

**TOÀ PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: **42/2026/DS-PT**

Ngày: 25/3/2026

*V/v: “Tranh chấp về HĐ tặng cho QSDĐ
và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy
GCN QSDĐ, hủy chỉnh lý biến động
trên GCN QSDĐ”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phùng Anh Dũng**.

Các thẩm phán: Ông **Lê Văn Thường** và ông **Đặng Kim Nhân**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lương Quang Toàn** - Thư ký Toà phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Quách Đức Dũng** - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Toà phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 23/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2025 về việc *“Tranh chấp về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 252A/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị U' (Chết ngày 07/7/2024)

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1. Bà Trương Thị Kim P (Truong Kim P1), sinh năm 1962; địa chỉ: B P, C, VA B, Hoa Kỳ.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Phan Thị Tú G – Văn phòng luật sư Vinh Thăng L, Đoàn luật sư tỉnh N. Địa chỉ: A N, khối Y, phường T, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

2. Bà Trương Thị Phượng L1 (Truong Thi P, Dang Thi P), sinh năm 1959; địa chỉ: I SunnyBrook Dr M, CA I, Hoa Kỳ. Vắng mặt.

3. Ông Trương Văn H (Chết năm 2014)

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng: bà Nguyễn Thị Kim P2, sinh năm 1961; ông Trương Hùng A, sinh năm 1991 và bà Trương Anh T, sinh năm 1994, cùng địa chỉ: Thôn P, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa (nay là Thôn P, xã N, tỉnh Khánh Hòa). Vắng mặt.

4. Bà Trương Thị Kim L2 (Truong Kim L3), sinh năm 1967; địa chỉ: E Kensington Dr B, Hoa Kỳ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trương Thị Tuyết M, sinh năm 1969, địa chỉ: Số C đường N, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là số C đường N, phường N, tỉnh Khánh Hòa). Có mặt tại phiên toà.

5. Bà Trương Thị Tuyết M, sinh năm 1969; địa chỉ: Số C đường N, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là số C đường N, phường N, tỉnh Khánh Hòa). Có mặt tại phiên toà.

- Bị đơn: Bà Trương Thị Kim P (Truong Kim P1). Địa chỉ: B P, C, VA B, Hoa Kỳ.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Phan Thị Tú G – Văn phòng luật sư Vinh Thăng L, Đoàn luật sư tỉnh N. Địa chỉ: A N, khối Y, phường T, tỉnh Nghệ An. Có mặt tại phiên toà.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Phòng C1 tỉnh Khánh Hòa. Địa chỉ: Số A đường H, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là Số A đường H, phường N, tỉnh Khánh Hòa).

2. Ông Nguyễn Công K. Địa chỉ: Văn phòng C2, số B Q, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là số B Q, phường N, tỉnh Khánh Hòa).

3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K (nay là Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh K). Địa chỉ: Số D P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là Số D P, phường N, tỉnh Khánh Hòa).

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Võ Thụy Tuyết N - Chức vụ: Nhân viên Chi nhánh Văn phòng Đ2, tỉnh Khánh Hoà. Có mặt tại phiên toà.

4. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K; địa chỉ: Số A đường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là Số A đường L, phường N, tỉnh Khánh Hòa).

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Võ Thụy Tuyết N - Chức vụ: Nhân viên Chi nhánh Văn phòng Đ2, tỉnh Khánh Hoà. Có mặt tại phiên toà.

5. Bà Trương Thị Phương L1 (Truong Thi P, Dang Thi P), sinh năm 1959, địa chỉ: I SunnyBrook Dr M, CA I, Hoa Kỳ. Vắng mặt.

6. Ông Trương Văn H (Chết năm 2014).

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng: bà Nguyễn Thị Kim P2, sinh năm 1961, ông Trương Hùng A, sinh năm 1991 và bà Trương Anh T, sinh năm 1994; cùng địa chỉ: Thôn P, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa (nay là Thôn P, xã N, tỉnh Khánh Hòa). Vắng mặt.

7. Bà Trương Thị Kim L2 (Truong Kim L3), sinh năm 1967; địa chỉ: E Kensington Dr B, Hoa Kỳ;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trương Thị Tuyết M, sinh năm 1969, địa chỉ: Số C đường N, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là số C đường N, phường N, tỉnh Khánh Hòa). Có mặt tại phiên toà.

