TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 203/2025/DS-PT
Ngày: 21/5/2025
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Dũng;
Các Thẩm phán: Ông Trương Công Thi;
Bà Phan Thị Vân Hương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Long, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên toà: Bà Phan Thị Nguyệt Minh, Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 03/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2025 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1360/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2025; giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm 1991; địa chỉ: A C, K, T, A; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Dương Thị Ánh T; địa chỉ: Thôn V, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị M (đã chết) và ông Nguyễn T1 (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn T1 và bà Nguyễn Thị M:

1.1. Ông Nguyễn H, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn T, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

1.2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1956; địa chỉ: Tổ A, Khóm N, phường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

1.3. Ông Nguyễn T3, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn T, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

1.4. Ông Nguyễn K, sinh năm 1956; địa chỉ: Thôn T, C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

1.5. Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn T, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

1.6. Bà Nguyễn Thị K1, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn X, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của các ông, bà Nguyễn K, Nguyễn T3, Nguyễn Văn T4, Nguyễn Thị T2*:* Bà Nguyễn Thị K1, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn X, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn K, *ông* Nguyễn T3, *ông* Nguyễn Văn T4, *bà* Nguyễn Thị T2*:* Ông Nguyễn Thiện K2, Luật sư Công ty TNHH G2, Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: P, Tòa nhà R, số A phố T, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội; có mặt.

2. Ông Nguyễn H, sinh năm 1973; có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1973; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị L*:* Ông Nguyễn H, sinh năm 1973; có mặt.

Cùng có địa chỉ: Thôn T, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Bà Nguyễn Thị K1, sinh năm 1964; địa chỉ: Thôn X, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị K1*:* Ông Nguyễn Thiện K2, bà Nguyễn Thị Minh Y và ông Nguyễn Văn H1, đều là Luật sư Công ty TNHH G2, Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: P, Tòa nhà R, số A phố T, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội; đều có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1959; có mặt.

2. Bà Dương Thị Ánh T, sinh năm 1966; có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn T5*:* Bà Dương Thị Ánh T, sinh năm 1966; có mặt.

Cùng có địa chỉ: Thôn V, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

3. Công ty Cổ phần T9; địa chỉ trụ sở: 89 Quốc lộ A, khóm B, phường A, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh Đ, chức vụ: Giám đốc; vắng mặt.

4. Công ty Cổ phần T9 - Chi nhánh K3; địa chỉ: Lô A khu công nghiệp S, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

Người đứng đầu Chi nhánh: Ông Nguyễn Thanh Đ, chức vụ: Giám đốc; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hữu Đ1, chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh; địa chỉ: Thôn Q, xã V, huyện V, tỉnh Thái Bình; vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1952; địa chỉ: 2 T, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

6. Phòng C4 tỉnh Khánh Hòa; có đơn xin xét xử vắng mặt.

7. Công chứng viên Hoàng Thị H2; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng có địa chỉ: Số A, đường H, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

- Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị Kim .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2011, bà Dương Thị Ánh T và chồng là ông Nguyễn Văn T5 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn H và bà Nguyễn Thị L các thửa đất số 80, 169, 171, 174, 170, 134, tờ bản đồ số 06, tại địa chỉ xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa với số tiền 486.450.000 đồng theo Giấy sang nhượng đất viết tay ngày 19/01/2011, ông Nguyễn T1 đã điểm chỉ vào giấy, bà Nguyễn Thị M, vợ chồng ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị L thỏa thuận, ký và điểm chỉ, lăn tay; ông Nguyễn T3 (con trai của ông T1 và bà M) đại diện tất cả các anh chị em của ông Nguyễn H ký tên làm chứng, đã giao đủ tiền và đã nhận tất cả các thửa đất, ông Nguyễn T1 giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) của các thửa đất trên cho bà Dương Thị Ánh T từ năm 2011. Các lần giao tiền đều được giao tại nhà ông Nguyễn T1 tại thôn T, xã S, huyện C cho ông Nguyễn Hải N, có ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M chứng kiến việc vợ chồng bà giao tiền.

Sau khi nhận chuyển nhượng các thửa đất trên, bà Dương Thị Ánh T sử dụng để canh tác trồng mì được khoảng 02 năm thì cho ông Nguyễn Thế P1 thuê khoảng 01 năm để canh tác hoa kiểng, tiếp tục cho ông T6 thuê trồng chuối và hoa màu một thời gian, khoảng năm 2014 cho Công ty T9 thuê (ông Thái Ngọc S đại diện) để canh tác. Khi nhận chuyển nhượng các thửa đất trên là cho con trai Nguyễn Quốc V và do Công ty T9 có nhu cầu mua lại các thửa đất số 171, 174, 170 nên năm 2016 bà Dương Thị Ánh T nhờ và được gia đình ông Nguyễn T1 đồng ý làm hợp đồng công chứng chuyển

nhượng các thửa đất trên cho Nguyễn Quốc V nhưng bà Nguyễn Thị Kim G khó khăn và cho rằng trong các thửa đất trên có 01 thửa đất số 134 là của cháu bà Nguyễn Thị K1 và yêu cầu phải bán lại với giá 15.000.000 đồng/01 sào nên bà không đồng ý. Ông Nguyễn Hải H, bà Nguyễn Thị L muốn mua lại thửa đất số 134 nên bà Dương Thị Ánh T đồng ý cho lại nhưng không lấy tiền vì hoàn cảnh gia đình ông Nguyễn H đang gặp khó khăn và cũng để việc ký công chứng hợp đồng mua bán được dễ dàng.

Ngày 25/02/2016, ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị L đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 1060, quyển số 02 TP/CC-SCC/HDGD tại Phòng C4 tỉnh Khánh Hòa cho Nguyễn Quốc V các thửa đất số 80, 171, 174, 170, tờ bản đồ số 06, tại xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa với số tiền 480.000.000 đồng.

