viết tắt thửa đất số 389) với số tiền 203.000.000 đồng. Vợ chồng ông T1 bà C cho con là Nguyễn Dương P đứng tên trên GCNQSDĐ. Ông P được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ số BR 940535 ngày 07/4/2014 với diện tích 2614m².

Năm 2012, bà Lê Thị T7 chết. Năm 2016, ông kết hôn với bà Nguyễn Thị T2. Quá trình chung sống, ông và bà T2 có tạo lập được thửa đất số 602, tờ bản đồ số 33 (viết tắt thửa đất số 602) xã T diện tích 1150 m². Thửa đất này đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ số CX503624 ngày 14/12/2020 cho ông. Thửa đất này giáp với thửa đất ông đã nhận hoán đổi của hộ ông T1 và thửa đất của Nguyễn Dương Phi .

Quá trình sử dụng đất (không nhớ thời gian cụ thể), ông có thể chấp 02 GCNQSDĐ số CX503624 và C 705833 cho ông Nguyễn Võ D2 (M) ở thành phố P - T để vay tiền.

Ngày 07/12/2021, ông thỏa thuận chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà C ông T1 06 mét ngang, chiều dài 50m (thuộc 01 phần thửa đất 128, 129, 130) với số tiền 240.000.000 đồng. Vợ chồng bà C ông T1 chỉ đưa cho ông 200.000.000 đồng để chuộc lại 02 GCNQSDĐ tại nhà ông Mười Dư .1 Ông Mười D3 trả 02 GCNQSDĐ này cho bà C giữ, hiện nay bà C đang giữ mà chưa

trả lại các GCNQSDĐ cho ông. Ngày 27/12/2021, ông tiếp tục chuyển nhượng thêm cho vợ chồng bà C ông T1 04 mét ngang chiều dài 50m (thuộc 01 phần thửa đất 128, 129, 130) với số tiền 160.000.000 đồng, vợ chồng bà C ông T1 có đưa thêm cho ông 180.000.000 đồng tại nhà ông Mai Ngọc T3. Tổng cộng ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T3 bà C là 500m² thuộc các thửa đất số 128, 129, 130 với giá 400.000.000đ. Ông đã nhận của vợ chồng bà C ông T3 tổng số tiền 380.000.000đ. Việc chuyển nhượng đất chỉ bằng thỏa thuận miệng, việc giao nhận tiền chuyển nhượng cũng không được lập bằng văn bản. Ông đồng ý chừa đường đi có ngang 2m dài 50m cho vợ chồng bà C ông T3 nên vợ chồng bà C ông T3 còn thiếu ông số tiền 98.000.000đ đối với diện tích chừa làm đường đi.

Ông thừa nhận các giấy tờ: biên bản thỏa thuận gia đình ngày 27/12/2021, giấy cam đoan ông ký và lăn tay vào các văn bản này, còn giấy ủy quyền ngày 27/12/2021 và giấy chuyển nhượng đất không có ngày tháng thì chữ ký và dấu lăn tay không phải chữ ký của ông.

Do đó, ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng hoán đổi ngày 20/12/1994 giữa ông và ông Nguyễn Khắc T1.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 500m² đất thuộc một phần thửa đất số 128, 129, 130 bằng miệng vào ngày 07/12/2021 và 27/12/2021 giữa ông và vợ chồng bà C ông T1.

- Ông yêu cầu vợ chồng bà C ông T1 trả cho ông bản gốc giấy xin hoán đổi ruộng ngày 20/12/1994, bản chính GCNQSDĐ số C705833 do UBND huyện N cấp ngày 11/6/1994 cho ông Nguyễn Khắc T1; bản chính GCNQSDĐ số CX 503624 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 14/12/2020 cho ông Mai T.

- Buộc vợ chồng bà C ông T1 trả cho ông số tiền 98.000.000đ.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Mai Thị Kim C về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.322,5m² thuộc thửa đất 128, 129, 130 giữa ông và bà C thì ông không đồng ý. Vì hợp đồng chuyển nhượng đất này là do vợ chồng bà C ông T1 làm không, ông không ký và không lăn tay trong giấy chuyển nhượng đất này.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Dương P yêu cầu ông trả lại 300m² còn thiếu: ông thỏa thuận chuyển nhượng cho anh P 2900m² tuy nhiên anh P được cấp GCNQSDĐ thửa đất 389 với diện tích 2614m² nên ông đồng ý trả lại phần diện tích còn thiếu cho anh P là 286m² thuộc thửa đất số 602. Đối với yêu cầu chừa 2,5m làm đường đi từ đầu mương đến thửa đất của ông P thì ông không đồng ý vì diện tích ông chuyển nhượng là đất lúa nên theo quy định là không

có đường đi, phải đi theo bờ ruộng. Ông chỉ đồng ý chừa 2m ở hướng bắc của các thửa đất 128, 129, 130 để làm đường đi từ đầu ruộng đến hết 50m mà ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà C ông T1.

Đối với các biên bản định giá của Hội đồng định giá ông đồng ý và không có ý kiến gì thêm.

2. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Mai Thị Kim C và ông Nguyễn Khắc T1 trình bày:

Khoảng năm 1994, vợ chồng ông bà chưa tách hộ khẩu riêng nhưng đã ở riêng nên được nhà nước giao khoán các thửa đất số 128, 129, 130 để canh tác. Thời điểm giao khoán hộ gia đình vợ chồng ông bà có ông T1, bà C và con là anh Nguyễn Dương Phi .

