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: **147**/2025/DS-PT Ngày: 26/11/2025 *V/v: "Tranh chấp QSD đất; yêu cầu tuyên HĐ chuyển nhượng QSD đất vô hiệu; yêu cầu hủy GCNQSD đất"*	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ 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 **Đinh Phước Hoà.**

Các thẩm phán: Ông **Đặng Kim Nhân** và bà **Trần Thị Kim Liên**

- 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: Bà Phạm Thị Nguyệt Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2025, 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 81/2025/TLPT-DS ngày 01 tháng 7 năm 2025 về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; yêu cầu huỷ GCNQSD đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 78A/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Kim B. Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn M'Đrắk, huyện M, tỉnh Đắk Lắk (nay là: Tổ dân phố B, xã M, tỉnh Đắk Lắk).

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Võ Ngọc C. Địa chỉ: D L, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là: 45 L, xã K, tỉnh Đắk Lắk). Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị N, chị Nguyễn Thị Bích L. Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn M'Đrắk, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. (nay là: Tổ dân phố 2, xã M, tỉnh Đắk Lắk).

Người đại diện theo uỷ quyền: Chị Nguyễn Thị Bích L. Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn M'Đrắk, huyện M, tỉnh Đắk Lắk (nay là: Tổ dân phố B, xã M, tỉnh Đắk Lắk). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thành T - Công ty L1, Đoàn Luật sư thành phố H. Địa chỉ: Lầu A, A N, phường H, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là Lầu A, A N, phường H, thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

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

3.1. Anh Nguyễn Công X. Vắng mặt

3.2. Anh Nguyễn Công M1. Vắng mặt

3.3. Anh Nguyễn Công M2. Vắng mặt

3.4. Anh Nguyễn Công M3. Vắng mặt

3.5. Anh Nguyễn Quý C1 (đã chết).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của anh C1: Bà Tô Thị N1. Vắng mặt

3.6. Chị Nguyễn Huỳnh Diệu T1. Vắng mặt

3.6. Chị Nguyễn Thị Kim C2. Vắng mặt

3.7. Chị Nguyễn Thị Kim O. Vắng mặt

3.8. Chị Nguyễn Thị Bích L. Có mặt

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn M'Đrắk, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. (nay là: Tổ dân phố 2, xã M, tỉnh Đắk Lắk).

3.9. Ủy ban nhân dân huyện M;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện M: Chủ tịch UBND xã M, tỉnh Đắk Lắk. Có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.

3.10. Chi nhánh Văn phòng Đ'Đrắk. Có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố F, thị trấn M'Đrắk, huyện M, tỉnh Đắk Lắk (nay là: Tổ dân phố F, xã M, tỉnh Đắk Lắk).

3.11. Văn phòng C3 - Địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là: Tổ dân phố H, xã E, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt.

3.12. Bà Võ Thị T2. Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk (nay là: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt.

3.13. Ông Lê Văn T3. Địa chỉ: K, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (nay là: K, xã E, tỉnh Đắk Lắk). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim B và người đại diện trình bày:*

Bà B là vợ hợp pháp của ông Nguyễn Công M4, bà và ông M4 chung sống từ năm 1984. Nguồn gốc thửa đất tranh chấp do vợ chồng bà được một người chú

đồng hương của bà cho trong khoảng thời gian 1984-1985 (hiện nay chú đã chết), vợ chồng bà khai hoang lại và dựng nhà tại đây. Năm 1990, gia đình bà làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, Ủy ban nhân dân (UBND) huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số A 084259 ngày 19/03/1990 đối với thửa số 68, tờ bản đồ 01 diện tích 800m^2 tọa lạc tại tổ B, thị trấn M cho ông Nguyễn Công M4.

Ông M4 chết ngày 09/3/2002 không để lại di chúc.

Ngày 22/9/2011, bà B làm thủ tục để nhận thừa kế lại toàn bộ diện tích 800m^2 nói trên theo văn bản thừa kế được UBND thị trấn chứng thực ngày 21/9/2011.

Năm 2004, vợ chồng bà B cho vợ chồng Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị N mượn một phần thửa đất trên với diện tích 17m x 20m để làm lò mổ (bà N là em ông M4). Hai bên thống nhất khi nào gia đình bà B cần thì lấy lại.

