

**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: 140/2025/DS - PT

Ngày: 11/4/2025

*V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất, yêu cầu hủy giấy
chứng nhận QSD 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 **Đinh Phước Hòa**

Các Thẩm phán: ông **Phạm Ngọc Thái**

ông **Nguyễn Tấn Long**

- 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 tòa: ông **Đinh Văn Chánh**, Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 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 04/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 808/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm: 1961 và bà **Phạm Thị M**, sinh năm: 1964; cùng địa chỉ: **Số A khóm M, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa**. (ông **L** có mặt, bà **M** vắng mặt)

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Trung K**, sinh năm: 1967; nơi cư trú: **Tổ A, thôn V, xã V, TP N, tỉnh Khánh Hòa**. (vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: (tất cả đều vắng mặt).

1. Bà **Nguyễn Thị Diệu Á**, sinh năm: 1958; nơi cư trú: **Số A đường T, phường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa**.

2. Ông Nguyễn Trung K1, sinh năm 1965; nơi cư trú: Số A đường T, phường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

3. Bà Nguyễn Thị Diệu H, sinh năm: 1969; nơi cư trú: Số A đường T, phường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

4. Ông Nguyễn Trung V, sinh năm: 1961; nơi cư trú: Tổ A, thôn V, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

5. Bà Nguyễn Thị Diệu H1, sinh năm: 1967; nơi cư trú: Tổ A N, xã N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

6. Bà Nguyễn Thị Lệ T, sinh năm: 1967; nơi cư trú: Tổ A, thôn V, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

7. Ông Huỳnh Văn H2, sinh năm: 1965; nơi cư trú: Tổ A V, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

8. Ông Cao Đức S, sinh năm: 1971; nơi cư trú: Số A T, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

9. Bà Nguyễn Thị Diệu H3, sinh năm: 1971; nơi cư trú: Số A T, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

10. Ông Ngô Thái N, sinh năm: 1992; nơi cư trú: Số B đường Y, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

11. Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm: 1978; nơi cư trú: Số F N, phường Đ, quận L, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H4: Bà Lê Thị Hồng V1; địa chỉ: P, S, Chung cư H T, phường V, quận H, Thành phố Hà Nội.

12. Ủy ban nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Khánh N1 – Phó trưởng phòng Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố N và ông Huỳnh Trần Nhật T1 – nhân viên Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố N.

13. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Chí H5 – Giám đốc.

14. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh K; địa chỉ: Số A đường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. *(xin xét xử vắng mặt).*

Theo đơn kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị M1

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 15/5/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông **Nguyễn Văn L** và bà **Phạm Thị M** trình bày:

Năm 2001, bà **Nguyễn Thị B** chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà 200m² đất với giá 39 chỉ vàng 96%, thuộc một phần thửa đất số 58, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại **tổ A, thôn V, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa**, được UBND thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 205160, số vào sổ cấp GCN: 00010 QSDĐ/VH-NT ngày 15/02/2000 cho bà **Nguyễn Thị B** và ông **Nguyễn Phước**. Lúc ký hợp đồng chuyển nhượng, ông **Nguyễn P** đã chết nên chỉ có một mình bà **B** ký hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng và Sơ đồ vị trí thửa đất chuyển nhượng được UBND xã V xác nhận. Sau này, ông, bà có lên xã hỏi thì được biết cán bộ địa chính xã đã chết, UBND không tìm thấy hợp đồng này.