Đối với việc hoán đổi đất, vợ chồng ông bà thống nhất với lời trình bày của ông Mai T. Năm 2012 để hợp thức hoá việc hoán đổi, hộ ông T đã làm thủ tục tặng cho bà C thửa đất số 147, 148 (nay là thửa đất 403, 404) nên ngày 17/9/2012, bà C đã được cấp GCNQSDĐ số BK770134 đối với 02 thửa đất này.

Ông bà đang giữ bản gốc giấy xin hoán đổi ruộng ngày 20/12/1994, bản chính GCNQSDĐ số C705833 do UBND huyện N cấp ngày 11/6/1994 cho ông Nguyễn Khắc T1; bản chính GCNQSDĐ số CX 503624 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 14/12/2020 cho ông Mai T.

Đối với lời trình bày của ông T về việc thoả thuận chuyển nhượng diện tích đất thuộc các thửa đất số 128, 129, 130 giữa vợ chồng ông bà và ông Mai T vào tháng 12/2021 là không đúng.

Ngày 07/12/2021, vợ chồng ông bà cùng ông T, ông H, ông L đến nhà ông Mười D3 ở thành phố P T chuộc 02 GCNQSDĐ số CX503624 và C 705833 với số tiền 200.000.000đ. Sau đó thống nhất ra UBND xã T để lập văn bản về thoả thuận việc chuyển nhượng đất nhưng không thành. Đến ngày 27/12/2021, ông Mai T có thoả thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà diện tích 1.322,5m² thuộc các thửa đất số 128, 129, 130 với giá 500.000.000đ. Vợ chồng ông bà đã giao đủ 500.000.000đ cho ông T thành 02 lần: lần 1 là 200.000.000đ tại nhà ông Mười D3 vào ngày 07/12/2021 và 300.000.000đ vào ngày 27/12/2021 tại nhà ông Mai Ngọc T3. Do cha con tin tưởng nhau nên việc giao tiền không lập bằng văn bản. Khi chuyển nhượng, hai bên có làm giấy chuyển nhượng đất (do bà C đại diện đứng tên ký giấy) tại UBND xã T nhưng do sơ suất nên không ghi ngày tháng năm. Vợ chồng ông bà xác định giấy chuyển nhượng đất mà ông bà cung cấp được thực hiện vào ngày 27/12/2021. Hai bên có thể hiện chuyển nhượng diện tích 1.322,5m² với giá 280.000.000đ. Tuy nhiên ông bà xác định giá này là giá không đúng thực tế.

Do đó, vợ chồng ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 500m² đất thuộc một phần thửa đất số 128, 129, 130 bằng miệng.

Ông bà có yêu cầu phản tố, yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích 1.322,5m² đất thuộc thửa đất 128, 129, 130 giữa vợ chồng ông bà và ông Mai T vào ngày 27/12/2021. Sau khi nhận chuyển nhượng do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông bà chưa nhận đất, hiện nay diện tích đất này vẫn để trống, do ông T quản lý, sử dụng.

Đối với yêu cầu buộc ông bà trả cho ông T bản gốc giấy xin hoán đổi ruộng ngày 20/12/1994, bản chính GCNQSDĐ số C705833 do UBND huyện N cấp ngày 11/6/1994 cho ông Nguyễn Khắc T1; bản chính GCNQSDĐ số CX 503624 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 14/12/2020 cho ông Mai T thì ông bà không đồng ý vì ông T đã tự giao sổ đỏ cho ông, bà để đi làm thủ tục trả 300m² đất cho ông P và làm thủ tục cấp giấy 1332,5m² ông T đã chuyển nhượng cho ông, bà.

Đối với các biên bản định giá của Hội đồng định giá ông bà đồng ý và không có ý kiến gì thêm.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Người đại diện theo uỷ quyền của anh Nguyễn Dương P là bà Mai Thị Kim C trình bày:

Anh P là con của ông Nguyễn Khắc T1 và bà Mai Thị Kim C. Anh P thống nhất với ý kiến của vợ chồng bà C ông T1 về việc hoán đổi đất.

Năm 2014, vợ chồng ông T1 bà C có nhận chuyển nhượng diện tích 2900m² đất (nay là thửa đất số 389) của ông Mai T và ông T đồng ý chừa 2,5m đường đi từ đầu mương xuống đến thửa đất số 389. Ông T1, bà C là người trả đầy đủ số tiền nhận chuyển nhượng cho ông Mai T nhưng ông T1 bà C cho anh P thửa đất này. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T đi làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho anh P. Ngày 07/4/2014, anh P được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ số BR 940535 với diện tích 2614m² là thiếu 300m² so với thoả thuận ban đầu và trên thực tế, ông T chưa chừa đường đi 2,5m cho anh P.

Do đó, anh Nguyễn Dương P yêu cầu ông T phải trả 300m² đất và phải chừa 2,5m đất làm đường đi từ đầu mương đến vị trí đất đã được cấp GCNQSDĐ cho anh P như đã thoả thuận.

Tại phiên hòa giải, anh P thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông T phải trả 286m² và giữ nguyên yêu cầu phải chừa 2,5m đất làm đường đi từ đầu mương đến thửa đất 389 cho anh P như đã thoả thuận.

