

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 133/2025/DS-PT

Ngày: 04/9/2025

V/v: *Tranh chấp : “Kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền của chủ sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng 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: Bà Lê Thị Hiền và ông Nguyễn Trung Tín

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

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

Ngày 04 tháng 9 năm 2025, tại Hội trường xét xử của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm số 24/2025/TLPT-DS ngày 22/5/2025 về việc tranh chấp: *“Kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền của chủ sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 11/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận (cũ) – nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 151/2025/QĐ-PT ngày 22/7/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đặng Thị N, sinh năm: 1991 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố D, phường Đ, tỉnh Khánh Hòa.

- Bị đơn: Bà Trần Thị Thanh T, sinh năm: 1994 (Vắng mặt).

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Huỳnh Thị Tuyết T1,
Luật sư Văn phòng L1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh K (Có mặt).

Địa chỉ: Lô T, Cao Bá Q, phường B, tỉnh Khánh Hòa.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Mỹ L, sinh năm: 1962 (Vắng mặt)

2. Ông Lê Văn H, sinh năm: 1954 (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Mỹ L, sinh năm: 1962 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số H đường B, khu phố E, phường B, tỉnh Khánh Hòa.

3. Ông Huỳnh Đoàn Duy N1, sinh năm: 1979 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố A, phường P, tỉnh Khánh Hòa.

4. Bà Lâm Thị S, sinh năm: 1959 (Vắng mặt).

5. Ông Trần M, sinh năm: 1963 (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần M và bà Lâm Thị S: Bà Trần Thị Thanh T, sinh năm: 1994 (Vắng mặt).

6. Ông Trần Thanh A, sinh năm: 1992 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã M, Tỉnh Khánh Hòa.

7. Ngân hàng Thương mại cổ phần S1.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức Thạch D - chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Huỳnh Anh K - Giám đốc phòng G - T (Vắng mặt).

Địa chỉ: Lô T và lô T, đường T, khu K, phường B, tỉnh Khánh Hòa.

8. Văn phòng C.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị V - Trưởng văn phòng (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số A đường B, phường B, tỉnh Khánh Hòa.

9. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh H1.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thanh H1 - Trưởng văn phòng (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, đường V, phường P, tỉnh Khánh Hòa.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị Thanh T kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đặng Thị N trình bày:

Năm 2023 bà có nhận sang nhượng của ông Huỳnh Đoàn Duy N1 01 lô đất diện tích 2.000m² thuộc thửa đất số 178 tờ bản đồ số 54 tại thôn P, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Lô đất trên bà đã được đăng ký biến động sang tên ngày 27/6/2023. Khi sang nhượng đất, trên đất có trồng cây táo và ông N1 cho biết đây là tài sản của ông N1. Ngày 05/12/2023 bà có vay vốn tại Ngân hàng TMCP S1 tại phòng G- T và thế chấp thửa đất này để đảm bảo khoản vay.

Năm 2024, bà canh tác và sử dụng đất thì bà Trần Thị Thanh T ra cản trở không cho bà thực hiện quyền của chủ sử dụng đất với lý do bà T đã nhận sang nhượng thửa đất trên từ bà Trần Thị Mỹ L.

Nay bà đề nghị Tòa án buộc bà Trần Thị Thanh T phải trả lại thửa đất số 178 tờ bản đồ số 54 tại thôn P, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận cho bà và chấm dứt hành vi ngăn cản việc thực hiện quyền của chủ sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Đối với cây trồng trên đất, khi sang nhượng bà không hề biết đây là tài sản của bà T, nay bà đồng ý trả giá trị tài sản trên đất cho bà T.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 15/7/2024, quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị Thanh T trình bày:

Nguyên trước đây, thửa đất số 178 tờ bản đồ số 54 diện tích 2.000m² tại P, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận là của gia đình bà cần nợ cho bà Trần Thị Mỹ L. Năm 2018, bà L đã chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà với giá là 380.000.000 đồng (Ba trăm tám mươi triệu đồng). Hai bên lập giấy sang nhượng không ghi ngày thể hiện rõ: Bà đã đưa đủ cọc là 50.000.000 đồng, số tiền còn lại là 330.000.000 đồng thì bà phải có trách nhiệm trả 80.000.000 đồng hết tháng 1 ta và số tiền 250.000.000 đồng còn lại, bà có trách nhiệm trả lãi trong ngân hàng kể từ ngày 01.02.2018 theo lãi suất ngân hàng, trong thời gian 05 tháng nếu bà T sai hẹn thì số tiền đặt cọc sẽ bị mất.