Tháng 10/2016, được ông Nguyễn Quốc V ủy quyền nên bà Dương Thị Ánh T đã chuyển nhượng các thửa đất số 171, 174 và 170 cho ông Nguyễn Thanh P - Công ty T9. Trong đó, thửa đất số 80 tuy không được chuyển nhượng nhưng vì tất cả các thửa đất số 80, 171, 174 và 170 đều nằm chung trong GCNQSDĐ ngày 20/7/1999 nên bà Dương Thị Ánh T đã giao GCNQSDĐ của các thửa đất trên cho ông Nguyễn Thanh P. Năm 2017, khi bà Dương Thị Ánh T thuê người cày thửa đất số 80 để trồng xoài thì bà Nguyễn Thị Kim ngăn C1 gây khó khăn và ngang nhiên canh tác trên thửa đất số 80 nên năm 2020 ông Nguyễn Quốc V có đơn tranh chấp đất đai gửi UBND xã S để hòa giải nhưng không thành. Do đó, ông Nguyễn Quốc V khởi kiện yêu cầu các ông, bà Nguyễn T1, Nguyễn M, Nguyễn H, Nguyễn Thị L tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 25/02/2016 tại Phòng C4 tỉnh Khánh Hòa đối với thửa đất số 80.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 25/02/2016 tại Phòng C4 tỉnh Khánh Hòa giữa bên bán là ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M và bên mua là ông Nguyễn Quốc V đối với các thửa đất số 80, 170, 171, 174. Buộc bà Nguyễn Thị Kim P2 tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất để giao trả thửa đất số 80, tờ bản đồ số 06 tại địa chỉ xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa; phần giá trị cây trồng trên đất nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị K1 theo Biên bản định giá và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ vào năm 2023. Không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim .

- Bị đơn bà Nguyễn Thị M có đơn yêu cầu phản tố trình bày:

Vợ chồng bà chưa từng biết đến ông Nguyễn Quốc V là ai, chưa từng chuyển nhượng các thửa đất số 80, 170, 171, 174 tờ bản đồ số 6, tại xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa cho ai. Khi được tiếp cận tài liệu hồ sơ vụ án bà mới biết có hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông Nguyễn Quốc V. Vì vậy, bà có yêu cầu phản tố và yêu cầu phản tố bổ sung về việc: Buộc bà Dương Thị Ánh T, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Quốc V và Công ty T9 hoàn trả lại toàn bộ diện tích đất các thửa đất số 170, 171, 174, tờ bản đồ số 6, tại xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Tuyên hủy Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1060 quyển số 2TP/CC/SCC/HDCN lập tại Phòng C4 tỉnh Khánh Hòa vào ngày 25/02/2016 có nội dung liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 80, 170, 171, 174 tờ bản đồ số 6, tại xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa từ vợ chồng bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn T1 sang cho ông Nguyễn Quốc V và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của các bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị L trình bày:

Năm 2011, vợ chồng bà Dương Thị Ánh T và vợ chồng ông bà có trao đổi mua thửa đất số 169 của vợ chồng ông; khi đó cha mẹ là ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M có nói các thửa đất số 80, 174, 171, 170 và 134 cha mẹ đã già yếu không canh tác nên bán luôn cho bà Dương Thị Ánh T. Do đó, vợ chồng ông cùng cha mẹ và các anh chị em trong gia đình chuyển nhượng cho vợ chồng bà Dương Thị Ánh T, ông Nguyễn Văn T5 các thửa đất số 169, 170, 171, 174, 134 và thửa đất số 80, tờ bản đồ số 06 tại xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa với số tiền 486.450.000 đồng. Ông Nguyễn H là người viết Giấy sang nhượng đất ngày 19/01/2011, có lăn tay, điểm chỉ của ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M đồng ý bán và ông Nguyễn T3 là người đại diện cho các anh chị em ký tên vào trong Giấy sang nhượng, bà Nguyễn Thị Kim B, chứng kiến và đồng ý với việc mua bán. Sau khi ký giấy mua bán thì ông và cha mẹ đã giao đất và đã nhận đủ số tiền mua bán của bà Dương Thị Ánh T. Việc giao tiền được vợ chồng bà Dương Thị Ánh T giao nhiều lần, đều có cha mẹ chứng kiến và việc giao tiền là tại nhà cha mẹ tại thôn T, xã S, huyện C nhưng vì cha mẹ nói cha mẹ đã lớn tuổi, để ông đứng tên ký nhận thay nên các lần nhận tiền ông ký nhận, không cần có cha mẹ ký nhận. Năm 2016, theo yêu cầu của bà Dương Thị Ánh T, vợ chồng ông cùng ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M tới Phòng C4 tỉnh Khánh Hòa ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất số 80, 170, 171, 174 cho ông Nguyễn Quốc V làm thủ tục sang tên trên GCNQSDĐ. Sau đó, vợ chồng bà Dương Thị Ánh T cho lại vợ chồng ông bà thửa đất 134 để canh tác. Ông bà khẳng định từ năm 2011, ông bà và cha mẹ đã nhận đủ tiền đất và các thửa đất đã giao cho bà Dương Thị Ánh T nhận sử dụng, canh tác.

Ông Nguyễn T1 chết ngày 11/5/2021, bà Nguyễn Thị M chết đầu năm 2024. Cha mẹ có 06 người con chung gồm: Nguyễn Thị T2, Nguyễn T3, Nguyễn Thị K1, N, Nguyễn Văn T4, Nguyễn H; ngoài ra ông Nguyễn T1 không còn người con nuôi hay con riêng nào khác. Việc bà Nguyễn Thị Kim tự Ý làm Giấy sang nhượng 02 thửa đất số 134 và 80 vào ngày 12/3/2017 là không đúng pháp luật vì đất này cha mẹ đã bán cho bà Dương Thị Ánh T, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Quốc V nên không đồng ý với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị K1 về việc công nhận hiệu lực của Giấy sang nhượng ngày 12/3/2017 và không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 25/02/2016.