3.2. Bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Bà kết hôn với ông Mai T năm 2016 có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã H. Quá trình chung sống, vợ chồng bà có tạo lập được thửa đất số 602 như ông T trình bày. Ông T đồng ý trích 286m² thuộc thửa đất số 602 để trả lại cho Nguyễn Dương P bà đồng ý và không có ý kiến gì. Bà đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T: Buộc bà C phải trả lại cho vợ chồng bà G số CX 503624 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 14/12/2020 cho ông Mai T.

Còn các vấn đề khác bà không liên quan nên bà không có ý kiến gì thêm.

3.3. Bà Mai Thị Thu O trình bày:

Tại thời điểm nhà nước giao khoán thửa đất số 147, 148 (nay là thửa đất 403, 404) cho hộ ông Mai T, bà là thành viên hộ gia đình. Bà đồng ý với việc hoán đổi đất giữa ông T và ông T1 như ông T đã trình bày. Đề nghị Tòa công nhận hợp đồng hoán đổi đất theo yêu cầu của ông T. Bà cũng không có ý kiến gì về việc hộ ông T đã hợp thức hóa hoán đổi bằng việc tặng cho bà C các thửa đất số 403, 404 vào năm 2012.

Còn việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà C và ông T vào năm 2021 như ông T, vợ chồng bà C ông T1 trình bày thì bà không rõ vì thời gian này bà sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T có cho bà 5.000.000đ tiền chuyển nhượng đất nhưng bà đã cho bà S1 số tiền này.

Chữ ký của bà trong giấy thỏa thuận gia đình ngày 27/12/2021 là của bà. Trong buổi thỏa thuận vào ngày 27/12/2021, bà không có mặt nhưng bà C có gửi giấy thỏa thuận gia đình này vào Thành phố Hồ Chí Minh cho bà đọc và đồng ý với nội dung văn bản nên bà đã ký vào biên bản.

Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

3.4. Bà Mai Thị Kim S1 trình bày:

Tại thời điểm nhà nước giao khoán các thửa đất số 147, 148 (nay là thửa đất 403, 404) cho hộ ông Mai T, bà là thành viên hộ gia đình. Bà đồng ý với việc hoán đổi đất giữa ông T và ông T1 như ông T đã trình bày và đề nghị Tòa công nhận hợp đồng hoán đổi đất nêu trên. Bà cũng không có ý kiến gì về việc hộ ông T đã hợp thức hóa hoán đổi bằng việc tặng cho bà C các thửa đất số 403, 404 vào năm 2012.

Khi vợ chồng bà C ông T1 và ông Mai T thỏa thuận chuyển nhượng đất thuộc thửa đất số 128, 129, 130 vào ngày 27/12/2021 bà có mặt nhưng do không để ý nên bà không nhớ diện tích chuyển nhượng và số tiền chuyển nhượng mà hai bên thỏa thuận. Tuy nhiên bà nhớ là trong giấy thỏa thuận gia đình ngày 27/12/2021 có ghi rõ diện tích chuyển nhượng, bà có ký vào giấy thỏa thuận gia đình này. Bà có chứng kiến việc vợ chồng bà C ông T1 đưa tiền chuyển nhượng đất cho ông T vào ngày 27/12/2021, bà có tham gia đếm tiền nhưng bà không biết thực tế tổng số tiền vợ chồng bà C ông T1 giao cho ông T là bao

nhiều. Ông T có cho bà 5.000.000đ tiền chuyển nhượng và 5.000.000đ của bà O (do bà O cho lại bà).

Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

3.5. Ông Mai Ngọc H trình bày:

Tại thời điểm nhà nước giao khoán các thửa đất số 147, 148 (nay là thửa đất 403, 404) cho hộ ông Mai T, ông là thành viên hộ gia đình. Ông đồng ý với việc hoán đổi đất giữa ông T và ông T1 như ông T đã trình bày và đề nghị Tòa công nhận hợp đồng hoán đổi đất này. Ông cũng không có ý kiến gì về việc hộ ông T đã hợp thức hóa việc hoán đổi bằng việc tặng cho bà C các thửa đất số 403, 404 vào năm 2012.

Đối với việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà C ông T1 và ông T vào năm 2021 mà các bên trình bày, ông có chứng kiến và đồng ý với lời trình bày của ông T về diện tích chuyển nhượng là 500m². Trong hai lần vợ chồng bà C ông T1 giao tiền cho ông T ông có chứng kiến nhưng ông chỉ biết lần 1 là 200.000.000đ tại nhà ông Mười D3 vào ngày 07/12/2021, còn lần 2 vào ngày 27/12/2021 tại nhà ông T1 ông có tham gia đếm tiền vợ chồng bà C ông T1 giao cho ông T nhưng ông không biết tổng số tiền thực tế vợ chồng bà C ông T1 giao cho ông T là bao nhiêu.

Quá trình sử dụng thửa đất 128, 129, 130, gia đình ông đã tự phân chia đất, ông được chia 500m² đất và ông đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông Vũ Xuân L với số tiền 400.000.000đ. Việc chuyển nhượng đất cho ông L được thể hiện bằng giấy viết tay do ông T đại diện đứng tên ký người chuyển nhượng.

Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

3.6. Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/02/2025, bà Mai Thị Kim D trình bày: Bà không liên quan gì đến nội dung tranh chấp giữa ông Mai T và vợ chồng bà C ông T1, bà không tranh chấp gì. Bà từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp Tòa án vẫn đưa bà vào tham gia tố tụng thì bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

3.7. Ông Vũ Xuân L trình bày:

Ông không có quan hệ họ hàng gì với ông T và vợ chồng bà C ông T1.

Vào ngày 25/5/2020, ông có nhận chuyển nhượng của ông Mai T và ông Mai Ngọc H diện tích 500m² thuộc một phần thửa đất 128, 129, 130. Việc chuyển nhượng đất được lập bằng giấy tay do ông T đại diện ký.

Ông biết giữa vợ chồng bà C ông T1 và ông T có thỏa thuận chuyển nhượng đất thuộc các thửa đất 128, 129, 130 vào tháng 12/2021 do ông có tham gia chứng kiến, tuy nhiên do không để ý nên ông không biết hai bên chuyển

nhượng bao nhiêu diện tích với số tiền bao nhiêu. Ông là người chứng kiến việc vợ chồng bà C ông T1 đưa tiền chuyển nhượng đất cho ông T 02 lần: lần 1 vào ngày 07/12/2021 là 200.000.000đ tại nhà ông Mười D3, lần 2 vào ngày 27/12/2021 tại nhà ông Mai Ngọc T3, ông có tham gia đếm tiền nhưng ông không biết tổng số tiền ngày 27/12/2021 vợ chồng bà C ông T3 đưa cho ông T là bao nhiêu vì lúc đó có nhiều người cùng đếm.

Ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật. Ông không có yêu cầu độc lập.

3.8. Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/12/2024 và ngày 06/01/2025, ông Nguyễn Khắc T4 và bà Nguyễn Thị Hồng T5 trình bày:

Hộ gia đình cha mẹ ông bà là hộ ông Nguyễn Khắc T8 không liên quan đến thửa đất 128, 129, 130. Các thửa đất này hộ ông Nguyễn Khắc T1 được nhà nước giao khoán khi ông T1 đã lập gia đình và ở riêng. Hộ ông Nguyễn Khắc T8 đã được Nhà nước giao khoán thửa đất khác tại địa phương.

Ông, bà đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

3.9. Tại bản trình bày ý kiến ngày 28/7/2023, ông Nguyễn Khắc T6 trình bày:

Các thửa đất 128, 129, 130 được giao khoán cho hộ ông Nguyễn Khắc T1. Ông không liên quan đến thửa đất 128, 129, 130.

Ông đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt ông trong quá trình giải quyết vụ án.

3.10. Các ông Nguyễn Khắc K, Nguyễn Khắc K1, Nguyễn Thị Hồng L1, bà Nguyễn Thị Hồng Đ1, ông Nguyễn Khắc D1 đã được Toà án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không đến Toà án làm việc cũng không có bản trình bày ý kiến về tranh chấp giữa ông Mai T và vợ chồng bà Mai Thị Kim C ông Nguyễn Khắc T1.

Tại buổi hoà giải và tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn ông Mai T và bị đơn vợ chồng bà Mai Thị Kim C (cũng là đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Dương P) ông Nguyễn Khắc T1 thoả thuận được các nội dung tranh chấp như sau:

- Công nhận hợp đồng hoán đổi đất ngày 20/12/1994 giữa ông Mai T và ông Nguyễn Khắc T1;

- Vợ chồng bà C ông T1 đồng ý trả cho ông T bản gốc giấy xin hoán đổi ruộng ngày 20/12/1994, bản chính GCNQSDĐ số C705833; bản chính GCNQSDĐ số CX 503624.

- Ông T và bà T2 đồng ý trả cho anh Nguyễn Dương P 286m² tách từ thửa 602 để anh P nhập vào thửa đất liền kề 389 có cùng mục đích sử dụng đất.

Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với 01 phần diện tích thuộc thửa đất 128, 129, 130 giữa ông T và vợ chồng ông T1 bà C vào năm 2021 và yêu cầu mở lối đi từ mương ngang xuống thửa đất 389: các bên không thoả thuận được.

Nguyên đơn ông Mai T rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc vợ chồng bà C ông T1 trả số tiền 98.000.000đ.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản, giám định, án phí: nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bị đơn xác định trong trường hợp người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Dương P phải chịu chi phí xem xét thẩm định, định giá thì bà tự nguyện chịu chi phí này cho anh Nguyễn Dương Phi . Ông T là người cao tuổi và có đề nghị Toà miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông trong trường hợp ông phải chịu án phí.

Tại bản án sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Khánh Hòa) đã tuyên:

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 217, 218, Điều 227, Điều 228, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165, Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 210; 212, 218, 122, 123, 131, 468, 500, 501 Bộ luật dân sự năm 2015;

Các Điều 168, 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 220 Luật đất đai năm 2014.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Mai T về việc buộc vợ chồng bà Mai Thị Kim C ông Nguyễn Khắc T1 trả số tiền 98.000.000đ. Ông Mai T được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu này bằng một vụ án khác.