8. Bà Trương Thị Tuyết M, sinh năm 1969; địa chỉ: Số C đường N, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là số C đường N, phường N, tỉnh Khánh Hòa). Có mặt tại phiên toà.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn cụ Nguyễn Thị U' và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng - bà Trương Thị Tuyết M trình bày:***

Cụ Nguyễn Thị U' và cụ Trương Văn Đ có sở hữu nhà, đất tại địa chỉ số B N, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 161/98 do Ủy ban nhân dân tỉnh K cấp ngày 12/11/1998 và nhà, đất tại thửa đất số 32 tờ bản đồ số Ô12 (nay là thửa số 96, tờ bản đồ 16), địa chỉ: MBQH khu dân cư Đ, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H30686 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 19/02/2009, cập nhật biến động ngày 27/02/2009. Cụ Đ chết năm 2020.

Cụ U', cụ Đ sinh được 06 người con:

1/ Trương Thị Phương L4 (Đặng Thị Phương L5), sinh năm 1959;

2/ Trương Văn H, sinh năm 1960 (chết năm 2014, vợ: Nguyễn Thị Kim P2, sinh năm 1961; con: Nguyễn Hùng A1, sinh năm 1991 và Nguyễn Anh T2, sinh năm 1994);

3/ Trương Thị Kim P, sinh năm 1962;

4/ Trương Văn C, sinh năm 1965 (chết năm 1998, không có vợ con);

5/ Trương Thị Kim L2, sinh năm 1967;

6/ Trương Thị Tuyết M, sinh năm 1969.

Năm 2016, bà Trương Thị Kim P (Truong Kim P1) từ Hoa Kỳ về thăm và thỏa thuận với cụ U, cụ Đ việc chuyển nhượng thửa đất tại địa chỉ: MBQH khu dân cư Đ, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa và bà P hứa sẽ trả tiền sau khi về Hoa Kỳ. Thủ tục chuyển nhượng do Công chứng viên Phòng C1 tỉnh Khánh Hòa là ông Nguyễn Công K và bà P thực hiện tại nhà số B N, phường P, thành phố N. Cụ U, cụ Đ có ký tên lẫn tay trên hợp đồng do Công chứng viên lập nhưng không được nghe đọc lại nội dung hợp đồng, không được nhận hợp đồng.

Năm 2019, bà P từ Hoa Kỳ về thăm và tiếp tục thỏa thuận với cụ U, cụ Đ việc chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ B N, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa và sau khi về Hoa Kỳ sẽ chuyển trả cho cụ U, cụ Đ toàn bộ tiền của 02 thửa đất, tại địa chỉ: MBQH khu dân cư Đ, phường V và nhà đất địa chỉ B N, phường P. Cũng như lần trước, thủ tục chuyển nhượng do Công chứng viên Nguyễn Công K và bà P thực hiện tại nhà số B N, phường P, thành phố N. Cụ U, cụ Đ có ký tên lẫn tay trên hợp đồng do Công chứng viên lập nhưng không rõ nội dung vì không được nghe đọc lại nội dung hợp đồng, không được nhận hợp đồng.

Đến nay, bà P chưa thanh toán bất cứ khoản tiền chuyển nhượng nào đối với nhà, đất nêu trên cho cụ Đ, cụ U.

Đến năm 2020, khi cụ Đ chết, cụ U mới kể sự việc cho các con là bà Trương Thị Phương L4, Trương Thị Kim L2, Trương Thị Tuyết M nghe về việc chuyển nhượng nhà, đất và không trả tiền của bà P. Sau đó, cụ U phát hiện toàn bộ nhà, đất nêu tên đều đã được cập nhật biến động, chỉnh lý sang tên cho bà P.

Cụ U khởi kiện yêu cầu các nội dung:

- Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho cụ Trương Văn Đ, cụ Nguyễn Thị U với bên nhận tặng cho bà Trương Thị Kim P, số chứng nhận 1298, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/3/2016 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên tặng cho cụ Trương Văn Đ, cụ Nguyễn Thị U với bên nhận tặng cho bà Trương Thị Kim P, số chứng nhận 1244, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/3/2019.

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy phần chỉnh lý biến động sang tên bà Trương Thị Kim P ngày 03/4/2016 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố N thực hiện trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 161/98 ngày 12/11/1998 do Ủy ban nhân dân tỉnh K cấp cho cụ Trương Văn Đ, cụ Nguyễn Thị U.

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04272 ngày 29/8/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho bà Trương Thị Kim P.

- Yêu cầu bà Trương Thị Kim P trả lại nhà đất tại số B đường N, phường P (nay là phường T), thành phố N, tỉnh Khánh Hòa và thửa đất số 32, tờ bản đồ số Ô 12 (nay là thửa số 96, tờ bản đồ 16), diện tích 139m² tại MBQH Khu dân cư Đ, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa cho cụ Nguyễn Thị U và các đồng thừa kế của cụ Trương Văn Đ.

**** Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà Trương Thị Kim P và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn, trình bày:***

Bà Trương Thị Kim P là con đẻ của cụ Trương Văn Đ và cụ Nguyễn Thị U. Cụ Đ, cụ U có thỏa thuận tặng cho bà P tài sản là nhà đất tại số B đường N, P, N, Khánh Hòa và thửa đất số 32 tờ bản đồ số Ô 12 (nay là thửa số 96, tờ bản đồ số 16) diện tích 139m² tại MBQH Khu dân cư đường Đ, V, N, Khánh Hòa. Việc tặng cho nói trên là sự thật và không có điều kiện gì. Hợp đồng tặng cho được cụ Đ, cụ U và bà P ký kết, công chứng vào thời gian ghi trên hợp đồng và công chứng tại Phòng C1 tỉnh Khánh Hòa. Sau khi công chứng hợp đồng, bà P đã nhận chuyển giao tài sản ngay, cụ thể: Đối với thửa đất số 32 tờ bản đồ số Ô 12, khi ký kết hợp đồng đã có nhà tạm trên đất. Đến khoảng năm 2018, bà P có xây dựng nhà lợp tôn như hiện trạng và giao cho cháu tên Trương Hùng A sử dụng đến nay. Đối với nhà đất tại địa chỉ số B N, P, N, Khánh Hòa, bà P không có xây dựng, sửa chữa gì mới và do bố mẹ là cụ Đ, cụ U sử dụng. Sau khi cụ Đ, cụ U mất, nhà để trống không ai sử dụng. Bà P không dùng tài sản này để góp vào tài sản chung, góp vốn, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố, đăng ký giao dịch bảo đảm cho tổ chức, cá nhân nào. Bà P yêu cầu Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì Hợp đồng tặng cho giữa bên tặng cho là cụ Trương Văn Đ và cụ Nguyễn Thị U với bên nhận tặng cho là bà Trương Thị Kim P là hợp pháp, đúng theo quy định của pháp luật nên có hiệu lực.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Tuyết M trình bày:***

Sau khi biết việc bà P mua bán nhà đất của cha, mẹ (cụ Đ, cụ U) nhưng không gửi tiền về trả, bà Trương Thị Kim L2 liên lạc hỏi bà P thì mới biết việc trên hợp đồng thể hiện việc cụ Đ, cụ U tặng cho tài sản cho bà P. Do đó, bà L2 nhờ ông Trần Văn T1 kết nối liên lạc bằng điện thoại với ông Nguyễn Công K là Công chứng viên thực hiện công chứng hợp đồng. Theo ông Nguyễn Công K nói thì “Đúng lẽ ra phải xác lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nhưng theo yêu cầu của chị P, chị là người nước ngoài không được mua bán, chuyển nhượng nhà đất tại Việt Nam, vả lại để khỏi tốn khoản tiền thuế nên đề nghị sử dụng lấy chứng minh nhân dân cũ thời còn ở địa chỉ: E B, N, Khánh Hòa, xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Trương Văn Đ, cụ Nguyễn Thị U cho tặng bà Trương Thị Kim P”. Từ việc hợp đồng được xác lập nêu trên, dẫn đến việc bà Trương Thị Kim P được đăng ký chính lý nhà đất rồi chiếm đoạt tài sản, không

trả tiền mua bán nhà đất trên cho cụ Đ, cụ U. Việc công chứng đối với 02 hợp đồng tặng cho nhà đất nêu trên là không trung thực, gian dối, lừa đảo, trái pháp luật. Do vậy bà M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa của cụ U, tiếp tục thống nhất với các yêu cầu khởi kiện của cụ U đối với bà P.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Kim L2, người đại diện theo ủy quyền của bà L2, trình bày:***

Về con chung và tài sản bà L2 thống nhất với trình bày của nguyên đơn và bị đơn. Trong và sau Covid 19, cụ Đ, cụ U liên lạc thông tin kể lại sự việc hai cụ giờ già không làm gì khi bà P hỏi mua lại nhà đất ở Đường Đ, V, N và nhà đất tại B N, Phước Tiến N với giá tiền 7.000.000.000 đồng và hứa nuôi dưỡng hai cụ suốt đời nên đã đồng ý bán cho bà P; bà P hứa về Mỹ sẽ gửi tiền về trả cho cụ Đ, cụ U nhưng sau đó không thấy gửi tiền về trả. Nghe cụ Đ, cụ U nói vậy nên bà L2 liên lạc với bà P và hỏi "Nghe ông bà nói chị mua lại nhà đất của ông bà hứa về Mỹ gửi tiền về trả sao không gửi tiền về trả cho ông bà, chị P nói nhà đất ông bà cho chị P. Tôi nói chính ông bà nói với em là chị P đã mua và ông bà đã bán chuyển nhượng nhà đất cho chị P với giá 7.000.000.000 đồng hơn nữa nếu ông bà cho chị sao các em trong nhà không biết thì chị P yên lặng".