- Ông Nguyễn K, ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn T3, bà Nguyễn Thị T2 do bà

Nguyễn Thị K1 *đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Cha mẹ các ông bà là chủ sử dụng hợp pháp các thửa đất số 80, 170, 171, 174 đã được cấp GCNQSDĐ. Cha mẹ không biết ông Nguyễn Quốc V là ai và chưa thực hiện bất kỳ giao dịch nào liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng, cầm cố hoặc cho thuê các thửa đất số 80, 170, 171, 174, tờ bản đồ số 6, tại xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa cho ông Nguyễn Quốc V, bà Dương Thị Ánh T và ông Nguyễn Văn T5. Giấy sang nhượng đất ngày 19/01/2011 do ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị L viết bán đất và nhận tiền thì cha mẹ không biết và không ký trên Giấy sang nhượng đất. Ông Nguyễn Văn T4 là người trực tiếp canh tác và sử dụng thửa đất số 80 từ trước năm 2016, có bà Nguyễn Thị L1 làm chứng. Năm 2016 bà Nguyễn Thị K1 ở P về nên trực tiếp canh tác sử dụng thửa đất này, có trồng cây ăn trái. Đồng thời ngày 12/3/2017, cha mẹ cùng các con Nguyễn K, Nguyễn Văn T4, Nguyễn Thị T2 và Nguyễn T3 đã bán 02 thửa đất số 134, 80 tờ bản đồ số 6, tại xã S cho bà Nguyễn Thị K1 với giá 70.000.000 đồng và gia đình cũng đã nhận đủ số tiền nêu trên. Cha mẹ không chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Quốc V, bà Dương Thị Ánh T và ông Nguyễn Văn T5 theo Giấy sang nhượng đất ngày 19/01/2011 và Hợp đồng được công chứng ngày 25/02/2016 nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Ánh T và đồng ý với yêu cầu phản tố và việc bổ sung phản tố về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu của bà Nguyễn Thị M.

- Bà Nguyễn Thị K1 có yêu cầu độc lập và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Cha mẹ bà Nguyễn Thị Kim kết H3 năm 1944, quá trình chung sống tạo lập được khối tài sản chung là quyền sử dụng đất đối với diện tích 45.375m², trong đó bao gồm: Diện tích 6.150m² gồm các thửa đất số 1017, 886, 892 thuộc tờ bản đồ 03, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00437 QSDĐ/SC-DK cấp ngày 11/12/1997 và diện tích 39.225m² gồm các thửa: 80, 134, 140, 146, 170, 171, 174 tờ bản đồ số 06, vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00729QDSĐ/ST-DK cấp ngày 20/7/1999. Ngoài ra, cha mẹ còn tạo lập được 01 nhà cấp 4, có diện tích 80,36m² được xây dựng trên thửa đất số 1017, tờ bản đồ 03; các tài sản đều có tại địa chỉ xã S.

Năm 2005, cha mẹ đã lập di chúc phân chia di sản cho các con sau khi chết. Theo đó, di chúc có một phần nội dung chỉ định Nguyễn H được thừa kế 25.285m², trong đó: Diện tích 2.555m² (TC+Q+LK) là phần diện tích còn lại của thửa 1017, tờ bản đồ số 03; Diện tích 1.145m² (1L) thửa số 886, tờ bản đồ 03 theo GCNQSDĐ vào sổ cấp GCN số 00437QSDĐ/SC-DK; diện tích 21.585m² (Q+M) thuộc tờ bản đồ 06, thửa 134, 80, 171, 174, 170 theo GCNQSDĐ vào sổ cấp GCN số 00729 QSDĐ/ST-DK; nhà ở cấp 4, tường xây, móng đá chẻ, mái ngói với diện tích xây cất là 80,36m² được xây trên thửa 1017 tờ bản đồ 03 xã S. Toàn bộ tài sản này ông Nguyễn H có quyền quản lý, sử dụng và định đoạt nhưng phải có nghĩa vụ nuôi dưỡng, chăm sóc chu đáo cha mẹ và an táng, thờ cúng khi cha mẹ qua đời và di chúc chỉ có hiệu lực khi cha mẹ qua đời.

Năm 2009, cha mẹ đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 146, diện tích

14.130m², tờ bản đồ số 06 cho hộ gia đình ông Lê Thanh S1 và ngày 12/03/2017 cha mẹ đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim toàn B1 diện tích của các thửa 134 và 80 tờ bản đồ số 06 nêu trên.

Bà Nguyễn Thị K1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc V vì bản chất việc chuyển nhượng các thửa đất là do vợ chồng ông Nguyễn H và bà Dương Thị Ánh T thực hiện. Tiền chuyển nhượng đất cha mẹ không được nhận. Cha mẹ chưa tặng cho các thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn H. Thời điểm ngày 19/01/2011 thì vợ chồng ông Nguyễn H không có quyền sử dụng đất, không có các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Việc ông Nguyễn H sử dụng thửa đất tại thời điểm đó là do cha mẹ đã già yếu, không còn sức khỏe để canh tác nên đã tạm giao cho ông Nguyễn H và một số người con sử dụng. Di chúc do cha mẹ lập là di chúc chung của hai vợ chồng, chỉ có hiệu lực khi cả cha và mẹ chết. Tuy nhiên, tại thời điểm năm 2011 cha mẹ bà đều còn sống nên Giấy sang nhượng đất do ông Nguyễn Hải L2 không có giá trị pháp lý. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/12/2016, bà khẳng định cha mẹ không ký; phía nguyên đơn cho rằng hợp đồng đã được công chứng nên có hiệu lực nhưng kể từ thời điểm hợp đồng này được công chứng, toàn bộ các thửa đất không được đăng ký biến động theo quy định của pháp luật.