Bà đã thanh toán cho bà L cụ thể: Lần 1 đặt cọc là 50.000.000 đồng; Lần 2 thanh toán 30.000.000 đồng vào ngày 29/01/2018 cho ông Lê Văn H; Lần 3 ngày 30/2 không nhớ rõ năm bà đã giao cho bà L là 320.000.000 đồng; Lần 4 ngày 30/3 không nhớ năm, bà đã giao cho bà L 50.000.000 đồng và tiền lãi hai tháng; Lần 5 ngày 14/9 không nhớ rõ năm, bà tiếp tục giao cho bà L 20.000.000 đồng tiền lãi

của 02 sào đất. Như vậy bà đã trả đủ tiền cho bà L. Từ khi sang nhượng cho đến nay, bà đã trồng táo sử dụng ổn định trên đất, không ai tranh chấp.

Nay bà Đặng Thị N nhận chuyển nhượng đất thừa đất trên từ người khác và yêu cầu bà phải trả lại thừa đất này cho bà Đặng Thị N là bà hoàn toàn không đồng ý.

Bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại giấy sang nhượng đất là có hiệu lực, đồng thời đề nghị hủy: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 09/6/2021 giữa bà Trần Thị Mỹ L và ông Huỳnh Đoàn Duy N1; Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Đặng Thị N và ông Huỳnh Đoàn Duy N1 ngày 12/6/2023 do các hợp đồng trên vô hiệu.

Trường hợp, hợp đồng vô hiệu bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần M, bà Lâm Thị S và ông Trần Thanh A và tại phiên tòa, bà Trần Thị Thanh T là người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Thị S và ông Trần M trình bày:

Ông Trần M và bà Lâm Thị S là vợ chồng, bà Trần Thị Thanh T và ông Trần Thanh A là con ruột của ông M và bà S.

Vào năm 1999, gia đình ông M và bà S có sang nhượng của ông Nguyễn Gia P 01 lô đất diện tích hơn 1hecta tại P, xã M, huyện N. Năm 1994 vợ chồng ông bà được cấp giấy chứng nhận QSD đất vào năm 1994. Hiện lô đất này thuộc các thửa đất số 180, 179, 178 tờ bản đồ 54 tại xã M, huyện N. Giáp chứng nhận QSD đất được cấp vào năm 1994 là do bà Lâm Thị S trực tiếp giữ.

Sau đó do nợ nần với bà L nên bà S cần thửa đất 178 cho bà L để trừ nợ nhưng ông M không hề biết, sau này bà L đòi chuyển nhượng lô đất này cho người khác thì bà Trần Thị Thanh T mua lại lô đất này. Bà Trần Thị Thanh T sử dụng ổn định và trồng táo trên đất, không ai tranh chấp gì.

Nay ông Trần M, bà Lâm Thị S, ông Trần Thanh A không tranh chấp với bà Trần Thị Thanh T lô đất này và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị N vì đây là đất của bà Trần Thị thanh T.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ L, ông Lê Văn H cùng trình bày:

Bà Trần Thị Mỹ L, ông Lê Văn H là vợ chồng. Nguyên trước đây, vợ chồng ông Trần M và bà Lâm Thị S có sang nhượng cho ông bà 01 lô đất có diện tích

2000m² thuộc thửa đất số 178 tờ bản đồ số 54 tại P, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Ông bà đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất trên.

Năm 2018 ông bà có sang nhượng cho bà Trần Thị Thanh T thửa đất trên với giá 380.000.000 đồng, đã nhận cọc của T lần 01 là 50.000.000 đồng.

Hai bên thoả thuận tại giấy sang nhượng: Còn lại 330.000.000 đồng thì T có trách nhiệm trả 80.000.000 đồng hết tháng 01/2018 (âm lịch) và số tiền còn lại là 250.000.000 đồng T có trách nhiệm trả trong vòng 05 tháng, và trong 05 tháng này bà T phải trả lãi trong ngân hàng kể từ ngày 01/02/2018 theo lãi suất ngân hàng. Trong thời gian 05 tháng nếu T sai hẹn sẽ bị mất cọc.