Năm 2013, ông D để cho con gái (chị Nguyễn Thị L) xây nhà trên một phần diện tích đất bà B cho mượn khoảng 110m^2, bà B có yêu cầu dừng lại nhưng ông D hứa khi nào gia đình bà cần lấy lại đất sẽ đập bỏ, do là người trong gia đình nên bà B nể nang không làm đơn yêu cầu chính quyền giải quyết. Năm 2019, ông D tiếp tục xây dựng nhà trên phần đất còn lại mà bà B cho mượn thì hai bên xảy ra tranh chấp. Thời điểm đó GCNQSDĐ của bà đang thế chấp trong Ngân hàng nên bà chưa thể lấy GCNQSDĐ ra để yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Đến cuối năm 2021 bà lấy được GCNQSDĐ ra, bà đã nhiều lần đòi lại đất nhưng gia đình ông D không chịu trả. Bà không biết vợ chồng ông D làm thủ tục cấp GCNQSDĐ từ khi nào. Tháng 3/2022, UBND thị trấn M đã hòa giải giữa hai gia đình nhưng không thành. Tháng 7/2022 bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án. Trong thời gian này gia đình ông D đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà T2 ông T3, sau này khi Tòa án giải quyết bà mới được biết. Gia đình ông D biết rõ đất đang có tranh chấp nhưng vẫn cố tình thực hiện thủ tục chuyển nhượng là vi phạm pháp luật.

Bà B cũng không hề làm đơn đăng ký cấp GCNQSDĐ ngày 22/7/2022 đối với thửa đất 216 nộp cho UBND huyện M. Thời điểm ông D làm đơn đăng ký quyền sử dụng đất là ngày 22/7/2022, sau thời điểm ông M4 chết. Khi ông D kê khai cấp GCNQSDĐ nhưng ông D không thông qua bà và các con của bà là người thừa kế của ông M4. Hồ sơ thủ tục cấp GCNQSDĐ của ông D là trái pháp luật. Đối với giấy bán đất viết tay mà ông D cung cấp cho Tòa án thì bà B cho rằng giấy bán đất này chỉ có một mình ông M4 ký mà không thông qua bà B là không đúng quy định. Ông D không có chứng cứ nào chứng minh bà nhận tiền và chuyển nhượng đất cho ông D. Lúc ông M4 còn sống, ông M4 chỉ nói với bà B là cho vợ chồng ông D mượn đất.

Từ những lý do trên, bà B làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Yêu cầu ông D và bà N phải trả lại diện tích đất là 340m^2 trong thửa số 68, tờ bản đồ

01 theo GCNQSDĐ số A 084259 do UBND huyện M cấp ngày 19/03/1990 cho ông Nguyễn Công M4. Đồng thời, yêu cầu ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị N phải có trách nhiệm tháo dỡ các công trình trên diện tích đất 340m^2.

Ngày 20/5/2024, bà B nộp đơn yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện nội dung sau:

- Chỉ yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn D trả lại diện tích đất 230m^2 thuộc thửa số 207, tờ bản đồ 18 theo GCNQSDĐ số V 124325 do UBND huyện M cấp ngày 29/6/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn D, tọa lạc tại Tổ dân phố B, thị trấn M'Đrắk, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Nguyễn Văn D và vợ chồng ông Lê Văn T3, bà Võ Thị T2 đối với diện tích 230m^2 tại thửa số 207, tờ bản đồ 18 theo GCNQSDĐ số V 124325 do UBND huyện M cấp ngày 29/6/2004.

- Yêu cầu hủy GCNQSDĐ số V 124325 do UBND huyện M cấp ngày 29/6/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn D đối với diện tích 230m^2 tại thửa số 207, tờ bản đồ 18.

- Đối với diện tích 110m^2 mà chị Nguyễn Thị Bích L đang sử dụng (nằm trong tổng diện tích đất mà trước đây bà B yêu cầu vợ chồng ông D, bà N trả) thì bà B rút yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất này.

**** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:***

Ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị N là vợ chồng. Bà N là em ruột của ông Nguyễn Công M4.