Đối với các tài sản trên thửa đất số 80, tờ bản đồ số 06 xã S gồm có: Hàng rào lưới B40, trụ kẽm gai, trụ bê tông nằm phía trước và giữa thửa đất do bà Nguyễn Thị K1 xây dựng trước khi Tòa án thẩm định vào năm 2022, giếng khoan bà làm vào khoảng tháng 4/2024, các trụ rào bê tông lưới B40 ranh giới giữa các thửa đất là của các hộ giáp ranh làm, số tiền 70.000.000 đồng mua 02 thửa đất ngày 12/3/2017 là của một mình bà Nguyễn Thị K1, số tài sản và cây trồng trên thửa đất số 80 là của bà Nguyễn Thị Kim . Thửa đất này được bà Nguyễn Thị K1 sử dụng từ năm 2017 có trồng cây ăn trái, năm 2022 ông Cao H4 làm vỡ cống thoát nước gây ngập úng hết cây ăn trái, bà Nguyễn Thị K1 có yêu cầu bồi thường và có Biên bản hòa giải tranh chấp tại UBND xã S ngày 26/8/2022. Các cây trồng trên đất hiện nay do bà Nguyễn Thị Kim M1 trồng năm 2022. Vì vậy, đề nghị Toà án công nhận hiệu lực của Giấy sang nhượng ngày 12/3/2017 đối với thửa đất số 80 và 134 và đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị K1 yêu cầu Tòa án tạm đình chỉ vụ án để trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết, điểm chỉ của ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M trong Giấy sang nhượng đất lập ngày 19/01/2011 và Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng ngày 25/02/2016 nhưng không được chấp nhận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T5 và bà Dương Thị Ánh T trình bày:

Thống nhất đồng ý với trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc V; không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim .

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T9 - Chi nhánh K3 do người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Công ty không biết cụ thể nguồn gốc các thửa đất số 170, 171, 174, tờ bản đồ số 6, xã S, huyện D. Khoảng năm 2012, bà Dương Thị Ánh T trồng mì và các cây hoa màu khác trên 03 thửa đất này nhưng do bị thua lỗ nên bà Dương Thị Ánh T cho Công ty thuê để canh tác. Đến năm 2016 (không nhớ rõ cụ thể ngày tháng), bà Dương Thị Ánh T chuyển nhượng 03 thửa đất cho Công ty với giá 01 tỷ đồng, việc chuyển nhượng có làm giấy tờ nhưng chưa công chứng và có ghi tên người mua là Nguyễn Thanh P, thực chất số tiền 01 tỷ mua đất là của Công ty và lúc đó ông P với tư cách là Giám đốc Công ty Đ3 trên giấy tờ mua bán. Tại thời điểm sang nhượng, bà Dương Thị Ánh T có giao cho Công ty A GCNQSDĐ số 0872514 cấp ngày 20/7/1999 cho hộ ông, bà Nguyễn T1 và vợ (không) và 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chúng ngày 27/3/2016 giữa bên chuyển nhượng là hộ ông, bà Nguyễn T1 và bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Quốc V. Công ty đã nhận chuyển nhượng các thửa đất này của ông Nguyễn Quốc V, bà Dương Thị Ánh T là hợp pháp, đã giao tiền và nhận đất cũng như trực tiếp quản lý, sử dụng canh tác trồng cây, chăn nuôi bò và nuôi cá ổn định nhiều năm nay nên Công ty không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh P:

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thủ tục ủy thác tống đạt và thu thập lời khai gửi Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai nhưng không có mặt nên không thực hiện được.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà, quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 39, 147, 157, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 119, 123, 131, 129, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 của Uỷ 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc V:

1.1. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 25/02/2016, số 1060, quyển 02TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C4 tỉnh Khánh Hòa giữa bên chuyển nhượng hộ ông Nguyễn T1 với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Quốc V đối với thửa đất 80, tờ bản đồ số 06 tại xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa, diện tích đất 4.248,7m² theo Trích đo địa chính thửa đất lập ngày 12/9/2024 của Công ty TNHH T10 (diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ cấp GCN số 00729 QSDĐ/ST-DK ngày 20/7/1999 cấp cho hộ ông (bà) N là 4.910m²).

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị Kim P2 tháo dỡ 01 giếng khoan có đường kính 0,9m

+ hàng trụ bê tông (08 trụ bê tông) + hàng rào B40 trụ bê tông cao 1,6m, dài 14,0m + hàng rào B40 trụ bê tông cao 1,6m, dài 24m, trả lại cho ông Nguyễn Quốc V thửa đất 80, tờ bản đồ số 06 tại xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa, có diện tích 4.248,7m² theo Trích đo địa chính thửa đất lập ngày 12/9/2024 của Công ty TNHH T10 (diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ cấp GCN số 00729 QSDĐ/ST-DK ngày 20/7/1999 cấp cho hộ ông (bà) N là 4.910m²).

1.3. Ông Nguyễn Quốc V được sở hữu toàn bộ các cây trồng trên thửa đất số 80, tờ bản đồ số 06 xã S (gồm 31 cây chanh lớn, 85 cây chanh nhỏ, 191 cây ổi, 06 bụi dứa, 01 cây xà cừ, 02 cây đu đủ và 20 cây keo theo Biên bản thẩm định ngày 06/01/2023). Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Quốc V thanh toán cho bà Nguyễn Thị K1 giá trị các cây trồng là 65.472.000 đồng (sáu mươi lăm triệu bốn trăm bảy mươi hai ngàn đồng).

1.4. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M là các ông, bà Nguyễn T3, Nguyễn K, Nguyễn Văn T4, Nguyễn H5, Nguyễn Thị K1, Nguyễn Thị T2 và bị đơn ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ phối hợp với ông Nguyễn Quốc V để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 06 xã S cho ông Nguyễn Quốc V theo quy định.