Sau đó bà L2 có nói chuyện được ông Nguyễn Công K là công chứng viên qua số điện thoại 0905918988, ngày 07/01/2023, do ông Trần Văn T1 (chồng của bà Trương Thị Tuyết M) là người trực tiếp gọi cho ông K, có nội dung ghi nhận tại Vi bằng số 740/2024/VBTPLKH ngày 27/12/2024 tại Văn phòng T. Ngoài ra còn có ông Trần Văn T1 người chứng kiến cùng nghe về cuộc đàm thoại trên. Bà nghĩ rằng cha mẹ không nói dối với các con nên bà L2 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị U.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Phương L4 trình bày tại bản tự khai không được hợp pháp hóa lãnh sự:***

Về con chung và tài sản bà L4 thống nhất với trình bày của nguyên đơn và bị đơn. Bà L4 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị U.

**** Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Kim P2, ông Trương Hùng A, bà Trương Anh T trình bày:***

Các ông bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi đây là tài sản của cụ Trương Văn Đ và cụ Nguyễn Thị U.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C1, tỉnh Khánh Hoà trình bày:***

Phòng C1 không có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn. Về cử người tham gia tố tụng: Vì lý do thường xuyên bận công việc nên vắng tất cả phiên tòa xét xử trên. Cung cấp hai hồ sơ (bản sao) hợp đồng tặng cho theo đề nghị của Tòa án.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công K trình bày:**

Đối với các yêu cầu khởi kiện của cụ U, ông K không có ý kiến gì. Ông K từ chối đối chất về nội dung Vi bằng do bà Trương Thị Tuyết M giao nộp cho Tòa án và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ông.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K trình bày:**

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị U.

*** Người làm chứng - ông Trần Văn T1 trình bày:**

Cụ Đ, cụ U là cha mẹ vợ của ông. Khoảng giữa năm 2023, bà M nói với ông rằng bà L2 (là chị vợ của ông T1) từ Mỹ nhờ kết nối điện thoại liên lạc với ông Nguyễn Công K nên ông đã kết nối điện thoại với ông K để bà L2 gặp trao đổi với nhau. Ông đã ghi âm lại cuộc nói chuyện trên và chuyển đoạn ghi âm sang điện thoại của bà M để lưu giữ. Khi cụ U khởi kiện nên bà L2 nhờ bà M nộp đoạn ghi âm để làm bằng chứng nộp cho Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

- Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 41, 147, 157, 165, 227, 228, 229, Điều 477, Điều 479 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 166, 221 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ các khoản 6 Điều 95, điểm đ khoản 1 Điều 169 Luật đất đai năm 2013; điểm h khoản 1 Điều 28 Luật đất đai 2024, khoản 1 Điều 8 Luật Nhà ở năm 2014;

- Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi, Nghị quyết 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: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - cụ Nguyễn Thị U (Chết ngày 07/7/2024) và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ U là bà Trương Thị Kim L2, bà Trương Thị Tuyết M, về việc:

1. Yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa số chứng nhận 1244, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/3/2019 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng

nhận 1298, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/3/2016 giữa bên tặng cho cụ Trương Văn Đ, cụ Nguyễn Thị U' với bên nhận tặng cho bà Trương Thị Kim P;

2. Yêu cầu hủy phần chỉnh lý biên động sang tên bà Trương Thị Kim P ngày 03/4/2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố N thực hiện trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 161/98 ngày 12/11/1998 do Ủy ban nhân dân tỉnh K cấp cho cụ Trương Văn Đ, cụ Nguyễn Thị U';

3. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS04272 ngày 29/8/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho bà Trương Thị Kim P.