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp ban đầu của bố mẹ bà N (ông N2 và bà N3) mua nhưng để ông M4 đứng tên. Khi đó ông M4 đã chung sống với bà B nhưng chưa đăng ký kết hôn. Ngày 28/3/1992, vợ chồng ông M4 chuyển nhượng cho vợ chồng ông D diện tích 340m^2 bằng giấy viết tay, bà B có tham gia chuyển nhượng nhưng không ký giấy chuyển nhượng vì trước đây chỉ có chồng ký giấy. Khi ông M4 viết giấy không ghi ngày nên bà N mới sang nói ông M4 ghi thêm ngày vào giấy bán đất. Hiện nay bản gốc giấy bán đất ngày 28/3/1992 ông D vẫn đang giữ. Khi nhận chuyển nhượng thì giao cho cả vợ chồng ông M4 bà B 01 cây vàng 9999, không có giấy giao vàng riêng. Năm 2002, ông D cầm giấy bán đất ông M4 viết và đi đăng ký cấp GCNQSDĐ. Ngày 29/6/2004, vợ chồng ông được UBND huyện M cấp GCNQSDĐ số V 124325, đối với diện tích 230m^2 đất màu tại thửa số 207, tờ bản đồ 18, tích còn lại là 110m^2 ông chưa làm thủ tục cấp GCN vì chưa có đủ tiền để nộp thuế cho Nhà nước. Năm 2013, ông cho con gái là chị Nguyễn Thị Bích L diện tích 110m^2 chưa cấp GCN để xây nhà ở. Năm 2017, ông chuyển mục đích sử dụng đối với diện tích 120m^2 của thửa đất 207 thành đất ở đô

thị, năm 2019 thì xây nhà. Năm 2022, gia đình ông chuyển nhượng 230m^2 cho chị T4 (không nhớ rõ họ tên) bằng giấy viết tay, chưa làm thủ sang tên. Đến ngày 17/3/2022, ông được UBND thị trấn mời đến tham gia hòa giải về việc bà B có đơn yêu cầu tranh chấp đất đai đối với ông, việc hòa giải không thành. Sau đó chị T4 bán đất cho vợ chồng ông T3 bà T2 nên gia đình ông đã làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông T3 bà T2 vào ngày 20/7/2022, giá chuyển nhượng 1.100.000.000 đồng, đã trả 950.000.000 đồng, còn lại 150.000.000 đồng chưa trả. Thời điểm ông làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T3 bà T2 thì ông không tranh chấp với bà B mà chỉ bà B tranh chấp với ông nên ông không nói với người nhận chuyển nhượng về việc bà B đang tranh chấp với ông vì ông thấy không cần thiết. Ngày 09/8/2022, Văn phòng Đ chi nhánh huyện M đã công nhận việc chuyển nhượng đất giữa gia đình ông với vợ chồng ông T3, bà T2.

Việc nhận chuyển nhượng đất giữa ông và ông M4 là hợp pháp đã được nhà nước công nhận. Việc chuyển nhượng đất giữa gia đình ông bà với ông T3, bà T2 cũng đã được nhà nước công nhận. Do đó ông bà phản bác lại toàn bộ ý kiến và yêu cầu của bà B. Đối với nội dung đơn phản tố ngày 29/01/2024, do ông và bà N ký: Sau khi được giải thích thì ông bà xác định đó là ý kiến phản bác, không phải yêu cầu phản tố.

Bị đơn đồng ý với Kết quả định giá tài sản cũng như ý kiến của người liên quan về giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liên với đất, không đề nghị định giá lại tài sản.

**** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà** Võ Thị T2 **trình bày:***

Vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của gia đình ông Nguyễn Văn D diện tích 230m^2 tại thửa số 207, tờ bản đồ 18 theo GCNQSDĐ số V 124325 do UBND huyện M cấp ngày 29/6/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn D. Giá chuyển nhượng 1.150.000.000đồng. Gia đình ông D bàn giao nhà cho ông bà vào khoảng tháng 4/2022 (không xác định ngày cụ thể). Hợp đồng chuyển nhượng ký tại Văn phòng C3 ngày 20/7/2022. Khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông D cam đoan thửa đất không tranh chấp, không thuộc trường hợp kê biên đảm bảo nghĩa vụ thi hành án hoặc giải tỏa đền bù. Hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện M xác nhận ngày 09/8/2022. Vợ chồng ông bà đã trả cho gia đình ông D ngay tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng 950.000.000 đồng (trả tại ngân hàng cho khoản tiền vợ chồng ông D đang nợ ngân hàng để lấy GCNQSDĐ ra xóa thế chấp và làm hợp đồng chuyển nhượng). Sau khi ký hợp đồng đến nay thì gia đình ông D đã nhận tiền thêm 50.000.000 đồng. Ông bà đã thanh toán tổng cộng 1.000.000.000 đồng, còn lại 150.000.000 đồng chưa thanh toán vì sau khi chuyển nhượng ông bà nghe nói có tranh chấp nên giữ lại một phần. Hiện nay đang có tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Kim B và gia đình ông D liên quan đến tính hợp lệ của quyền sử dụng đất mà

ông bà đã nhận chuyển nhượng của gia đình ông D. Trường hợp Giấy chứng nhận QSDĐ của ông D được cấp không hợp lệ, giao dịch chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông bà và gia đình ông D bị hủy bỏ thì ông bà yêu cầu gia đình ông D phải trả cho ông bà số tiền đã nhận 1.000.000.000 đồng và tiền lãi từ khi nhận tiền tạm tính đến nay là 600.000.000 đồng. Tổng cộng 1.600.000.000 đồng.

Về định giá tài sản tranh chấp về nhà và đất, Tòa án đã định giá nhà trị giá còn lại là 578.717.321 đồng (chưa có quyền sở hữu về nhà ở). Về giá trị đất, bà đã thoả thuận với nguyên đơn theo giá thị trường đối với diện tích ông bà đã nhận chuyển nhượng tại thời điểm ký hợp đồng là 550.000.000đồng. Ông bà không đề nghị thành lập hội đồng định giá lại theo giá thị trường mà chỉ cần căn cứ vào giá ông bà đã nhận chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 20/7/2022.

**** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà** Nguyễn Thị Bích L **trình bày:***

Bà là con ruột của ông Nguyễn Văn D bà Nguyễn Thị N. Về việc chuyển nhượng đất ngày 28/3/1992 giữa ông M4 với bố mẹ bà thì bà chỉ nghe bố mẹ bà nói là bố mẹ bà đã nhận chuyển nhượng thửa đất này của vợ chồng ông M4. Mảnh đất này bố mẹ bà sử dụng làm lò mổ bò. Năm 1995, bố mẹ bà đã xây nhà cho thợ ở. Quá trình, bố mẹ bà sử dụng thửa đất này thì bà B cũng có biết và bà B không có ý kiến gì. Năm 2011, bố mẹ bà cho bà thửa đất diện tích 110m^2 tại thửa đất hiện nay bà đang ở. Hiện nay thửa đất bà đang sử dụng chưa có giấy tờ về đất. Năm 2012, bà tiến hành xây nhà trên diện tích đất 110m^2 và xây trên móng nhà cũ. Ngày 20/7/2022, bố mẹ bà ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T3 bà T2 tại Văn phòng công chứng thì bà có tham gia ký hợp đồng. Ngày 09/8/2022, Văn phòng Đ chi nhánh huyện M đã công nhận việc chuyển nhượng đất giữa gia đình bà với vợ chồng ông T3 bà T2. Việc nhận chuyển nhượng đất giữa bố mẹ bà và ông M4 là hợp pháp đã được nhà nước công nhận. Việc chuyển nhượng đất giữa gia đình bà với ông T3 bà T2 cũng đã được nhà nước công nhận. Do đó bà không đồng ý với toàn bộ ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà B. Đối với các đơn phản tố mà bà L ký nộp cho Tòa án thì bà L xác định đây chỉ là ý kiến phản đối của gia đình bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**** Quá trình giải quyết vụ án, UBND huyện M có văn bản trình bày:***