1.5. Trường hợp những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M là các ông, bà Nguyễn T3, Nguyễn K, Nguyễn Văn T4, Nguyễn H, Nguyễn Thị K1, Nguyễn Thị T2 và bị đơn ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị L không phối hợp thì ông Nguyễn Quốc V có quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích thửa đất số 80, tờ bản đồ số 06 xã S, huyện D đã nhận chuyển nhượng.

2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị M (chết):

2.1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Phòng C4 tỉnh Khánh Hòa ngày 25/02/2016, số công chứng 1060, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD.

2.2. Buộc Công ty cổ phần T9, ông Nguyễn Quốc V, ông Nguyễn Văn T5, Dương Thị Ánh T phải trả lại các thửa đất số 170, 171, 172 tờ bản đồ số 06 xã S, huyện D.

3. Bác một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K1 về việc công nhận hiệu lực của Giấy sang nhượng đất ngày 12/3/2017 đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 06 xã S, huyện D giữa bên sang nhượng ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M với bên nhận sang nhượng bà Nguyễn Thị Kim .

4. Đình chỉ giải quyết và trả lại đơn một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K1 về việc công nhận hiệu lực của Giấy sang nhượng đất ngày 12/3/2017 đối với thửa đất số 134, tờ bản đồ số 06 xã S, huyện D giữa bên sang nhượng ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M với bên nhận sang nhượng bà Nguyễn Thị Kim . Các đương sự có thể khởi kiện tranh chấp thửa đất số

134, tờ bản đồ số 06 xã S, huyện D trong vụ án dân sự khác.

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

- Ngày 27/9/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của các bị đơn, bà Nguyễn Thị K1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Kim G1 nguyên kháng cáo và nhờ các Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình trình bày hộ.

- Luật sư Nguyễn Thiện K2 trình bày: Thẩm phán giải quyết vụ án cấp sơ thẩm có vi nghiêm trọng tố tụng, đưa vụ án ra xét xử và đã tạm ngừng phiên toà để xem xét thẩm định tại chỗ theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hoà đối với tài sản phát sinh trên đất, sau đó lại đưa vụ án ra xét xử nhưng bà Nguyễn Thị K1 không được nhận bất kỳ thông báo nào của Toà án về việc tạm ngừng phiên toà và xem xét thẩm định tại chỗ. Tại phiên toà xét xử sơ thẩm của vụ án thì bà Nguyễn Thị Kim M1 tiếp cận được các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ do Toà án thu thập và có đơn yêu cầu giám định điểm chỉ, chữ ký, chữ viết ghi tên ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M trong hợp đồng chuyển nhượng nhưng không được Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận. Tại phiên toà sơ thẩm bà Nguyễn Thị K1 đã có đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện trong vụ án này là 03 năm nhưng không được áp dụng, trong khi tranh chấp đã xảy ra từ năm 2016. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn có yêu cầu phản tố nhưng không được Toà án cấp sơ thẩm xem xét nên bà Nguyễn Thị K1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Các Luật sư phát biểu quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị K1:

+ Luật sư Nguyễn Thiện K2: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì từ sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 25/02/2016 thì ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M không bàn giao thửa đất số 80 nên ông Nguyễn Quốc V phải biết được quyền lợi của mình bị xâm phạm nhưng đến ngày 16/3/2021 ông Nguyễn Quốc V mới có đơn khởi kiện là đã hết thời hiệu khởi kiện; tại phiên toà sơ thẩm phía bị đơn đã có yêu cầu áp dụng thời hiệu nhưng bản án sơ thẩm không chấp nhận là không đúng. Từ khi giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1060, quyển số 02 TP/SCC - HĐGD lập ngày 25/02/2016 thì đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng các thửa đất không thể thực hiện được do đã hết hạn sử dụng và hộ ông Nguyễn T1 chưa chuyển sang hình thức thuê đất. Mặt khác, các thửa đất số 80, 170, 171, 174, tờ bản đồ số 06 thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Nguyễn T1, bao gồm 04 nhân khẩu là ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn K và ông Nguyễn Văn T4; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa có sự đồng ý của ông Nguyễn K và ông Nguyễn Văn T4 là vi phạm quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015. Đồng thời, Phòng C4 chứng nhận hợp đồng nhưng không có người làm chứng

do vợ chồng ông Nguyễn T1 không biết chữ, không biết đọc là vi phạm quy định của Luật công chứng năm 2014. Việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn xuất phát từ ý chí của vợ chồng ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho vợ chồng bà Dương Thị Ánh T trong khi ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị L hoàn toàn không có bất cứ quyền gì đối với các thửa đất số 80, 170, 171, 174 nêu trên. Như vậy, việc bị đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1060, quyển số 02 TP/SCC - HĐGD lập ngày 25/02/2016 vô hiệu là có căn cứ và phù hợp với các quy định của pháp luật. GCNQSDĐ các thửa đất chuyển nhượng hiện tại vẫn đang mang tên hộ ông Nguyễn T1, phái bên ông Nguyễn Quốc V không kê khai, đăng ký biến động sang tên nên vào tháng 10.2016 ông Nguyễn Quốc V, bà Dương Thị Ánh T không có quyền mua bán, chuyển nhượng, cho thuê các thửa đất của hộ ông Nguyễn T1, do đó giấy bán đất giữa bà Dương Thị Ánh T và ông Nguyễn Thành P3 là không có giá trị pháp lý, Công ty cổ phần T9 sử dụng các thửa đất là trái phép thực hiện giao dịch vô hiệu do đó phía bị đơn có yêu cầu phản tố buộc Công ty cổ phần T9, bà Dương Thị Ánh T, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Quốc V phải trả lại cho phía bị đơn các thửa đất số 170, 171, 174 là có cơ sở. Mặc dù bà Nguyễn Thị K1 đang sử dụng các thửa đất số 80, 134 nhưng để đảm bảo tính pháp lý thì ngày 12/3/2017 hộ gia đình gồm ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M, ông nguyễn Kiếm, ông Nguyễn Văn T4 đã lập giấy sang nhượng đất viết tay chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim C2 thửa đất số 80, 134, mặc dù có vi phạm về công chứng chứng thực nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ nên bà Nguyễn Thị K1 có yêu cầu độc lập công nhận hiệu lực của việc chuyển nhượng các thửa đất số 80, 134 là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị K1 và sửa bản án sơ thẩm.