Cùng thời điểm, bà **Nguyễn Thị Lệ T** cũng nhận chuyển nhượng của bà **B** 200m² đất, giáp thửa đất vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng từ bà **B** về phía Nam. Ông, bà và bà **T** thỏa thuận đổi đất cho nhau (không bù thêm tiền). Ông, bà đã đưa toàn bộ giấy tờ mua bán của mình cho bà **T** và bà **T** cũng đưa toàn bộ giấy tờ mua bán của bà cho ông, bà nhưng lúc đó, ông, bà không kiểm tra xem bà **T** đưa những giấy tờ gì. Sau đó, bà **T** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã được đổi. Đến năm 2003, ông, bà xem lại giấy tờ thì chỉ thấy có bản vẽ mà không có hợp đồng chuyển nhượng giữa bà **T** và bà **B**. Bà **M** hỏi bà **T** thì bà **T** nói đã đưa hết rồi; hỏi bà **B** còn lưu giữ hợp đồng nào không thì bà **B** nói không. Ông, bà đưa 2.000.000đ cho bà **B** để bà **B** ký lại hợp đồng chuyển nhượng lô đất trước đây chuyển nhượng cho bà **T** nay chuyển nhượng lại cho ông, bà, chính là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 26/02/2003. Hợp đồng ghi giá chuyển nhượng 5.000.000đ nhằm giảm chi phí khi làm giấy tờ đăng ký đất đai. Ngày 10/3/2003, ông, bà lên UBND xã V ký xác nhận hợp đồng. UBND xã V yêu cầu phải có đầy đủ các con bà **B** ký thì mới xác nhận. Bà **B** yêu cầu ông, bà đưa thêm 07 chỉ vàng nữa để bà **B** nói các con ký nhưng ông, bà không có tiền nên hợp đồng chỉ có bà **B** ký, không có xác nhận của UBND xã V.

Do ở xa nên ông, bà không trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Năm 2012, ông **Nguyễn Trung K** là con trai bà **B** đổ đất định xây nhà, hai bên tranh chấp và UBND xã giải quyết không thành. Lúc này, ông, bà mới biết thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Nguyễn Trung K**. Ông, bà đã xây tường dày 10cm bao quanh đất, nhưng sau đó, khoảng năm 2019, ông **Ngô Thái N** đến đập bỏ tường, xây tường dày 20cm bao quanh đất (có cửa để đi vào) và không cho ông, bà đi vào đất. Ông, bà gửi đơn đến UBND xã V yêu cầu giải quyết nhưng không thành. Lúc này, ông, bà được biết, ông **K** đã chuyển nhượng đất cho ông **Cao Đức S** và sau này, được biết là ông **S** đã chuyển nhượng đất cho bà

Nguyễn Thị H4. Trừ bà Nguyễn Thị Diệu H3 đang ở số A đường T, thành phố N, ông bà không biết những người con còn lại của bà B ở đâu.

Vì vậy, ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng giữa bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Trung K đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa đất số 412, tờ bản đồ số 4), tọa lạc tại tổ A, V, xã V, thành phố N;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 903072, sổ vào sổ cấp GCN: H06887 ngày 20/12/2005 của Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho ông Nguyễn Trung K; hủy chính lý chuyển nhượng cho ông Cao Đức S ngày 21/5/2019 và chính lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H4 ngày 08/11/2019;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 361821, sổ vào sổ cấp GCN: CS02351 ngày 10/7/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho bà Nguyễn Thị H4.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị M với bà Nguyễn Thị B ngày 26/02/2003 và ông K trả lại đất cho ông, bà.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Nguyễn Thị H4 trình bày:

Bà là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 107, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa đất số 412, tờ bản đồ số 4), tại xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, diện tích 158m². Bà H4 nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ ông Cao Đức S theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/2019; ngày 08/11/2019, bà đã được chính lý sang tên mình trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Trung K; sau đó, bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 361821, sổ vào sổ cấp GCN: CS02351 ngày 10/7/2020.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì thửa đất trên của ông S đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó, được chuyển nhượng hợp pháp cho bà nên bà là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Cao Đức S và bà Nguyễn Thị Diệu H3 trình bày (bút lục 179, 180):

Bà Nguyễn Thị Diệu H3 và ông Cao Đức S là con gái và con rể của bà Nguyễn Thị B. Ông K nói cần tiền chữa bệnh và có lô đất muốn bán. Ông S thấy đất giấy tờ đứng tên ông K nên đồng ý mua. Sau khi bán đất cho ông S, ông K bỏ đi đâu ông, bà không biết. Ông, bà không nhớ thời điểm mua đất của ông K là năm nào và giá tiền bao nhiêu.

Ông, bà không biết gì về việc bà B bán đất cho ông L, bà M; không biết ông L, bà M là ai. Khi mua đất xong thì thấy có người che tôn xung quanh lô đất nên ông S báo UBND xã V, Ủy ban nhân dân xã T3 giấy tờ đất đứng tên ông S nên ông được quyền dỡ bỏ hàng rào do người khác rào trên đất. Ông S dỡ bỏ hàng rào và xây tường bao quanh đất rồi bán cho người khác. Lúc dỡ bỏ hàng rào thì ông, bà mới biết ông L, bà M.