Sau khi thoả thuận, Bà T chỉ trả cho vợ chồng bà L tổng cộng là 132.000.000 đồng (Một trăm ba mươi hai triệu đồng). Do bà T không trả tiền theo thoả thuận nên vợ chồng ông bà đã sang nhượng thửa đất trên cho ông N1 với giá 380.000.000 đồng vào năm 2021.

Nay bà T khởi kiện bà đề nghị Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và bà là có hiệu lực thì ông bà không đồng ý.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh H1 trình bày:

Ngày 03/06/2021, bà Trần Thị Mỹ L đã chuyển nhượng cho ông Huỳnh Đoàn Duy N1 và ông Huỳnh Đoàn Duy N1 đã thực hiện việc đăng ký sang tên từ ngày 09/06/2021. Đến ngày 12/06/2023 ông Huỳnh Đoàn Duy N1 và bà Đặng Thị N mới đến văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh H1 để yêu cầu công chứng chuyển nhượng từ ông Huỳnh Đoàn Duy N1 sang cho bà Đặng Thị N.

Văn phòng chúng tôi đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật đất đai cụ thể đã yêu cầu ông Huỳnh Đoàn Duy N1 đến UBND xã phường nơi có đất để xác nhận tình trạng đất nhưng bên mua là bà Đặng Thị N có ghi trong phiếu yêu cầu công chứng là “không yêu cầu xác nhận tình trạng đất.

Văn phòng C1 đã tuân thủ đúng yêu cầu của người yêu cầu công chứng và đúng quy định của Bộ Luật dân sự, Luật Đất Đai và Luật công chứng cụ thể:

Trước khi thực hiện việc lập và ký tên điểm chỉ trong Hợp đồng này, công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh H1 đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tại Điều 40 Luật Công chứng 2014.

Đề nghị không chấp nhận yêu cầu với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Huỳnh Đoàn Duy N1 với bà Đặng Thị N của bị đơn.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:

Vào ngày 03 tháng 6 năm 2021, các ông (bà): Trần Thị Mỹ L, ông Lê Văn H, ông Huỳnh Đoàn Duy N1 có liên hệ yêu cầu Văn phòng C yêu cầu Văn phòng công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng bà Trần Thị Mỹ L và ông Lê Văn H và bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Đoàn Duy N1 đối với thửa đất số 178, tờ bản đồ: 54, diện tích: 2000,0m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mã số BE 683587 (Số vào sổ cấp GCN: CH01173) do UBND huyện N cấp ngày 29/06/2011 đứng tên bà Trần Thị Mỹ L. Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng nêu trên VPCC An Khang đã kiểm tra các giấy tờ mà các bên đã cung cấp và xác định Giấy chứng nhận nêu trên là của vợ chồng bà L. Tại thời điểm yêu cầu công chứng nêu trên thửa đất không có đơn tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và chưa ghi nhận trên hệ thống cơ sở dữ liệu công chứng việc chuyển nhượng hay giao dịch cho ai. Vì vậy, Văn phòng C đã soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị Mỹ L và ông Lê Văn H và bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Đoàn Duy N1.

Sau khi nghe Công chứng viên giải thích toàn bộ nội dung hợp đồng và đã tự đọc lại toàn bộ nội dung hợp đồng trên các bên công nhận đã hiểu rõ, đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng trên và đã ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng này trước mặt Công chứng viên. Vì vậy, VPCC An Khang chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 5076, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/6/2021 giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị Mỹ L và ông Lê Văn H và bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Đoàn Duy N1 là đúng trình tự thủ tục, theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 5076, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/6/2021 giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị Mỹ L và ông Lê Văn H và bên nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Đoàn Duy N1.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S1 trình bày:

Bà Đặng Thị N có vay vốn tại Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh N2 – Phòng G – T (S2 – S2 – T) và tài sản thế chấp là đất thửa số 178 tờ bản đồ số 54 tại thôn P,

xã M, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 683587, số vào sổ cấp GCN: CH 01173 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 29/06/2021 và cập nhật chuyển nhượng cho bà Đặng Thị N ngày 27/06/2023. Tài sản trên của bà Đặng Thị N đứng tên đã được S2 – T thực hiện thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của Pháp luật.