2. Công nhận sự thoả thuận giữa nguyên đơn ông Mai T, bị đơn vợ chồng bà Mai Thị Kim C, Nguyễn Khắc T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Dương P về các nội dung sau:

- Công nhận hợp đồng hoán đổi đất ngày 20/12/1994 giữa ông Mai T và ông Nguyễn Khắc T1.

+ Hộ gia đình ông Mai T (gồm chủ hộ ông Mai T, bà Lê Thị T7, ông Mai Ngọc T3, bà Mai Thị Thu O, bà Mai Thị Kim S1, ông Mai Ngọc H) được quyền sử dụng chung các thửa đất số 128, 129, 130 đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 705833 ngày 11/6/1994 cho ông Nguyễn Khắc T1 (nay là thửa đất số 642 diện tích 3470m² được giới hạn bởi các điểm (26,3,4,5,8,29,28,27) theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 07/5/2025 của Văn phòng Đ2 chi nhánh N.

+ Hộ gia đình ông Nguyễn Khắc T1 (gồm chủ hộ ông Nguyễn Khắc T1, bà Mai Thị Kim C và anh Nguyễn Dương P) được quyền sử dụng chung các thửa đất 303, 304 đã được cấp UBND huyện N cấp GCNQSDĐ số BK 770134 ngày 17/9/2012 cho bà Mai Thị Kim C theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 17/02/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận (được sửa chữa lại là theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 07/5/2025 của Văn phòng Đ2 chi nhánh N).

- Vợ chồng bà Mai Thị Kim C ông Nguyễn Khắc T1 đồng ý trả lại cho ông Mai T bản gốc giấy xin hoán đổi ruộng ngày 20/12/1994, bản chính GCNQSDĐ số C705833 do UBND huyện N cấp ngày 11/6/1994 cho ông Nguyễn Khắc T1; bản chính GCNQSDĐ số CX 503624 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 14/12/2020 cho ông Mai T.

Sau khi vợ chồng bà C ông T1 trả lại bản gốc giấy xin hoán đổi ruộng ngày 20/12/1994, bản chính GCNQSDĐ số C705833 do UBND huyện N cấp ngày 11/6/1994 cho ông Nguyễn Khắc T1; bản chính GCNQSDĐ số CX 503624 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 14/12/2020 cho ông Mai T, ông Mai T có nghĩa vụ nộp lại các giấy tờ này cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để các bên đương sự thực hiện việc chỉnh lý biến động, tách, hợp thửa theo quy định của pháp luật đất đai.

- Vợ chồng ông Mai T bà Nguyễn Thị T2 đồng ý trả diện tích 286m² thuộc một phần thửa đất 602 (được giới hạn bởi các điểm (9,10, 30, 31) theo trích lục bản đồ địa chính ngày 07/5/2025 của Văn phòng Đ2 Chi nhánh N) cho anh Nguyễn Dương Phi .

+ Vợ chồng ông Mai T bà Nguyễn Thị T2 có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý lại diện tích biến động của thửa đất số 602 trong giấy chứng nhận số CX 503624 do UBND huyện N cấp ngày 14/12/2020 cho ông Mai T;

+ Anh Nguyễn Dương P có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc chỉnh lý, hợp phần diện tích 286m² thuộc một phần thửa đất 602 (được giới hạn bởi các điểm (9,10, 30, 31) theo trích lục bản đồ địa chính ngày 07/5/2025 của Văn phòng Đ2 Chi nhánh N) vào thửa đất 389,

tờ bản đồ số 33 đã được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ số BR 940535 cho anh Nguyễn Dương P theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 500m² đất thuộc một phần thửa đất 128, 129, 130 bằng miệng vào ngày 07/12/2021 và ngày 27/12/2021 giữa ông Mai T và vợ chồng bà Mai Thị Kim C ông Nguyễn Khắc T1.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng bà Mai Thị Kim C ông Nguyễn Khắc T1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1322,5m² đất thuộc 01 phần thửa đất 128, 129, 130 bằng giấy đánh máy giữa ông Mai T và vợ chồng bà Mai Thị Kim C ông Nguyễn Khắc T1 vào ngày 27/12/2021.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 1322,5m² đất giữa ông Mai T và vợ chồng bà Mai Thị Kim C ông Nguyễn Khắc T1 ngày 27/12/2021 vô hiệu.

Ông Mai T có nghĩa vụ trả cho vợ chồng bà Mai Thị Kim C ông Nguyễn Khắc T1 tổng số tiền 444.500.000đ (bốn trăm bốn mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng) là tiền chuyển nhượng đất và tiền bồi thường do hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Dương P về việc chữa lỗi đi với chiều ngang 2,5m đường đi từ đầu mương ngang xuống thửa đất 389 nằm ở vị trí hướng bắc các thửa đất 128, 129, 130 (nay tương ứng với thửa đất 642) và thửa đất số 602 theo trích lục bản đồ địa chính ngày 07/5/2025 của Văn phòng Đ2 Chi nhánh N.

* Về chi phí thẩm định, định giá và giám định:

- Ông Mai T phải chịu 5.334.000đ chi phí xem xét thẩm định, định giá; 7.200.000đ chi phí giám định và đã nộp đủ.

- Vợ chồng bà Mai Thị Kim C ông Nguyễn Khắc T1 và anh Nguyễn Dương P phải chịu 5.500.000đ chi phí xem xét thẩm định, định giá và đã nộp đủ.