4. Yêu cầu bà Trương Thị Kim P trả lại nhà đất tại số B đường N, phường P (nay là phường T), thành phố N, tỉnh Khánh Hòa và thửa đất số 32, tờ bản đồ số Ô 12 (nay là thửa số 96, tờ bản đồ 16), diện tích 139m² tại MBQH Khu dân cư Đ, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa cho cụ Nguyễn Thị U' và các đồng thừa kế của cụ Trương Văn Đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phân chi phí tố tụng, án phí và công bố quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/5/2025, bà Trương Thị Tuyết M là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại văn bản trình bày ý kiến về việc kháng cáo ngày 15/6/2025, bà Trương Thị Tuyết M đề nghị hủy hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo số công chứng số 1298 ngày 09/3/2016 và số 1244 ngày 21/3/2019 của Phòng C1, tỉnh Khánh Hòa; Yêu cầu hủy chỉnh lý biên động đăng ký của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố N đối với bà Trương Thị Kim P và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số HD 292650 ngày 29/8/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho bà Trương Thị Kim P.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Tuyết M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị U'.

- Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Phan Thị Tú G đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ nội dung kháng cáo của bà Trương Thị Tuyết M và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa, đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị Tuyết M và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về việc vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, Phòng C1, Công chứng viên - ông Nguyễn Công K vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bà Trương Thị Phụng L1 (Trương Thị P, Dang Thị P) vắng mặt nhưng tại văn bản trình bày ý kiến (BL 124-125), bà L1 uỷ quyền cho bà Trương Thị Tuyết M tham gia tố tụng. Bà Nguyễn Thị Kim P2, ông Trương Hùng A, bà Nguyễn Thị Anh T2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn H (đã chết) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tại các phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt; đồng thời những người này đã có ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng việc vắng mặt của những người nêu trên không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, do đó quyết định tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định của pháp luật.

[1.2] Về thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng nhận 1298, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/3/2016 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số chứng nhận 1244, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/3/2019; Yêu cầu hủy phần chỉnh lý biến động sang tên ngày 13/4/2016 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố N thực hiện trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 161/98 ngày 12/11/1998 do Ủy ban nhân dân tỉnh K cấp cho cụ Trương Văn Đ, cụ Nguyễn Thị U; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04272 ngày 29/8/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho bà Trương Thị Kim P; Yêu cầu bà Trương Thị Kim P trả lại nhà đất tại số B đường N, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa và thửa đất số 32, tờ bản đồ số Ô 12 (nay là thửa số 96, tờ bản đồ 16), diện tích 139m² tại MBQH Khu dân cư Đ, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa cho cụ Nguyễn Thị U và các đồng thừa kế của cụ Trương Văn Đ.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa thụ lý, giải quyết xét xử sơ thẩm là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 34, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Trương Thị Tuyết M, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Sau khi Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà xét xử sơ thẩm vụ án, ngày 14/5/2025, bà Trương Thị Tuyết M là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại văn bản trình bày ý kiến về việc kháng cáo ngày 15/6/2025, bà Trương Thị Tuyết M đề nghị huỷ hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo số công chứng số 1298 ngày 09/3/2016 và số 1244 ngày 21/3/2019 của Phòng C1, tỉnh Khánh Hoà; Yêu cầu huỷ chỉnh lý biến động đăng ký của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố N đối với bà Trương Thị Kim P và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số HD 292650 ngày 29/8/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho bà Trương Thị Kim P.

[2.1] Xét nội dung Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa số chứng nhận 1244, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/3/2019 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng nhận 1298, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/3/2016 giữa bên tặng cho cụ Trương Văn Đ, cụ Nguyễn Thị U với bên nhận tặng cho bà Trương Thị Kim P; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1.1] Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, cụ U xác định: cụ Đ, cụ U và bà P thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất tranh chấp, việc ký kết hợp đồng tặng cho chỉ để nhằm mục đích không phải nộp thuế. Tuy nhiên, cụ U không xác định giá chuyển nhượng đối với từng tài sản nhà đất. Bà L2, bà M, xác định giá chuyển nhượng 7.000.000.000 đồng. Tại phiên tòa, bà Minh xác Đ1 giá mua bán của nhà đất tại B đường N, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa là 5 tỷ đồng và giá mua bán của thửa đất số 32, tờ bản đồ số Ô 12 (nay là thửa số 96, tờ bản đồ 16) là 2 tỷ đồng nhưng bà L2, bà M không cung cấp được chứng cứ thể hiện các bên có thỏa thuận về giá chuyển nhượng này. Quá trình giải quyết vụ án, ngoài lời trình bày thì cụ U, bà M, bà L2, không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho việc lập hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để che giấu việc chuyển nhượng hai thửa đất trên để nhằm mục đích không phải nộp thuế nên không có căn cứ chấp nhận trình bày này.