Đối với yêu cầu của bị đơn bà Trần Thị Thanh T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Huỳnh Đoàn Duy N1 và bà Đặng Thị N thuộc thửa đất số 178 tờ bản đồ số 54 tại thôn P, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận thì S2 – PGD P - T có ý kiến như sau:

Để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng, với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan S2 – S2 – T đề nghị Tòa án nhân dân huyện Ninh Sơn như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Thanh T bởi Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 771/TC23/PGD ký ngày 05/12/2023 giữa S2 - S2 – T và bà Đặng Thị N là đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 11/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Sơn, tỉnh Ninh Thuận (cũ) – nay là Tòa án nhân dân Khu vực 7 – Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 271, 273 và 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 119, 122, 500, 501 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, 164, 166, 167, 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 157, 161 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Đặng Thị N về việc:
“Kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, buộc chấm dứt hành vi ngăn cản việc thực hiện quyền của chủ sử dụng đất”.

- Buộc bà Trần Thị Thanh T phải trả cho bà Đặng Thị N thửa đất số 178 tờ bản đồ số 54, diện tích 2.000m² tại thôn P, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (Bà Đặng Thị N được quyền sở hữu các tài sản trên đất gồm: Giàn cây táo trong đó có 27

trụ gỗ cao 2.5m, đường kính 40cm và giàn thép tiết diện 2.5mm và 137 cây táo ghép.

- Buộc bà N phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị tài sản trên đất với số tiền 165.400.000 đồng (Một trăm sáu mươi lăm triệu bốn trăm ngàn đồng) cho bà Trần Thị Thanh T.

- Buộc bà Trần Thị Thanh T chấm dứt các hành vi ngăn cản cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất của bà Đặng Thị N tại thửa đất số 178 tờ bản đồ số 54, diện tích 2.000m² tại thôn P, xã M, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

(Kèm theo bản án là sơ đồ vị trí thửa đất ngày 19/2/2025 do Văn phòng Đ chi nhánh N3 cung cấp)

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Thanh T về việc “công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại giấy sang nhượng đất là có hiệu lực, đồng thời đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 09/6/2021 giữa bà Trần Thị Mỹ L và ông Huỳnh Đoàn Duy N1, Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Đặng Thị N và ông Huỳnh Đoàn Duy N1 ngày 12/6/2023”.

Tuyên bố thỏa thuận chuyển nhượng đất tại giấy sang nhượng đất giữa bà Trần Thị Thanh T và bà Trần Thị Mỹ L là vô hiệu.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu chi phí đo đạc, thẩm định, nghĩa vụ chịu án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự đối với Bản án sơ thẩm.

Ngày 21 tháng 4 năm 2025, bị đơn bà Trần Thị Thanh T kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 11/4/2025 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn 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 quan điểm:

- Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- 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, bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thanh T nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ, đã nộp tạm ứng án phí nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Căn cứ 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 và giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2, 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vắng mặt. Bị đơn bà Trần Thị Thanh T vắng mặt nhưng có mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và bà T1 yêu cầu xét xử vắng mặt bị đơn. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.4] Tại giai đoạn phúc thẩm, ngày 12/8/2025 bị đơn bà T có đơn yêu cầu tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả giải quyết vụ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trần M và bà Trần Thị Mỹ L theo thông báo thụ lý số 04/TBTLVA ngày 15/7/2025 của TAND khu vực 7 - Khánh Hòa. Tuy nhiên, quá trình tố tụng ông Trần M và các thành viên hộ gia đình không ai có yêu cầu tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L và việc ông Trần M khởi kiện bà L được thụ lý sau khi đã có kết quả giải quyết sơ thẩm ngày 11/4/2025, nên không có căn cứ để tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm.

2. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thanh T, nhận thấy:

[2.1] Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 18/9/2024, chứng thư thẩm định giá số 205/2024/THBM/VV-760 ngày 07/10/2024 của Công ty cổ phần T3 Ban Mê và T2 đo bản đồ địa chính thể hiện: thửa đất số 178, tờ bản đồ số 54, xã

M diện tích 2.000m² được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 683587 cấp ngày 29/6/2011 cho bà Trần Thị Mỹ L, được chỉnh lý sang tên tại trang 4 giấy chứng nhận cho ông Huỳnh Đoàn Duy N1 theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/6/2021 và ngày 27/6/2023 chỉnh lý sang tên cho bà Đặng Thị N theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/6/2023. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà N đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh N2 – Phòng G – T; Trên đất có các tài sản của bà T gồm: giàn cây táo có 27 trụ gỗ cao 2.5m, đường kính 40cm, và giàn thép tiết diện 2.5mm trị giá 14.700.0000 đồng, 137 cây táo ghép trị giá 150.700.000 đồng.