- Luật sư Nguyễn Văn H1 trình bày: Kháng cáo của bà Nguyễn Thị K1 là có căn cứ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1060, quyển số 02 TP/SCC - HĐGD lập ngày 25/02/2016 tại Phòng C4 tỉnh Khánh Hoà là vô hiệu vì GCNQSDĐ các thửa đất là cấp cho hộ ông Nguyễn T1 bao gồm cả bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn K, ông Nguyễn Văn T4 nhưng việc chuyển nhượng đất không có sự đồng ý của ông Nguyễn K, ông Nguyễn Văn T4. Giấy sang nhượng đất lập ngày 19/01/2011 là của ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị L làm, có điểm chỉ của ông Nguyễn T1 và bà Nguyễn Thị M nhưng không được giám định nên không có cơ sở xác định ông Nguyễn T1 và bà Nguyễn Thị M đã đồng ý chuyển nhượng và nhận tiền chuyển nhượng các thửa đất. Việc chuyển nhượng các thửa đất là không hợp pháp vì thời hạn sử dụng các thửa đất đã hết mà người sử dụng đất không gia hạn sử dụng đất. Việc mua bán đất năm 2011 là không hợp pháp nên Hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 25/02/2016 tại Phòng C4 tỉnh Khánh Hoà là vô hiệu và có dấu hiệu che dấu giao dịch khác. Bà Nguyễn Thị K1 đã sử dụng thửa đất số 80, 134 từ năm 2016 trước khi ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn K, ông Nguyễn Văn T4 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim N1 2017 và do việc chuyển nhượng đất cho bà Dương Thị Ánh T là vô hiệu nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim . Toà án cấp sơ thẩm còn có vi phạm trong việc xác định thời hiệu khởi kiện, căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ thì thời hiệu khởi kiện vụ án đã hết và phía bị đơn có yêu

cầu áp dụng nhưng không được chấp nhận. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất năm 2016 thì ông Nguyễn Quốc V không kê khai, đăng ký, sang tên quyền sử dụng đất nên việc chuyển chuyển nhượng là chưa có hiệu lực theo quy định tại Điều 692 Bộ luật Dân sự, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, do đó bản án sơ thẩm buộc bà Nguyễn Thị K1 phải trả lại thửa đất số 80 cho ông Nguyễn Quốc V là không đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim .

- Luật sư Nguyễn Thị Minh Y: Nhất trí với quan điểm của các Luật sư Nguyễn Thiện K2 và Luật sư Nguyễn Văn H1 đã trình bày, không bổ sung gì thêm.

- Bà Dương Thị Ánh T trình bày: Năm 2011 vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M các thửa đất số 80, 169, 171, 174, 170 và 134, tờ bản đồ số 06, tại địa chỉ xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa và bà đã trả tiền đầy đủ. Vì mục đích mua đất cho con trai nên năm 2016 bà đã trao đổi và được ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M, đồng thời có ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị L đồng ý làm hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất 80, 170, 171, 174 cho con trai là Nguyễn Quốc V. Ngày 25/02/2016 ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Quốc V đã tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 80, 170, 171, 174 nêu trên tại Phòng C4 tỉnh Khánh Hòa, các bên đã ký, điểm chỉ trong hợp đồng. Đối với thửa đất số 134 thì bà cho lại vợ chồng ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị L sử dụng. Việc mua bán là hoàn toàn tự nguyện và được công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của bà Nguyễn Thị K1 là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của bà Nguyễn Thị K1 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ông Nguyễn H trình bày: Cha mẹ là ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M đã tự nguyện chuyển nhượng cho vợ chồng bà Dương Thị Ánh T các thửa đất, trong đó có thửa đất số 80 bà Nguyễn Thị K1 đang tranh chấp và đã nhận tiền của bà Dương Thị Ánh T giao đầy đủ, ông là người nhận tiền thay cho cha mẹ vì ông ở cùng cha mẹ, mặt khác cha mẹ đã già yếu nên ông nhận thay, khi nhận tiền có mặt cha mẹ chứng kiến và ông đã giao lại tiền cho cha mẹ đầy đủ. Việc bán đất thì chính bà Nguyễn Thị K1 là người đưa và dẫn bà Dương Thị Ánh T đi xem để mua bán, nay bà Nguyễn Thị K1 cho rằng thửa đất này cha mẹ không bán cho vợ chồng bà Dương Thị Ánh T là không đúng và trái với lương tâm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng sau khi phân tích nội dung và các tình tiết của vụ án, có quan điểm:

+ Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim L3 trong thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên là hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị K1; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án; căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim L3 trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự và đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên là hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt một số đương sự nhưng trong đó có người đã có đơn xin xét xử vắng mặt, có người đã uỷ quyền cho người khác tham gia phiên toà. Căn cứ ý kiến của các đương sự có mặt tại phiên toà, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử xét quyết định tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Năm 2017 nguyên đơn phát hiện thửa đất do mình nhận chuyển nhượng thông qua hợp đồng bị người khác chiếm giữ, năm 2020 nguyên đơn gửi đơn đến UBND xã S yêu cầu giải quyết tranh chấp, đến ngày 16/3/2021 nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 25/02/2016 (các bên đã thực hiện hợp đồng nhưng có phát sinh tranh chấp do đối tượng của hợp đồng là đất bị người khác chiếm giữ) nên yêu cầu khởi kiện là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung; xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị K1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm đã có thông báo và Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ vào hồi 09 giờ ngày 12/9/2024, bà Nguyễn Thị K1 đã được giao nhận vào ngày 07/9/2024 (có Bưu kiện gửi đã phát thành công), tại buổi xem xét thẩm định vắng mặt Luật sư Nguyễn Thị Minh Y nhưng có mặt Luật sư Nguyễn Thiện K2, cũng là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Kim N2 việc xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/9/2024 của Toà án cấp sơ thẩm đã thực hiện là công khai, khách quan, đúng quy định pháp luật.