Năm 2002 thị trấn M thực hiện đo đạc bản đồ, tổ chức kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho nhân dân. Ngày 22/7/2002 ông Nguyễn Văn D, thường trú tại K, thị trấn M'Đrắk, huyện M có làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất Thửa đất số 207, tờ bản đồ 18 diện tích 230 m2, đất màu, được UBND thị trấn M đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSD đất ngày 05/10/2002. Đến ngày 29/6/2004 Ủy ban nhân dân huyện M có Quyết định số 757/QĐ-UB ngày 29/6/2004 về việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho các hộ gia đình cá nhân trên địa bàn thị trấn

M; trong đó: cấp GCNQSD đất số hiệu V 124325 cho hộ ông Nguyễn Văn D tại thửa đất số 207, tờ bản đồ 18 diện tích 230 m^2, đất màu.

Như vậy việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất số hiệu V 124325 cho hộ ông Nguyễn Văn D được thực hiện theo trình tự đo đạc, đăng ký kê khai, xét duyệt và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật. Hiện nay xảy ra tranh chấp đối với đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất, căn cứ Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 quy định thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện M giải quyết tranh chấp theo trình tự, thẩm quyền quy định.

**** Quá trình giải quyết vụ án, Chi nhánh** Văn phòng Đ**'Đrắk có văn bản trình bày:***

Hiện trạng sử dụng đất tại thửa đất số 68; tờ bản đồ số 1, diện tích 800 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 084259 do UBND huyện M cấp ngày 19/3/1990 cho ông Nguyễn Công M4, ngày 22/9/2011 thừa kế toàn bộ diện tích trên cho bà Huỳnh Thị Kim B được Chi nhánh Văn phòng Đ'Đrắk ký xác nhận biến động ngày 22/9/2011.

Những tài liệu chứng cứ liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Văn bản phân phân chia tài sản thừa kế và văn bản nhận thừa kế; Giấy chứng nhận QSD đất A 084259 (bản pho to).

Đối với diện tích 262m^2 tại thửa đất số 216, tờ bản đồ 18 do bà Huỳnh Thị Kim B kê khai đăng ký. Giấy tờ cung cấp gồm: Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, trang sổ địa chính số 121.

Nguồn gốc diện tích đất 230 m^2 tại thửa đất số 207, tờ bản đồ số 18, địa chỉ tọa lạc tại tổ B, thị trấn M'Đrắk, huyện M theo cấp GCNQSDĐ số V 124325 do UBND huyện M cấp ngày 29/6/2004 cho ông Nguyễn Văn D do ông Nguyễn Văn D nhận chuyển nhượng, kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002; Căn cứ vào hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh, không thể hiện thông tin của người chuyển nhượng.

Tình trạng pháp lý của Thửa đất số 68; tờ bản đồ số 1, diện tích 800 m^2 theo GCNQSD đất số A 084259 do UBND huyện M cấp ngày 19/03/1990 cho ông Nguyễn Công M4, bà Huỳnh Thị Kim B nhận toàn bộ thừa kế ông Nguyễn Công M4 được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện M ký xác nhận biến động ngày 22/9/2011.

Tình trạng pháp lý của Thửa đất số 207, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại tổ B, thị trấn M'Đrắk, huyện M theo GCNQSDĐ số V 124325 do UBND huyện M cấp ngày 29/6/2004: ông Lê Văn T3 và bà Võ Thị Thanh N4 chuyển nhượng toàn bộ diện tích của hộ ông Nguyễn Văn D được Chi nhánh Văn phòng Đ'Đrắk ký xác nhận đăng ký biến động ngày 09/8/2022.

Trích lục bản đồ thửa đất số 68, tờ bản đồ số 1 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất A 084259 được UBND huyện cấp ngày 19/3/1990 cho ông Nguyễn Công M4, hiện tại Chi nhánh văn phòng Đ'Đrắk không lưu trữ bản đồ năm 1990 của Thị trấn M. Chi nhánh chỉ cung cấp Mảnh bản đồ (pho to) có thửa đất số 207; tờ bản đồ 18 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 124325 được UBND huyện cấp ngày 29/06/2004.