Ngày 21/5/2025 và sửa đổi ngày 02/6/2025, bị đơn ông Nguyễn Khắc T1 - bà Mai Thị Kim C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Dương P kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số: 20/2025/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 - Khánh Hòa); Ông T1, bà C, ông P yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết

không công nhận hợp đồng hoán đổi quyền sử dụng đất (hợp đồng hoán đổi ruộng) ngày 20/12/1994, giữa ông Mai T và ông Nguyễn Khắc T1. Ông P còn kháng cáo yêu cầu ông T trả giá trị diện tích lối đi là 35.600.000đ.

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

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa thực hiện đúng thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa. Phiên tòa được mở lần thứ hai. Người kháng cáo ủy quyền hợp pháp, người đại diện theo ủy quyền có mặt tại phiên tòa.

- Về nội dung kháng cáo:

+ Hợp đồng hoán đổi quyền sử dụng đất là có thật, các bên đã giao đất hoán đổi, sử dụng ổn định từ năm 1994, ông Mai T đã xây dựng nhà ở trên thửa đất do vợ chồng ông T1, bà C hoán đổi. Thửa đất của ông Mai T hoán đổi đã được cấp giấy chứng nhận cho bà Mai Thị Kim C sau thời điểm các bên hoán đổi. Giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm các đương sự thỏa thuận công nhận hợp đồng hoán đổi đất và giữ nguyên nội dung thỏa thuận này tại phiên tòa sơ thẩm. Giai đoạn phúc thẩm, ông T1, bà C, ông P không có tài liệu, chứng cứ mới nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo hủy hợp đồng hoán đổi đất.

+ Bản án sơ thẩm nhận định ông T có thỏa thuận giao cho ông P diện tích làm lối đi chiều ngang 2,5 m, chiều dài từ đầu mương ngang xuống thửa đất số 389, diện tích 212m² không đảm bảo điều kiện tách thửa nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P nhưng không giải quyết hoàn trả giá trị đất là thiếu sót, không triệt để việc giải quyết vụ án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông P, buộc ông T hoàn trả giá trị đất tương ứng $44,5\text{m}^2 \times 800.000\text{đ}/\text{m}^2 = 35.600.000\text{đ}$ theo phạm vi yêu cầu kháng cáo của ông P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thủ tục tố tụng:

[1.1] Phiên tòa được mở lần thứ hai, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được thông đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vắng mặt tại không có lý do; căn cứ Điều 296 khoản 3 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của Kiểm sát viên, xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[1.2] Nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện theo phần quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên xử, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên

yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Phạm vi kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ án.

[2] Các đương sự tranh luận:

[2.1] Đại diện theo ủy quyền của những người kháng cáo gồm ông Nguyễn Khắc T1, bà Mai Thị Kim C, ông Nguyễn Dương P cho rằng ông Mai T thừa nhận hợp đồng hoán đổi đất là giả tạo; ông T1 không biết chữ nên không thể ký vào hợp đồng hoán đổi đất; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy hợp đồng hoán đổi quyền sử dụng đất được lập ngày 20/12/1994 giữa ông Mai T với ông Nguyễn Khắc T1 đối với các thửa đất 403, 404 tờ bản đồ địa chính số 8 và thửa 642 tờ bản đồ số 33. Căn nhà ông Mai T xây dựng trên thửa đất số 642 sẽ được vợ chồng ông T1, bà C cho ông T được ở đến khi ông T chết. Ông T thừa nhận chưa lời đi cho ông P khi chuyển nhượng đất cho ông P nhưng ông T không thực hiện nên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm buộc ông T trả giá trị đất tương ứng diện tích $44,5\text{m}^2 \times 800.000\text{đ}/\text{m}^2 = 35.600.000\text{đ}$.

[2.2] Ông Mai T cho rằng hợp đồng hoán đổi đất là có thật, các bên đã giao đất, sử dụng. Ông T xây dựng nhà trên đất do ông T1, bà C hoán đổi. Bà C sử dụng đất do ông T hoán đổi và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Khắc T1, bà Mai Thị Kim C, ông Nguyễn Dương P về việc hủy hợp đồng hoán đổi quyền sử dụng đất

[3.1] Giấy hoán đổi đất ghi ngày: 20/12/1994, được Ban địa chính xã xác nhận ngày 01/9/1998, Ủy ban nhân dân xã K2 xác nhận đóng dấu ngày 01/9/1998, nội dung hai bên hoán đổi hết đất cho nhau để dễ dàng canh tác (bút lục số 31). Biên bản ghi lời khai của vợ chồng ông T1, bà C (bút lục số 100) thừa nhận việc hoán đổi đất với hộ ông Mai T, thừa nhận hộ gia đình gồm vợ chồng T1, C và con là Nguyễn Dương P; đồng ý việc hoán đổi đất.

Hộ gia đình ông Mai T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa C776485, vào sổ cấp số 02353/QĐ ngày cấp 11/6/1994, có bản đồ vị trí thửa đất đính kèm, gồm: Thửa số 147, diện tích 360m^2 ; thửa số 148, diện tích: 2450m^2 cùng tờ bản đồ số 02, đất nhận khoán (Bút lục số 152, 153). Trích lục bản đồ địa chính ngày 17/02/2025 của Văn phòng Đ2 chi nhánh huyện N thì thửa đất số 147 hiện nay là thửa 404 diện tích 430m^2 ; thửa đất số 148 hiện nay là thửa 403 diện tích 2372m^2 . Các thửa đất hộ ông Mai T hoán đổi đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Mai Thị Kim C, số bìa BK 770134 ngày cấp 17/9/2012, hiện nay hộ gia đình bà Mai Thị Kim C đang sử dụng các thửa đất số 403, 404.