Nếu cụ U cho rằng có việc mua bán nhưng lập Hợp đồng tặng cho để tránh việc nộp thuế thì năm 2016, cụ Đ1 cụ U và bà P giao kết Hợp đồng, bà P không thanh toán tiền nhưng đến năm 2019, cụ Đ1 cụ U lại tiếp tục lập Hợp đồng tặng cho nhà, đất cho bà P để tránh việc nộp thuế là mâu thuẫn, không có căn cứ chấp nhận.

[2.1.2] Cụ Ư cho rằng việc lập hợp đồng được thực hiện tại nhà B N, phường P, thành phố N nhưng hồ sơ công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 09/3/2016 và ngày 21/3/2019 do Phòng C1 tỉnh Khánh Hoà cung cấp đều thể hiện được lập tại Phòng C1 tỉnh Khánh Hòa do công chứng viên Nguyễn Công K chứng nhận, cụ Ư và những người con của cụ Ư không có tài liệu chứng minh cho việc công chứng tại nhà của cụ Ư.

Tài liệu do Phòng C1 tỉnh Khánh Hòa thể hiện: Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, văn bản ngày 09/3/2016, cụ Trương Văn Đ đã yêu cầu công chứng về: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Tại Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, văn bản ngày 21/3/2019, cụ Trương Văn Đ đã yêu cầu công chứng về: Hợp đồng tặng cho nhà đất. Cả hai Hợp đồng tặng cho đều không nêu điều kiện tặng cho và đều được công chứng đúng theo quy định tại Điều 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48 Luật Công chứng năm 2014.

[2.1.3] Về ý kiến cho rằng khi lập hợp đồng bà P đã định cư và cấp quốc tịch Hoa Kỳ nhưng bà P sử dụng chứng minh nhân dân được cấp từ năm 2007 địa chỉ tại E B, phường T, TP . để ký hợp đồng.

Tại công văn số 1595/STP-NV2 ngày 04/9/2024 của Sở Tư Pháp tỉnh Khánh Hòa thể hiện bà Trương Thị Kim P vẫn còn quốc tịch Việt Nam. Tại công văn số 2332/QLXNC (Đ2) ngày 15/8/2024 của Phòng Q – Công an tỉnh K thể hiện bà P vẫn được phép nhập cảnh vào Việt Nam. Ngày 06/3/2025, bà P làm việc tại Tòa án và cung cấp Căn cước số 056162001362, cấp ngày 05/02/2025 bởi Bộ C3, Hộ chiếu số Q00005714 cấp ngày 31/8/2022 bởi Đ3 tại Hoa Kỳ.

Đối với thửa đất 96, tờ bản đồ số 16 tại MBQH tại khu đường Đ, phường V, thành phố N, hợp đồng tặng cho ngày 09/3/2016 ghi nhận tài sản là quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà M và bà T3 đều xác định tại thời điểm lập Hợp đồng, trên đất có nhà cấp 4 mái tôn nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự và phù hợp với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, Biên bản định giá ngày 20/11/2024 về việc trên đất có căn nhà cấp 4 do ông Trương Hùng A sử dụng. Như vậy, bà P vẫn còn quốc tịch Việt Nam và được phép nhập cảnh vào Việt Nam nên bà có đủ điều kiện được nhận tặng cho nhà đất theo quy định tại điểm đ, khoản 1 điều 169 Luật đất đai 2013, khoản 1 Điều 8 Luật Nhà ở năm 2014 và khoản 1 Điều 28 Luật đất đai năm 2024 và phù hợp với ý chí của cụ Đ, cụ Ư tại thời điểm tặng cho, phù hợp với quá trình quản lý, sử dụng của người được tặng cho tài sản, đảm bảo sự ổn định trong việc sử dụng đất, tài sản trên đất và phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.

[2.1.4] Xét chứng cứ là Vi bằng số 740/2024/VBTPLKH ngày 27/12/2024 tại Văn phòng T:

Tòa án cấp sơ thẩm đã triệu tập các đương sự để tiến hành đối chất, đồng thời sao gửi Vi bằng cho bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng ông K từ chối việc đối chất nên Tòa án không thực hiện việc đối chất được. Bị đơn bà Trương Thị Kim P không đồng ý với nội dung của Vi bằng vì Vi bằng không thể hiện việc giữa cụ Đ, cụ U và bà có thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà đất đang tranh chấp.