Tại thời điểm thực hiện trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Chi nhánh Văn phòng Đ'Đrắk không nhận được các biện pháp ngăn chặn, quyết định tạm dừng của các cơ quan có thẩm quyền liên quan đến tranh chấp đất đai các thửa đất nêu trên tại Chi nhánh nên vẫn thực hiện các trình tự thủ tục đăng ký biến động, cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp Luật. Đề nghị Tòa án xử lý theo đúng quy định pháp luật.

**** Quá trình giải quyết vụ án, đại diện của** Văn phòng C3 **trình bày:***

Ngày 20/07/2022 Văn phòng C3 tiếp nhận được yêu cầu Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị N, thường trú tại tổ dân phố B, thị trấn M'Đrắk, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi tiếp nhận hồ sơ Công chứng viên và thư ký nghiệp vụ công chúng đã giải thích quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của các bên thực hiện giao dịch, kiểm tra tính pháp lý của hồ sơ. Đối với quyền sử dụng đất chuyển nhượng được UBND huyện M cấp tháng 29/06/2004 là hợp pháp. Tại thời điểm làm hợp đồng chuyển nhượng tháng 20/07/2022 Văn phòng công chứng không nhận được bất kỳ văn bản của cá nhân, tổ chức, cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc tranh chấp khiếu nại, biện pháp ngăn chặn hoặc tạm dừng giao dịch về diện tích đất của hộ ông Nguyễn Văn D.

Về trình tự thủ tục, việc tiếp nhận kiểm tra và giải quyết hồ sơ công chứng theo quy trình chặt chẽ và đúng theo quy định của pháp luật. Văn phòng C4 nội dung hợp đồng và in văn bản giao cho người tham gia giao dịch tự đọc, kiểm tra nội dung, các bên tham gia giao dịch đã đồng ý toàn bộ nội dung hợp đồng, việc chứng nhận của Công chứng viên là đúng quy định của pháp luật. Căn cứ các quy định của pháp luật có liên quan hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên tham gia giao dịch là đầy đủ đúng pháp luật quy định, Văn phòng C3 đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết theo thẩm quyền.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

"- Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 147; Điều 220; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 117, 119 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng 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] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim B về việc:

[1.1] Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị N phải trả lại cho bà Huỳnh Thị Kim B diện tích 230m^2 đất (Diện tích đo đạc thực tế là 206,3m^2), thuộc thửa đất số 207, tờ bản đồ 18 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 124325 do UBND huyện M cấp ngày 29/6/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn D. Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố B, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk (Nay là xã M, tỉnh Đắk Lắk).

[1.2] Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng viên Văn phòng C3 công chứng ngày 20/7/2022 giữa ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị N và ông Lê Văn T3, bà Võ Thị T2 đối với thửa đất số 207, tờ bản đồ 18, diện tích 230m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 124325 do UBND huyện M cấp ngày 29/6/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn D.

[1.3] Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 124325 do UBND huyện M cấp ngày 29/6/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn D đối với thửa đất số 207, tờ bản đồ 18, diện tích 230m^2 tọa lạc tại Tổ dân phố B, thị trấn M'Đrắk, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Huỳnh Thị Kim B về việc buộc ông ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị N trả lại diện tích 110m^2 đất, thuộc một phần thửa đất số 68, tờ bản đồ số 01 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 084259 do UBND huyện M cấp ngày 19/3/1990 cho ông Nguyễn Công M4. Địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố B, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk (Nay là xã M, tỉnh Đắk Lắk) hiện do chị Nguyễn Thị Bích L đang quản lý sử dụng".

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

Ngày 03/6/2025, bà Huỳnh Thị Kim B có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Võ Ngọc C đại diện theo ủy quyền của bà B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, về trình tự, thủ tục giải quyết thì Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Kim B là đúng quy định pháp luật. Tại

phiên tòa phúc thẩm, bà B không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ gì mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày, tranh luận của đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Tuy nhiên đây là phiên tòa được mở lần 2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều đã có ý kiến trình bày trong hồ sơ vụ án, việc vắng mặt của những đương sự nêu trên không làm ảnh hưởng đến quá trình giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những đương sự trên.

[2] Nguồn gốc thửa đất tranh chấp:

Ngày 19/3/1990, Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 084259 cho ông Nguyễn Công M4 đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 01, diện tích 800m^2, tọa lạc tại Tổ B, thị trấn M'Đrắk.