Hộ gia đình ông Nguyễn Khắc T1 được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa: C 705833, vào sổ cấp số 02687/QĐ ngày cấp

11/6/1994, có bản đồ vị trí thửa đất đính kèm gồm các thửa đất số 128 diện tích 860m², thửa số 129 diện tích 1072m², thửa số 130 diện tích 1200m² (Bút lục số 3, 4, 5, 6); tổng diện tích: 3132m², hộ ông T1 chuyển giao cho ông T sử dụng. Sau khi hoán đổi ông T1, bà C cho rằng ông T đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông T1, bà C 1322,5m² đất thuộc một phần các thửa đất số 128, 129, 130 và được Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng, giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu; các đương sự không kháng cáo nội dung này.

[3.2] Do đó, các tình tiết được nêu tại mục [3.1] chứng minh việc hoán đổi đất hoàn toàn có thật, được các bên thực hiện giao đất hoán đổi, sử dụng từ năm 1994. Tình tiết hoán đổi đất, một trong các bên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi hoán đổi, đất hoán đổi được các bên sử dụng theo thỏa thuận hoán đổi, phù hợp với Án lệ số: 40/2021/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 23/02/2021 và được công bố theo Quyết định 42/QĐ-CA 12/3/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Giai đoạn hòa giải sơ thẩm và tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự đã thống nhất thỏa thuận giữ nguyên hợp đồng hoán đổi đất nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự đối với hợp đồng hoán đổi đất là đúng. Bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng hoán đổi đất nhưng không xuất trình được chứng cứ mới. Kiểm sát viên VKSND tỉnh Khánh Hòa đề nghị bác nội dung kháng cáo của bị đơn về việc hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Dương P đòi giá trị quyền sử dụng đất.

[4.1] Bản án sơ thẩm đánh giá chứng cứ, xác định ông Mai T chuyển nhượng đất có chừa lối đi cho ông Nguyễn Dương P; vì diện tích lối đi không đủ điều kiện để nhập cũng như tách thửa nên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Dương P nhưng không giải quyết buộc ông Mai T trả lại giá trị quyền sử dụng đất là không triệt để. Ông Nguyễn Dương P yêu cầu trả giá trị đất tương ứng diện tích 44,5m² x 800.000đ/m² thành tiền là 35.600.000đ được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận vì diện tích đất ông P kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết nhỏ hơn diện tích bản án sơ thẩm xác định, có lợi hơn cho phía ông Mai T (không kháng cáo).

[5] Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận quan điểm giải quyết của Kiểm sát viên VKSND tỉnh Khánh Hòa; không chấp nhận kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng hoán đổi đất của ông Nguyễn Khắc T1, bà Mai Thị Kim C, ông Nguyễn Dương P; chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Dương Phi B ông T trả giá trị

đất là 35.600.000đ. Kháng cáo của ông P được chấp nhận một phần nên Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, ông P không phải chịu án phí phúc thẩm. Ông T được miễn án phí sơ thẩm đối với nghĩa vụ hoàn trả tiền vì ông T là người cao tuổi. Ông T1, bà C phải chịu án phí phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận. Các nội dung khác tại phần quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không có kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[6] Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Dương P nên ông P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm (Điều 29 khoản 2 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14). Kháng cáo của ông Nguyễn Khắc T1 và bà Mai Thị Kim C không được Tòa án chấp nhận và nội dung này không liên quan đến nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Dương P nên ông T1, bà C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm (Điều 29 khoản 2 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14). Ông Mai T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ trả tiền cho ông Nguyễn Dương Phi .

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 308 khoản 2, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Khắc T1, bà Mai Thị Kim C về việc hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất (hoán đổi đất). Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Dương P về việc hủy hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất (hoán đổi đất); chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Dương P về việc hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất lỗi đi. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2025/DS-ST ngày 07-5-2025 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6 Khánh Hòa).

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Mai T về việc buộc vợ chồng bà Mai Thị Kim C ông Nguyễn Khắc T1 trả số tiền 98.000.000đ. Ông Mai T được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu đã rút bằng một vụ án khác.

3. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với hợp đồng chuyển đổi (hoán đổi) quyền sử dụng đất; công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất (hoán đổi đất) ngày 20/12/1994 giữa ông Mai T và ông Nguyễn Khắc T1.

3.1. Hộ gia đình ông Mai T (gồm chủ hộ ông Mai T, bà Lê Thị T7, ông Mai Ngọc T3, bà Mai Thị Thu O, bà Mai Thị Kim S1, ông Mai Ngọc H) được quyền sử dụng chung các thửa đất số 128, 129, 130 đã được UBND huyện N cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số C 705833 ngày 11/6/1994 cho ông Nguyễn Khắc T1 (nay là thửa đất số 642 diện tích 3470m² được giới hạn bởi các điểm (26,3,4,5,8,29,28,27) theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 07/5/2025 của Văn phòng Đ2 chi nhánh N.