Xét nội dung ghi nhận tại Vi bằng số 740/2024/VBTPLKH ngày 27/12/2024 tại Văn phòng T nhận thấy: không có bất cứ nội dung nào trong cuộc nói chuyện giữa các bên tham gia thể hiện việc cụ Đ, cụ U yêu cầu công chứng viên Nguyễn Công K thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng, hoặc giữa bên tặng cho và nhận tặng cho có thỏa thuận về chuyển nhượng, giá trị chuyển nhượng, hoặc nêu rõ là tài sản nào, ở đâu, của ai, hoặc lập hợp đồng tặng cho 02 tài sản trên để nhằm che giấu hợp đồng chuyển nhượng nhằm không phải nộp thuế cho nhà nước. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận trình bày của bà M, bà L2, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp là ông Phan Tấn H1 về việc nội dung ghi nhận tại Vi bằng này thể hiện việc giữa các bên có thỏa thuận mua bán nhà đất hoặc lập hợp đồng giả tạo.

[2.1.5] Từ các nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa số chứng nhận 1244, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/3/2019 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho số chứng nhận 1298, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/3/2016 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2] Xét nội dung Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy phần chỉnh lý biến động sang tên bà Trương Thị Kim P ngày 03/4/2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố N thực hiện trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 161/98 ngày 12/11/1998 do Ủy ban nhân dân tỉnh K cấp cho cụ Trương Văn Đ, cụ Nguyễn Thị U và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04272 ngày 29/8/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[2.2.1] Sau khi nhận tặng cho tài sản theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng nhận 1298, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/3/2016 của Văn phòng C4 tỉnh Khánh Hòa, bà Trương Thị Kim P đã thực hiện các thủ tục chỉnh lý biến động sang tên và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố N thực hiện ngày 13/4/2016 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H30686 của UBND thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, sau đó được Sở T cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH292650, số vào sổ CS04272 ngày 29/8/2022. Đối với Hợp

đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa số chứng nhận 1244, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/3/2019 Văn phòng C4 tỉnh Khánh Hoà, bà Trương Thị Kim P đã thực hiện các thủ tục chỉnh lý biến động sang tên và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố N thực hiện ngày 03/4/2019 trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 161/98 ngày 12/11/1998 của Ủy ban nhân dân tỉnh K.

[2.2.2] Như đã nhận định tại mục [2.1], các hợp đồng tặng cho tài sản giữa bên tặng cho là cụ Trương Văn Đ và cụ Nguyễn Thị U với bên nhận tặng cho là bà Trương Thị Kim P là đảm bảo phù hợp với các quy định của pháp luật, sau đó bà P đã thực hiện việc cập nhật biến động trong thời hạn theo quy định tại khoản 6 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 và đã được cơ quan chức năng chỉnh lý biến động và cấp đổi giấy chứng nhận là đúng quy định của pháp luật. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ và đúng pháp luật.

[2.3] Xét nội dung Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Trương Thị Kim P trả lại nhà đất tại số B đường N, phường P (nay là phường T), thành phố N, tỉnh Khánh Hòa và thửa đất số 32, tờ bản đồ số Ô 12 (nay là thửa số 96, tờ bản đồ 16), diện tích 139m² tại MBQH Khu dân cư Đ, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa cho cụ Nguyễn Thị U và các đồng thừa kế của cụ Trương Văn Đ. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[2.3.1] Khi còn sống, cụ Trương Văn Đ và cụ Nguyễn Thị U đã ký Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng nhận 1298, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/3/2016 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa số chứng nhận 1244, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/3/2019 Văn phòng C4 tỉnh Khánh Hoà đối với nhà đất tại số B đường N, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa và thửa đất số 32, tờ bản đồ số Ô 12 (nay là thửa số 96, tờ bản đồ 16), diện tích 139m² tại MBQH Khu dân cư Đ, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Việc tặng cho là đúng quy định của pháp luật như đã nhận định tại mục [2.1], bà P cũng đã thực hiện các thủ tục đăng ký biến động, sang tên đối với các nhà đất nêu trên đúng quy định như đã nhận định tại mục [2.2]. Hiện nay bà Trương Thị Kim P là chủ sở hữu hợp pháp của các tài sản này.

[2.3.2] Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà Trương Thị Kim P trả lại nhà đất cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Nguyễn Thị U và các đồng thừa kế của cụ Trương Văn Đ là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm bác phần yêu cầu khởi kiện này là đúng pháp luật.