[2.1] Theo nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim B thì vợ chồng bà cho vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị N (bà N là em ruột của ông Nguyễn Công M4) mượn để sử dụng thửa đất có diện tích 17m x 20m để làm lò mổ.

[2.2] Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị N cho rằng ông Nguyễn Công M4 đã bán thửa đất có diện tích 17m x 20m cho mình từ năm 1992 và có xuất trình "*Giấy bán đất*" đề ngày 28/3/1992 có chữ ký của ông Nguyễn Công M4 để chứng minh.

[3] Theo "*Giấy bán đất*" đề ngày 28/3/1992, có nội dung: "*Tôi tên:* Nguyễn Công M4*, chỗ ở:* Thôn B, thị trấn M*. Vợ chồng tôi kẹt tiền, có sang nhượng cho vợ chồng em gái tôi 1 phần đất tại nhà tôi có chiều dài 20m chiều ngang 17m với giá là 1 cây vàng (một cây vàng đúng)*", giấy bán đất có chữ ký của ông Nguyễn Công M4

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Kim B không đề nghị giám định chữ ký của ông Nguyễn Công M4 mà chỉ cho rằng thửa đất là tài sản chung của vợ chồng, giấy bán đất không có chữ ký của bà B nên giấy bán đất này không có giá trị pháp lý.

[4] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 084259 thì chỉ có tên ông Nguyễn Công M4 (quá trình giải quyết vụ án bà Kim B xác nhận việc chỉ có tên ông M4 vì thời điểm chỉ có chủ hộ đứng tên) nên theo quy định pháp luật thì ông M4 có quyền định đoạt đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 01.

Trong trường hợp như bà Huỳnh Thị Kim B trình bày thửa đất 800m^2 là tài sản chung của vợ chồng thì ông M4 cũng có quyền định đoạt ½ thửa đất tương đương 400m^2.

[5] Vì vậy, việc ông Nguyễn Công M4 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị N diện tích 340m^2 đất là hợp pháp.

[6] Quá trình sử dụng đất:

Vợ chồng ông D, bà N sử dụng thửa đất từ năm 1992 để làm lò mổ. Năm 2013, chị Nguyễn Thị Bích L (con gái của ông D, bà N) đã xây nhà với diện tích 110m^2 nhưng bà B không có ý kiến phản đối; năm 2019, ông D tiếp tục xây dựng nhà ở trên phần đất còn lại. Đến năm 2022, bà B mới phát sinh tranh chấp.

Năm 2004, ông D, bà N đã dùng giấy chuyển nhượng đất ngày 28/3/1992 làm thủ tục và đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 124352 đối với diện tích 230m^2 đất màu tại thửa số 207, tờ bản đồ số 18, còn phần đất có diện tích 110m^2 thì chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận vì theo ông D thời điểm đó không có tiền nộp thuế.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/02/2023, thì bà B đang sử dụng 499m^2, chị L đang sử dụng 155,2m^2, vợ chồng ông D sử dụng 206,3m^2. Các đương sự xác nhận vị trí tứ cận, diện tích đất sử dụng không thay đổi so với trước đây.

[7] Với những nhận định trên, thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Kim B về việc yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị N trả lại thửa đất có diện tích 230m^2 (đo đạc thực tế là 206,3m^2) thuộc thửa đất số 207, tờ bản đồ số 18 là có căn cứ.

[8] Do xác định thửa đất đang tranh chấp là của vợ chồng ông D, bà N nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 124325 ngày 29/6/2004 đứng tên vợ chồng ông D, bà N; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị N với ông Lê Văn T3, bà Võ Thị T2 được Công chứng tại Văn phòng C3 ngày 20/7/2022 là đúng quy định pháp luật.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị Kim B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm vì kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Kim B. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2025/DS-ST ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Huỳnh Thị Kim B phải chịu 300.000 án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận bà B đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000304 ngày 21/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

3. Những quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ khi 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 – Vụ II;
- Viện CT&KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P. HCTP, LT.

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

Đinh Phước Hòa