Bà Nguyễn Thị B có 07 người con là Nguyễn Trung K, Nguyễn Thị Diệu Á, Nguyễn Trung V, Nguyễn Trung K1, Nguyễn Thị Diệu H1, Nguyễn Thị Diệu H và Nguyễn Thị Diệu H3; bà B không có con riêng, con nuôi nào khác. Những người con trên hiện nay vẫn còn sống nhưng mạnh ai nấy sống, không quan tâm đến nhau nên không ai biết ai, không ai nhìn mặt ai cả, hiện họ ở đâu thì bà H3 không biết. Bà H3 cũng không biết bà Nguyễn Thị B có bao nhiêu đất đai.

Ông Ngô Thái N trình bày (bút lục 176, 177):

Ông là con rể ông Cao Đức S và bà Nguyễn Thị Diệu H3 từ năm 2019. Ông nghe nói trước kia bà Nguyễn Thị B có thửa đất tại xã V, thành phố N. Thửa đất lớn nên bà B chia từng mảnh nhỏ để bán. Bà Phạm Thị M và ông Nguyễn Văn L1 có đặt cọc mua đất của bà B (năm nào và giá tiền bao nhiêu ông không biết) nhưng sau đó, vì thửa đất bị quy hoạch nên ông L1 và bà M không mua nữa. Việc giải quyết vấn đề đặt cọc như thế nào ông không biết. Bên nhà vợ ông cũng không giữ bất kỳ tài liệu nào liên quan đến việc đặt cọc mua đất này.

Năm 2018, bà Nguyễn Thị B mất. Ông Nguyễn Trung K là con trai của bà B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà trước đây bà M đã đặt cọc mua nhưng không mua nữa. Bà M và ông L1 đã đến quấy phá ông K. Ông K sợ nên đã sang nhượng mảnh đất này cho ông Cao Đức S. Năm 2019, ông Cao Đức S có ủy quyền cho ông sử dụng mảnh đất này (có lập văn bản công chứng). Tại thời điểm này, bà M và ông L1 đã tự ý dùng tôn và xây tường gạch bên trên lô đất. Khi phát hiện, ông có gửi văn bản yêu cầu xã V giải quyết việc bà M và ông L1 đã chiếm đất. UBND xã có mời ông, ông Cao Đức S cùng bà M, ông L1 đến giải quyết (ông không nhớ ngày nào). UBND xã yêu cầu hai bên khởi kiện đến Tòa Á. Sau đó, ông Cao Đức S đã ủy quyền cho người khác sử dụng mảnh đất này và người này cùng ông S và một số thợ hồ đã dẹp bỏ tường rào, tháo tôn. Khoảng nửa tháng sau, ông Cao Đức S chuyển nhượng thửa đất này cho người khác (ông không biết tên). Ông không biết các ông, bà Nguyễn Trung K, Nguyễn Thị Diệu Á, Nguyễn Trung V, Nguyễn Trung K1, Nguyễn Thị Diệu H1, Nguyễn Thị Diệu H hiện đang ở đâu. Ông Nguyễn Trung K không có vợ con, làm nghề chạy xe thồ; sau khi bán đất cho ông Cao Đức S thì bỏ đi đâu không ai biết.

Bà Nguyễn Thị Lệ T trình bày (bút lục 171):

Năm 2001, bà có nhu cầu mua đất để xây nhà ở. Bà biết bà Nguyễn Thị B có lô đất 400m² tại xã V, thành phố N cần bán nhưng bà không đủ tiền nên bà rủ ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị M cùng mua chung mỗi người một nửa. Lô đất này bà B đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà B và chồng là Nguyễn Phước .

Bà mua 200m² đất của bà B với giá 3 lượng 2 chỉ vàng 96%. Hai bên có lập hợp đồng mua bán và được UBND xã V xác nhận. Sau khi có bản vẽ thửa đất đã mua thì bà và bà M quyết định đổi đất cho nhau. Bà M đưa cho bà giấy tờ mua bán của bà M, còn bà đưa bà M giấy tờ mua bán của bà (bà không nhớ đã đưa những gì).