Quá trình tố tụng nguyên đơn bà N yêu cầu bà T giao trả quyền sử dụng đất và chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất của bà N; Bị đơn bà Trần Thị Thanh T không đồng ý cho rằng đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Trần Thị Mỹ L và đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà L.

Các bên đương sự đều thừa nhận: thửa đất số 178, tờ bản đồ số 54, xã M diện tích 2.000m² có nguồn gốc do bà Trần Thị Mỹ L nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Quá trình thu thập chứng cứ xác định:

Theo giấy sang nhượng quyền sử dụng đất lập năm 2018 (không ghi rõ ngày, tháng) do bị đơn bà T xuất trình thể hiện: “Bà Trần Thị Mỹ L và bà Trần Thị Thanh T thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 178, tờ bản đồ số 54, diện tích 2.000m² với số tiền là 380.000.000 đồng, thanh toán như sau: bà T đã đưa cọc trước 50.000.000 đồng, còn lại 330.000.000 đồng thì bà T có trách nhiệm trả 80.000.000 đồng hết tháng 1 ta, còn lại 250.000.000 đồng thì bà T có trách nhiệm trả lãi trong Ngân hàng từ ngày 01/02/2018, trong thời gian 05 tháng, nếu bà T sai hẹn sẽ bị mất cọc”. Bà T cho rằng đã thanh toán đủ tiền cho bà L tổng là 470.000.000 đồng so với giá chuyển nhượng 380.000.000 đồng; Bà L cho rằng chỉ nhận được số tiền 132.000.000 đồng và do không nhận đủ tiền từ bà T nên ngày 03/6/2021 bà đã chuyển nhượng đất cho người khác. Giữa bà L và bà T có tranh chấp về số tiền ngày 30/2 (không rõ năm) đã giao nhận trong hợp đồng và các bên đều có yêu cầu giám định.

Tại kết luận giám định số 265/KL-KTHS ngày 20/11/2024 của Phòng K1 Công an tỉnh N và kết luận giám định số 7890/KLHS Ngày 21/01/2025 của Phân viện KHHS tại thành phố Hồ Chí Minh thể hiện: “Số “0” ở hàng chục triệu (liền kề sau số 3) trong số “300,000.000”; số “0” hàng triệu (liền kề sau số 2) trong số “20,000,000”; số “0” hàng triệu (liền kề sau số 2) trong số 320.000.000” tại trang thứ 4 trên tài liệu cần giám định ký hiệu A là số bị điền thêm” và không đủ cơ sở kết luận số “0” so với chữ viết phần nội dung bắt đầu và kết thúc trên cùng tài liệu ký hiệu A là phải hay không phải do cùng một người viết ra”.

Bà T không lý giải được vì sao tính đến ngày 30/02/2018 đã đưa được nhiều lần tổng số tiền 400.000.000 đồng theo như bà trình bày, tuy nhiên sau đó lại tiếp tục thanh toán tiền đất và tiền lãi các đợt từ 30/3/2018 trở về sau. Tại phiên tòa người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng bà T còn trả cho bà L nhiều khoản tiền thông qua hợp đồng vay tiền với người thứ ba, tuy nhiên cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh, do đó lời khai của bà T không đủ yếu tố khách quan để đánh giá chứng cứ.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và sự thừa nhận của bà L, bà T, xác định số tiền bà L thực nhận của bà T trong 05 lần gồm: Lần 1, đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng; Lần 2 ngày 29/01/2018 số tiền 30.000.000 đồng; Lần 3 ngày 30/2/2018 số tiền 30.000.000 đồng và 2.000.000 đồng tiền lãi; Lần 4 ngày 30/3/2018 số tiền 50.000.000 đồng và tiền lãi 2 tháng, tại phiên tòa phía bị đơn xác định tiền lãi 2 tháng là 4.000.000 đồng, phù hợp theo lãi suất của số tiền 250.000.000 đồng tại thời điểm Ngân hàng cho vay; Lần 5 ngày 14.9 (không rõ năm) số tiền 20.000.000 đồng tiền lãi của 02 sào đất. Tổng số tiền bà T thực tế đã giao cho bà L là 186.000.000 đồng.

Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà L, mặc dù bà L đã giao đất cho bà T canh tác nhưng đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng thửa đất số 178, tờ bản đồ số 54, xã M diện tích 2.000m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 683587 cấp ngày 29/6/2011 tại thời điểm hai bên giao kết đã được bà L thế chấp vay vốn Ngân hàng theo đăng ký thế chấp ngày 01/7/2015 và được xóa thế chấp ngày 03/6/2021, do đó bị hạn chế các quyền theo quy định của pháp luật, việc chuyển nhượng phải có sự chấp thuận bằng văn bản của Ngân hàng. Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên chỉ bằng giấy viết tay,

không được công chứng, chứng thực, bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán, chưa giao đủ 2/3 số tiền theo hợp đồng cho bà L, bà L chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T và quá trình sử dụng đất bà T cũng chưa hoàn tất thủ tục đăng ký kê khai, sang tên quyền sử dụng đất. Hợp đồng không tuân thủ hình thức và nội dung do đó không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, bị vô hiệu ngay tại thời điểm xác lập theo quy định tại Điều 117, Điều 408, Điều 501, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 188 của Luật đất đai năm 2013. Do đó, bà T yêu công nhận hợp đồng chuyển nhượng là không có cơ sở chấp nhận.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà T phải hoàn trả cho bà L quyền sử dụng thửa đất số 178, tờ bản đồ số 54, xã M diện tích 2.000m². Bà L, ông H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà T số tiền nhận chuyển nhượng là 186.000.000 đồng, đồng thời phải bồi thường thiệt hại cho T theo mức độ lỗi dựa trên sự chênh lệch về giá quyền sử dụng đất giữa thời điểm ký kết hợp đồng so với hiện nay. Quá trình tố tụng bà T không yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu, đây là quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự. Do đó cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm không giải quyết bà L, ông H hoàn trả số tiền đã nhận 186.000.000 đồng cho bà T là không đảm bảo đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T, do đó cần sửa lại phần này để đảm bảo quyền lợi đương sự và phù hợp theo Điều 131 Bộ luật Dân sự, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lê Văn H, bà Trần Thị Mỹ L với ông Huỳnh Đoàn Duy N1 ngày 03/6/2021 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Đoàn Duy N1 với bà Đặng Thị N ngày 12/6/2023 nhận thấy: Hợp đồng được công chứng phù hợp quy định pháp luật, đã được đăng ký biến động chuyển quyền chủ sử dụng đất tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, về hình thức và nội dung phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013. Việc ông N1 xác định giàn tảo, cây tảo trên đất là của mình là hành vi gian dối, bà N khi tham gia giao dịch ngay tình (không biết và không thể biết sự việc). Theo nguyên tắc bảo vệ người thứ ba ngay tình được quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 nên hợp đồng không bị vô hiệu. Đồng thời, Hợp đồng chuyển nhượng giữa

bà T và bà L vô hiệu, giữa bà L, ông N1, bà N đều không có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết, nên có căn cứ để xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà N. Do đó, bà N yêu cầu bà T trả lại quyền sử dụng thửa đất số 178, tờ bản đồ số 54, xã M diện tích 2.000m² là có căn cứ phù hợp theo Điều 160, Điều 166, Điều 221 Bộ luật Dân sự.

Bà N nhận lại quyền sử dụng đất, trên đất có tài sản cây trồng của bà T, do đó phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị tài sản cho bà T. Quá trình tố tụng bà N đồng ý thanh toán toàn bộ giá trị tài sản trên đất cho bà T gồm: giàn cây táo có 27 trụ gỗ cao 2.5m, đường kính 40cm; giàn thép tiết diện 2.5mm và 137 cây táo ghép với số tiền là 165.400.000 đồng là hợp tình, hợp lý.

Bà T kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không được chấp nhận.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thanh T; Sửa bản án sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 11/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Sơn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Khánh Hòa).

3. Về chi phí tố tụng:

Chi phí chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; thẩm định định giá tài sản và trích lục bản đồ địa chính số tiền 14.675.000 đồng. Bà Đặng Thị N đã nộp tạm ứng, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bà Trần Thị Thanh T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Đặng Thị N.

Chi phí giám định số tiền 8.728.500 đồng, bà T phải chịu 3.688.000 đồng chi phí giám định tại Phân viện KHHS tại TP Hồ Chí Minh và 1.680.000 đồng chi phí giám định tại Phòng K1 của Công an tỉnh N và đã nộp đủ; Bà Trần Thị Mỹ L phải chịu 3.360.000 đồng chi phí giám định Phòng kỹ thuật hình sự của Công an tỉnh N, bà T đã nộp tạm ứng vì vậy bà L có nghĩa vụ hoàn trả cho bà T số tiền 3.360.000 đồng.

4. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa Bản án sơ thẩm nên số tiền án phí sửa lại cho phù hợp.

Yêu cầu khởi kiện nguyên đơn được chấp nhận nên bà Đặng Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 8.270.000 đồng tương ứng nghĩa vụ thanh toán cho bà T.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận, vì vậy bà Trần Thị Thanh T phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị Mỹ L, ông Lê Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 9.300.000 đồng tương ứng nghĩa vụ thanh toán cho bà T. Ông H và bà L là người cao tuổi nhưng không có đơn xin miễn án phí vì vậy không được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa Bản án sơ thẩm nên bà Trần Thị T không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Khoản 2, 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 131, Điều 408, Điều 501, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2025; khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 188, Điều 191 Luật Đất đai 2013 và Điều 185, khoản 8 Điều 46 Luật Đất đai 2024; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thanh T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 11/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Sơn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Khánh Hòa), cụ thể như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Đặng Thị N về việc tranh chấp: *“Kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, buộc chấm dứt hành vi ngăn cản việc thực hiện quyền của chủ sử dụng đất”*. Không chấp nhận yêu cầu phản

tổ c của bà Trần Thị Thanh T về vi ệc tranh chấp: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

- Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay lập năm 2018 giữa bà Trần Thị Thanh T với bà Trần Thị Mỹ L, ông Lê Văn H đối với thửa đất số 178, tờ bản đồ số 54, xã M diện tích 2.000m².

- Buộc bà Trần Thị Mỹ L, ông Lê Văn H phải có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Thanh T số ti ền đã nhận 186.000.000 đồng (Một trăm tám mươi sáu triệu đồng).

- Buộc bà Trần Thị Thanh T phải có nghĩa vụ giao trả cho bà Đặng Thị N thửa đất số 178, tờ bản đồ số 54, diện tích 2.000m², xã M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 683587 cấp ngày 29/6/2011. Được xác định bởi các mốc giới (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8) theo Trích đo ngày 19/02/2025 của Văn phòng Đ chi nhánh N3.

Bà Đặng Thị N có nghĩa vụ hoàn trả giá trị tài sản cho bà Trần Thị Thanh T với số ti ền 165.400.000 đồng (Một trăm sáu mươi lăm triệu bốn trăm ngàn đồng) và được quyền sở hữu các tài sản trên đất gồm: Giàn cây táo trong đó có 27 trụ gỗ cao 2.5m, đường kính 40cm, giàn thép tiết diện 2.5mm và 137 cây táo ghép.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Buộc bà Trần Thị Thanh T phải chấm dứt các hành vi cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất của bà Đặng Thị N tại thửa đất số 178 tờ bản đồ số 54, diện tích 2.000m², xã M.

(Có trích lục Bản đồ ngày 19/02/2025 do Văn phòng Đ chi nhánh N3 kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng:

Bà Trần Thị Thanh T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Đặng Thị N số tiền 14.675.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và trích lục bản đồ địa chính.

Bà Trần Thị Mỹ L phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị Thanh T số tiền 3.360.000 đồng chi phí giám định.

3. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đặng Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 8.270.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002092 ngày 10 tháng 6 năm 2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh Sơn (Nay là phòng Thi hành án dân sự Khu vực 7 – Khánh Hòa). Bà N còn phải nộp thêm số tiền 7.970.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị Thanh T phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005305 ngày 15 tháng 7 năm 2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh Sơn, (Nay là phòng Thi hành án dân sự Khu vực 7 – Khánh Hòa). Bà Trần Thị Thanh T còn phải nộp thêm số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị Mỹ L, ông Lê Văn H phải chịu số tiền 9.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Trần Thị Thanh T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005613 ngày 22 tháng 4 năm 2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh Sơn, (Nay là phòng Thi hành án dân sự Khu vực 7 – Khánh Hòa).

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án và 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, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Án xử phúc thẩm công khai có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 04/9/2025).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND khu vực 7 – Khánh Hòa;

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

- Thi hành án ds Khánh Hòa;
- Các đương sự;
- Phòng GD,KT,TT&THA;
- Phòng HCTP;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS, án văn.

Phạm Thị Anh Trang