[2.4] Trong quá trình vụ án được giải quyết ở cấp phúc thẩm, bà Trương Thị Tuyết M cho rằng chữ ký, chữ viết của cụ Trương Văn Đ tại Phiếu yêu cầu

công chứng hợp đồng, văn bản ngày 21/3/2019 của Phòng C1 tỉnh Khánh Hoà không phải là do cụ Đ viết, ký ra. Tuy nhiên, theo Kết luận giám định số 92/KL-KTHS ngày 10/01/2026, Phân viện Khoa học hình sự tại thành phố Đà Nẵng đã kết luận: Chữ ký, chữ viết mang tên Trương Văn Đ dưới mục "NGƯỜI NỘP PHIẾU" trên mẫu cần giám định là "PHIẾU YÊU CẦU CÔNG CHỨNG HỢP ĐỒNG, VĂN BẢN" ngày 21/3/2019 của Phòng C1 tỉnh Khánh Hoà so với chữ ký, chữ viết của Trương Văn Đ trên các mẫu so sánh là do cùng một người ký, viết ra.

[2.5] Ngoài ra, ngày 16/3/2026 bà Trương Thị Tuyết M cũng bổ sung, tài liệu chứng cứ để cho rằng ông Đ và bà U chữa trị bệnh nền của các chứng bệnh tại bệnh viện và thời gian chữa trị ngoại trú nhờ người chăm sóc ở nhà số B N, N, Khánh Hòa, nên không thể đi ra khỏi nhà được; do đó hai cụ (Đ, U) đã ký các hợp đồng tại nhà chứ không ký tại Phòng C1, tỉnh Khánh Hoà như Phòng công chứng xác nhận. Tuy nhiên, theo Giấy ra viện của cụ Nguyễn Thị U thì ngày vào viện là 13/12/2023 và ra viện ngày 19/12/2023; Giấy ra viện của cụ Trương Văn Đ thì ngày vào viện là 27/9/2019 và ra viện ngày 11/10/2019. Các khoảng thời gian này cách xa thời điểm hai cụ Đ và U ký hợp đồng tặng cho tài sản với bà P. Do đó, không có căn cứ cho rằng các hợp đồng tặng cho giữa cụ Đ, cụ U với bà P được ký ở nhà chứ không phải ký ở Phòng công chứng và các tài liệu này cũng không có ý nghĩa xem xét để kết luận các hợp đồng tặng cho là không đúng pháp luật.

[2.6] Từ các phân tích, nhận định tại các mục [2.1], [2.2], [2.3], [2.4] và [2.5] nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy việc Toà án cấp sơ thẩm đã xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị U là đúng pháp luật. Kháng cáo của bà Trương Thị Tuyết M là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tại phiên toà phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trương Thị Tuyết M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và chi phí giám định chữ ký, chữ viết theo quy định.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị Tuyết M là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị U, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà

2. Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 41, 147, 157, 165, 227, 228, 229, Điều 477, Điều 479 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 166, 221 Bộ luật Dân sự; khoản 6 Điều 95, điểm đ khoản 1 Điều 169 Luật đất đai năm 2013; điểm h khoản 1 Điều 28 Luật đất đai 2024, khoản 1 Điều 8 Luật Nhà ở năm 2014;

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - cụ Nguyễn Thị U' (chết ngày 07/7/2024), về việc:

2.1. Yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa số chứng nhận 1244, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/3/2019 và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng nhận 1298, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/3/2016 giữa bên tặng cho cụ Trương Văn Đ, cụ Nguyễn Thị U' với bên nhận tặng cho bà Trương Thị Kim P

2.2. Yêu cầu hủy phần chỉnh lý biên động sang tên bà Trương Thị Kim P ngày 03/4/2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố N thực hiện trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 161/98 ngày 12/11/1998 do Ủy ban nhân dân tỉnh K cấp cho cụ Trương Văn Đ, cụ Nguyễn Thị U'.

2.3. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS04272 ngày 29/8/2022 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho bà Trương Thị Kim P.

2.4. Yêu cầu bà Trương Thị Kim P trả lại nhà đất tại số B đường N, phường P (nay là phường T), thành phố N, tỉnh Khánh Hòa và thửa đất số 32, tờ bản đồ số Ô 12 (nay là thửa số 96, tờ bản đồ 16), diện tích 139m² tại MBQH Khu dân cư Đ, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa cho cụ Nguyễn Thị U' và các đồng thừa kế của cụ Trương Văn Đ.

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

4. Về chi phí tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm: Bà Trương Thị Tuyết M phải chịu 3.761.000đ chi phí giám định chữ ký, chữ viết. Bà M đã nộp đủ số tiền này.

5. Về án phí phúc thẩm: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Bà Trương Thị Tuyết M phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ bà M đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000843 ngày 27/5/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hoà (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hoà).

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- Viện CT&KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hoà;
- VKSND tỉnh Khánh Hoà;
- THADS tỉnh Khánh Hoà;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Phùng Anh Dũng