Năm 2007, bà xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà phải đưa thêm tiền cho bà B để bà B cùng các con ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện nay, bà đã xây nhà và ở trên mảnh đất này

Bà xác nhận là bà M, ông L có mua bán đất với bà B nhưng giấy tờ đã mất. Bà cũng được biết là ông Nguyễn Trung K (con bà B) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất mà ban đầu bà mua của bà B sau đó đổi cho bà M.

Ông Huỳnh Văn H2 trình bày (bút lục 173): Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Lệ T. Do ông bận công việc nên mọi việc mua bán đất đai đều do bà T thực hiện, ông không biết gì về việc chuyển nhượng thửa đất đang tranh chấp. Ông không liên quan tới vụ án và không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Tại Công văn số 633/UBND-TNMT ngày 23/01/2024, Ủy ban nhân dân thành phố N trình bày:

Bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn P được UBND thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00010 QSDĐ/VH-NT ngày 15/02/2000 đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 7, địa chỉ xã V, thành phố N, diện tích 2.833m². Sau khi ông Nguyễn Phước C, các đồng thừa kế của ông Nguyễn P thống nhất cho bà Nguyễn Thị B được toàn quyền sử dụng thửa đất trên theo Biên bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được Phòng C1 chứng nhận số 04, quyền số TK TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/01/2005, diện tích còn lại sau chuyển nhượng là 978m².

Sau đó, bà Nguyễn Thị B tặng cho ông Nguyễn Trung K một phần quyền sử dụng đất với diện tích 158m² theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã V chứng nhận ngày 02/11/2005 và ông Nguyễn Trung K được UBND thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 06887 ngày

20/12/2005 đối với thửa đất 107, tờ bản đồ số 7 (trích từ thửa đất số 58, tờ bản đồ số 7).

Như vậy, việc UBND thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trung K là thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

“Căn cứ Điều 131, Điều 137, Điều 139 và Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 27 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 ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị M về các nội dung sau:

(i) Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B với ông Nguyễn Trung K được Ủy ban nhân dân xã V xác nhận ngày 02/11/2005;

(ii) Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 903072, sổ vào sổ cấp GCN: H06887 ngày 20/12/2005 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho ông Nguyễn Trung K; yêu cầu hủy chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Cao Đức S ngày 21/5/2019 và chỉnh lý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H4 ngày 08/11/2019 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 361821, sổ vào sổ cấp GCN: CS02351 ngày 10/7/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho bà Nguyễn Thị H4;

(iii) Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 26/02/2003 đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa đất số 412, tờ bản đồ số 4), tọa lạc tại tổ A, V, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị B với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn L, bà Phạm Thị M và yêu cầu ông Nguyễn Trung K phải trả lại thửa đất trên cho ông L, bà M.

2. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 26/02/2003 đối với thửa đất số 107, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa đất số 412, tờ bản đồ số 4), tọa lạc tại tổ A, V, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị B với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn L và bà Phạm Thị M.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Ông **Nguyễn Trung K** phải thực hiện nghĩa vụ của **Nguyễn Thị B** để lại là trả cho vợ chồng ông **Nguyễn Văn L**, bà **Phạm Thị M** 5.000.000đ tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại 113.980.510đ, tổng cộng là 118.980.510đ”.

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

Ngày 16/9/2024, ông **Nguyễn Văn L**, bà **Phạm Thị M** kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông **L**, bà **M** giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao 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 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Văn L**, bà **Phạm Thị M** là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông **L**, bà **M**.

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 bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do. Tuy nhiên đây là phiên tòa được mở lần 2, các đương sự đều được triệu tập hợp lệ 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] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là một phần thửa đất số 58, tờ bản đồ số 07 được Ủy ban nhân dân thành phố **N** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00010 Đ/VH-NT ngày 15/02/2000 cho hộ gia đình ông **Nguyễn P**, bà **Nguyễn Thị B**. Ông **P**, bà **B** có 07 người con là **Nguyễn Trung K**, **Nguyễn Thị Diệu Á**, **Nguyễn Trung V**, **Nguyễn Trung K1**, **Nguyễn Thị Diệu H1**, **Nguyễn Thị Diệu H**, **Nguyễn Thị Diệu H3**.

Ông **P** chết ngày 09/3/2001.

Ngày 05/01/2005, bà **B** cùng 07 người con lập Biên bản thuận phân chia thừa kế di sản của ông **P** đối với ½ thửa đất chung vợ chồng, có trừ đi phần diện tích ông **P**, bà **B** đã chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Trung B1**.