[2.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện về công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất còn lại gồm thửa đất số 170, 171, 174 là vượt quá phạm vi khởi kiện, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện và tại phần quyết định của bản án sơ thẩm chỉ công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 25/02/2016 đối với thửa đất số 80 là đảm bảo giải quyết đúng yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn.

[2.3] Về xác định hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất số 80, 170, 171, 174, tờ bản đồ số 06 tại xã S, huyện D, Khánh Hòa:

- Về nguồn gốc các thửa đất: Theo Văn bản số 4112/UBND ngày 10/12/2021 của UBND huyện D (BL 283) thì các thửa đất số 80, 170, 171, 174 tại xã S, huyện D, Khánh Hòa được UBND huyện D cấp GCNQSDĐ số 00729 QSDĐ/ST-DK ngày 20/7/1999 cho hộ ông Nguyễn T1, vợ (không) là đất nông nghiệp do ông Nguyễn Thất T7 khai hoang từ năm 1973 (không có giấy tờ), trong đó các thửa đất số 80, 171, 174 là đất cấp vượt hạn mức. Theo Đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 17/6/1999 thì ông Nguyễn T1 không có vợ và không ghi số lượng nhân khẩu. Tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự đều xác nhận nguồn gốc đất là do ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M khai hoang và nhận chuyển nhượng của người khác. Do đó, bản án sơ thẩm xác định các thửa đất số 80, 170, 171, 174 là tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M là có cơ sở.

- Ngày 19/01/2011 ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn T5, bà Dương Thị Ánh T đã tự nguyện, trực tiếp giao dịch với nhau để chuyển nhượng các thửa đất số 80, 170, 171, 174, 169, 134 và lập Giấy sang nhượng đất, có điểm chỉ của ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị L. Các thửa đất này là tài sản chung của ông Nguyễn T1 và bà Nguyễn Thị M, việc ông Nguyễn H là người trực tiếp viết và việc ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị L ký vào Giấy sang nhượng đất ngày 19/01/2011 không làm thay đổi bản chất của việc chuyển nhượng các thửa đất và Giấy sang nhượng đất ngày 19/01/2011 cũng không phải là di chúc của ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M như bà Nguyễn Thị K1 trình bày.

- Các thửa đất số 80, 170, 171, 174, 169 là tài sản chung của ông Nguyễn T1 và bà Nguyễn Thị M chưa cho tặng, chưa định đoạt cho ai nên việc chuyển nhượng là quyền của vợ chồng ông Nguyễn T1 và bà Nguyễn Thị M, không liên quan đến các con của ông Nguyễn T1 và bà Nguyễn Thị M.

- Năm 2016 ông Nguyễn Văn T5, bà Dương Thị Ánh T đã trao đổi và được ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M, đồng thời có cả vợ chồng con trai là ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị L đồng ý làm hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất số 80, 170, 171, 174 cho ông Nguyễn Quốc V (con trai bà T, ông T5) là bên nhận chuyển nhượng trong hợp đồng. Ngày 25/02/2016 ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị L (bên chuyển nhượng) và ông Nguyễn Quốc V (bên nhận chuyển nhượng) tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 80, 170, 171, 174, tờ bản đồ số 06 xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa tại Phòng C4 tỉnh Khánh Hòa, số công chứng 1060, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD và các bên đã ký, điểm chỉ trong hợp đồng. Đối với thửa đất số 134 thì ông Nguyễn Văn T5, bà Dương Thị Ánh T cho lại vợ chồng ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị L sử dụng không lấy tiền.

- Theo GCNQSDĐ cấp cho hộ ông Nguyễn T1 thì các thửa đất số 80, 171, 174 có thời hạn sử dụng đến tháng 7/2009 nhưng ngày 24/02/2016 ông Nguyễn T1 đã có đơn gia hạn và được UBND xã S xác nhận; các thửa đất này đều thuộc quy hoạch đất trồng cây hàng năm theo Quyết định số 533/QĐ-UBND ngày 21/02/2022 của UBND tỉnh K về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của UBND huyện D, hiện nay các thửa đất này được sử dụng đúng mục đích nông nghiệp và chưa bị thu hồi đất.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/02/2016 đối với các thửa đất số 80, 170, 171, 174, tờ bản đồ số 06 xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa được ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M thực hiện và điểm chỉ tại Phòng C4 tỉnh Khánh Hòa thể hiện ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M đều minh mẫn khi ký kết hợp đồng. Mặt khác, sau thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Quốc V thì ngày 12/3/2017 ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M còn điểm chỉ trong Giấy sang nhượng đất cho bà Nguyễn Thị K1 đối với 02 thửa đất số 134 và 80, bà Nguyễn Thị M còn điểm chỉ trong Giấy ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Đ2 ngày 28/12/2022 ủy quyền cho ông Nguyễn Thiện K2 được công chứng tại Văn phòng C5 tham gia tố tụng ngày 12/3/2022 nên có căn cứ xác định tại thời điểm lập Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 25/02/2016 cho ông Nguyễn Quốc V thì ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M đều minh mẫn, đủ lý trí để xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất, không có dấu hiệu giả mạo nên không có cơ sở để chuyển hồ sơ cho Cơ quan điều tra có thẩm quyền xem xét, giải quyết.