3.2. Hộ gia đình ông Nguyễn Khắc T1 (gồm chủ hộ ông Nguyễn Khắc T1, bà Mai Thị Kim C và anh Nguyễn Dương P) được quyền sử dụng chung các thửa đất 303, 304 đã được cấp UBND huyện N cấp GCNQSDĐ số BK 770134 ngày 17/9/2012 cho bà Mai Thị Kim C theo Trích lục bản đồ địa chính ngày: 07/5/2025 của Văn phòng Đ2 chi nhánh N. Vợ chồng bà Mai Thị Kim C ông Nguyễn Khắc T1 có nghĩa vụ trả cho ông Mai T bản gốc giấy xin hoán đổi ruộng ngày 20/12/1994, bản chính GCNQSDĐ số C705833 do UBND huyện N cấp ngày 11/6/1994 cho ông Nguyễn Khắc T1; bản chính GCNQSDĐ số CX 503624 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 14/12/2020 cho ông Mai T. Sau khi vợ chồng bà C ông T1 trả lại bản gốc giấy xin hoán đổi ruộng ngày 20/12/1994, bản chính GCNQSDĐ số C705833 do UBND huyện N cấp ngày 11/6/1994 cho ông Nguyễn Khắc T1; bản chính GCNQSDĐ số CX 503624 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 14/12/2020 cho ông Mai T, ông Mai T có nghĩa vụ nộp lại các giấy tờ này cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để các bên đương sự thực hiện việc chỉnh lý biến động, tách, hợp thửa theo quy định của pháp luật đất đai.

3.3. Vợ chồng ông Mai T bà Nguyễn Thị T2 có nghĩa vụ trả diện tích 286m² thuộc một phần thửa đất 602 (được giới hạn bởi các điểm (9,10, 30, 31) theo trích lục bản đồ địa chính ngày 07/5/2025 của Văn phòng Đ2 Chi nhánh N) cho anh Nguyễn Dương Phi . Vợ chồng ông Mai T bà Nguyễn Thị T2 có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý lại diện tích biến động của thửa đất số 602 trong giấy chứng nhận số CX 503624 do UBND huyện N cấp ngày 14/12/2020 cho ông Mai T. Anh Nguyễn Dương P có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc chỉnh lý, hợp phần diện tích 286m² thuộc một phần thửa đất 602 (được giới hạn bởi các điểm (9,10, 30, 31) theo trích lục bản đồ địa chính ngày 07/5/2025 của Văn phòng Đ2 Chi nhánh N) vào thửa đất 389, tờ bản đồ số 33 đã được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ số BR 940535 cho anh Nguyễn Dương P theo quy định của pháp luật đất đai.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 500m² đất thuộc một phần thửa đất 128, 129, 130 bằng lời nói vào ngày 07/12/2021 và ngày 27/12/2021 giữa ông Mai T và vợ chồng bà Mai Thị Kim C ông Nguyễn Khắc T1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng bà Mai Thị Kim C

ông Nguyễn Khắc T1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1322,5m² đất thuộc 01 phần thửa đất 128, 129, 130 bằng giấy đánh máy giữa ông Mai T và vợ chồng bà Mai Thị Kim C ông Nguyễn Khắc T1 vào ngày 27/12/2021. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 1322,5m² đất giữa ông Mai T và vợ chồng bà Mai Thị Kim C ông Nguyễn Khắc T1 ngày 27/12/2021 vô hiệu. Ông Mai T có nghĩa vụ trả cho vợ chồng bà Mai Thị Kim C ông Nguyễn Khắc T1 tổng số tiền 444.500.000đ (bốn trăm bốn mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng) là tiền chuyển nhượng đất và tiền bồi thường do hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Dương Phi . Buộc ông Mai T có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Nguyễn Dương P giá trị quyền sử dụng đất lối đi tương ứng diện tích 44,5m² là 35.600.000đ (*Ba mươi lăm triệu sáu trăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng:

- Ông Mai T phải chịu 5.334.000đ chi phí xem xét thẩm định, định giá; 7.200.000đ chi phí giám định và đã nộp đủ.
- Vợ chồng bà Mai Thị Kim C ông Nguyễn Khắc T1 và anh Nguyễn Dương P phải chịu 5.500.000đ chi phí xem xét thẩm định, định giá và đã nộp đủ.

7. Nghĩa vụ chịu án phí:

7.1. Án phí sơ thẩm:

- Miễn án phí sơ thẩm cho ông Mai T
- Vợ chồng ông Nguyễn Khắc T1, bà Mai Thị Kim C phải liên đới không phân chia phần chịu 600.000đ án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007202 ngày 11/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải; vợ chồng ông T1, bà C còn phải nộp 300.000đ án phí sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Dương P phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

7.2. Án phí phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Khắc T1 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 0002769 ngày 10/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận. Bà Mai Thị Kim C 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 0002770 ngày 10/6/2025 của

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận. Ông T1, bà C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Hoàn trả cho anh Nguyễn Dương P 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0002771 ngày 10/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 28/8/2025)/.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND Khu vực 6;
- THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Phòng GDKT, Thanh tra và THA;
- Phòng HCTP;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; án văn.

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

Hàng Lâm Viên