Ngày 16/02/2005, bà B được chỉnh lý tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 19/5/2005, bà Nguyễn Thị B lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trung K (con trai của bà B) thửa đất có diện tích 158m², trong đó có 100m² đất ở, phần đất còn lại là đất CLN (là phần đất đang tranh chấp)

[2.2] Ngày 26/02/2003, giữa bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Văn L, bà Phạm Thị M có lập “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, với nội dung chuyển nhượng thửa đất có diện tích 200m², loại đất Q, thửa đất số 58, tờ bản đồ số 07 thuộc bộ bản đồ xã V, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 205160 do UBND thành phố N cấp ngày 15/02/2000, đất trống. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất 5.000.000 đồng (năm triệu đồng chẵn). Hợp đồng này chỉ có chữ ký của bà B, ông L, bà M.

Theo “Biên bản lấy lời khai của đương sự” ngày 01/3/2021, bà Phạm Thị M trình bày “cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2001, hợp đồng có xác nhận của UBND xã V. Cô Nguyễn Thị Lê T2 cũng mua 200m² đất của bà B cùng, do mảnh của tôi ở bên ngoài gần đường lớn nên cô T2 muốn đổi cho tôi. Tôi đồng ý và đưa toàn bộ giấy tờ mua bán của tôi cho cô T2, cô T2 cũng đưa giấy tờ của cô T2 cho tôi, nhưng lúc đó không kiểm tra là cô T2 đưa những gì. Sau đó cô T2 đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2003, tôi xem lại giấy tờ thì chỉ thấy có bản vẽ chưa có hợp đồng chuyển nhượng giữa cô T2 với bà B. Tôi hỏi cô T2 thì cô T2 nói đã đưa hết cho tôi. Tôi hỏi bà B còn lưu giữ hợp đồng nào không thì bà B nói không. Tôi đưa 2.000.000 đồng cho bà B để bà B ký lại hợp đồng chuyển nhượng lô đất trước đây bà B đã chuyển nhượng cho cô T2, giờ bà B ký chuyển nhượng trực tiếp lại cho vợ chồng tôi. Khi đến UBND xã V thì Ủy ban nói phải có đầy đủ các con bà B ký vào hợp đồng thì Ủy ban mới xác nhận. Bà B yêu cầu tôi đưa thêm 07 chỉ vàng nữa để bà B nói các con ký nhưng tôi không có tiền nên hợp đồng chỉ có bà B ký và không có Ủy ban xác nhận” (bl 95).

Như vậy, tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với ông L, bà M thì ông P đã chết, nhưng hợp đồng chỉ có chữ ký của bà B (không có chữ ký đồng ý của những người con của ông P), không được công chứng, chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên theo quy định tại Điều 137, 139 Bộ luật Dân sự 1995 thì thuộc trường hợp vô hiệu. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 26/02/2003 giữa bà Nguyễn Thị B với ông Nguyễn Văn L, bà Phạm Thị M là có căn cứ.

[2.3] Sau khi bà **B** và các con lập Biên bản thỏa thuận phân chia thừa kế ngày 05/01/2005 thì Ủy ban nhân dân thành phố **N** chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00010 QSDĐ/VH-NT ngày 15/02/2000 đứng tên bà **B** là đúng quy định pháp luật.

Bà **B** lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Nguyễn Trung K**, sau đó ông **K** chuyển nhượng cho ông **Cao Đức S** và ông **S** tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **Nguyễn Thị H4** là đúng quy định pháp luật.

[2.4] Với những căn cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **L**, bà **M** là có cơ sở.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông **L**, bà **M** kháng cáo yêu cầu được trả lại số tiền (vàng) theo quy định pháp luật, nhưng ông **L** không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc đã đưa cho bà **Nguyễn Thị B** 39 chỉ vàng nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông **L**, bà **M** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm vì thuộc trường hợp được miễn án phí phúc thẩm.

Vì những 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 ông **Nguyễn Văn L**, bà **Phạm Thị M**. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Áp dụng Nghị quyết 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: Ông **L**, bà **M** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm vì thuộc trường hợp được miễn án phí phúc thẩm.

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;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

Đinh Phước Hòa