- Theo Sổ hộ khẩu số 626160 do Công an thành phố N cấp vào thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Quốc V có hộ khẩu thường trú tại số C đường số B M, P, N. Hiện nay, ông Nguyễn Quốc V có hộ khẩu thường trú tại tổ B, Đ, V, N. Theo tài liệu do ông Nguyễn Quốc V cung cấp (BL số 432, 433, 434) thể hiện ông Nguyễn Quốc V được Bộ N3 cấp thị thực tốt nghiệp tạm thời từ ngày 27/3/2018 đến ngày 27/3/2020, không phải là người Việt Nam định cư tại nước ngoài.

- Thửa đất số 80 có diện tích theo đo vẽ là 4.248,7m² (diện tích theo GCNQSDĐ là 4.910m²), phần diện tích đất có thay đổi là do có một phần diện tích đất làm mương, đường bê tông và bờ đất, ranh giới thửa đất với các hộ giáp ranh đều có tường rào, hiện tại đang do bà Nguyễn Thị Kim C3 và sử dụng.

- Năm 2016, được ông Nguyễn Quốc V ủy quyền thì bà Dương Thị Ánh T đã chuyển nhượng 03 thửa đất 170, 171, 174 và giao GCNQSDĐ số 00729 QSDĐ/ST-DK ngày 20/7/1999 đứng tên hộ ông Nguyễn T1 cho ông Nguyễn Thanh P - Giám đốc Công ty T9 - Chi nhánh K3 với giá 1.000.000.000 đồng. Đối với thửa đất số 80, bà Dương Thị Ánh T để lại sử dụng, năm 2017 thuê ông Võ Thành L4 cày xới thì phát sinh tranh chấp với bà Nguyễn Thị Kim .

- Đối với Giấy sang nhượng đất ngày 12/3/2017 có nội dung ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T8 đất số 80 và thửa đất số 134. Xét thấy, thửa đất số 80 đã được ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng hợp pháp cho ông Nguyễn Quốc V theo Hợp đồng chuyển nhượng được công

chứng ngày 25/02/2016, các bên bán và nhận chuyển nhượng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng nên ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M không còn quyền sở hữu đối với thửa đất số 80. Do đó, ngày 12/3/2017 ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M lập Giấy chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T8 đất số 80 là không đúng pháp luật.

- Tại phiên toà phúc thẩm ông Nguyễn H trình bày xác định cha mẹ là ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M đã tự nguyện chuyển nhượng các thửa đất cho vợ chồng bà Dương Thị Ánh T và đã nhận đủ tiền của bà Dương Thị Ánh T, ông là người nhận tiền thay cho cha mẹ vì ông ở cùng cha mẹ, mặt khác cha mẹ đã già yếu nên ông nhận thay, khi nhận tiền có mặt cha mẹ chứng kiến và ông đã giao lại tiền cho cha mẹ đầy đủ. Việc chuyển nhượng các thửa đất thì chính bà Nguyễn Thị K1 là người đưa và dẫn bà Dương Thị Ánh T đi xem các thửa đất.

- Như vậy, có căn cứ xác định ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M đã tự nguyện chuyển nhượng các thửa đất số 80, 170, 171, 174 và 134, tờ bản đồ số 06 xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T5, bà Dương Thị Ánh T vào năm 2011. Đến ngày 25/02/2016 ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M cùng với ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị L đã đồng ý lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 80, 170, 171, 174, tờ bản đồ số 06 xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa cho ông Nguyễn Quốc V theo đề nghị của vợ chồng ông Nguyễn Văn T5, bà Dương Thị Ánh T; hợp đồng đã được thực hiện và các bên đã ký, điểm chỉ tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa, số công chứng 1060, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD; hiện tại thửa đất số 80 đang do bà Nguyễn Thị Kim C3 và sử dụng. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc V, công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/02/2016 đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 06 xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa và buộc bà Nguyễn Thị K1 phải giao trả thửa đất số 80, diện tích theo DAN đo vẽ 4.248,7m² (diện tích theo GCNQSDĐ là 4.910m²) cho ông Nguyễn Quốc V; bác các yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị M và bác một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị K1 là có cơ sở.

- Tại cấp phúc thẩm, bà Nguyễn Thị K1 tiếp tục có yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết tên, điểm chỉ của ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M trên Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/02/2016 và Giấy sang nhượng ngày 19/01/2011; chữ ký, chữ viết tên ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn T3, bà Dương Thị Ánh T, ông Nguyễn Văn T5 trên Giấy sang nhượng ngày 19/01/2011; giám định chữ ký của ông Nguyễn T1 trên Phiếu yêu cầu công chứng ngày 25/02/2016. Xét thấy yêu cầu này đã được bà Nguyễn Thị K1 đưa ra tại phiên toà xét xử sơ thẩm vụ án và Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 112 Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặt khác, như đã phân tích nêu trên thì có cơ sở xác định ông Nguyễn T1 và bà Nguyễn Thị M đã tự nguyện chuyển nhượng các thửa đất của mình cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T5, bà Dương Thị Ánh T vào năm 2011; đến ngày 25/02/2016 ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị M cùng với ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị L đã đồng ý lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 80, 170, 171, 174, tờ bản đồ số 06 xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa cho ông Nguyễn Quốc V theo đề nghị của vợ chồng ông Nguyễn Văn T5, bà Dương Thị Ánh T; hợp đồng chuyển

nhượng đã được thực hiện và các bên đã ký, điểm chỉ tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Khánh Hòa, số công chứng 1060, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu giám định này của bà Nguyễn Thị Kim .

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị K1; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

[4] Về án phí: Kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Kim P2 chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim . Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Kim P2 chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0000651 ngày 21 tháng 11 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hoà.

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

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.***Nơi nhận:***
- *TAND tối cao;*
- *VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;*
- *TAND tỉnh Khánh Hoà;*
- *VKSND tỉnh Khánh Hoà;*
- *Cục THADS tỉnh Khánh Hoà;*
- *Các đương sự (theo địa chỉ);*
- *Lưu HSVA, VP, HCTP.*

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

Nguyễn Tiến Dũng