

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

Bản án số: 120/2025/DS-PT

Ngày: 16/9/2025.

*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại
tài sản và yêu cầu huỷ Giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất.*

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà **Trần Thị Kim Liên**

Các Thẩm phán: ông **Lê Văn Thường**

ông **Trần Quốc Cường**

- Thư ký phiên tòa: ông **Nguyễn Duy Hoàng**, Thư ký Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng: bà **Phạm Thị Nguyệt Minh**, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 56/2025/TLPT-DS ngày 05/8/2025 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 15/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 541A/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà **Châu Thị N** - sinh năm 1958.

Địa chỉ: **số G đường G, thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là số G đường G, thôn P, phường T, tỉnh Khánh Hòa)**. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Châu Thị N: bà **Hồ Thanh T** - sinh năm 1979 (văn bản uỷ quyền 02/3/2020); địa chỉ: **số B đường T, phường T, tỉnh**

Khánh Hòa; địa chỉ liên hệ: **hộp thư số D Bưu điện N, tỉnh Khánh Hòa**. Có mặt.

1.2. Bà **Nguyễn Thị H** - sinh năm 1938.

Địa chỉ: **thôn H, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa** (nay là thôn H, xã S, tỉnh Khánh Hòa) - chết ngày 28/3/2024.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H:

- Ông **Châu Văn L** - sinh năm 1972.

Địa chỉ: **thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa** (nay là thôn P, phường T, tỉnh Khánh Hòa). Vắng mặt.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của ông Châu Văn L:* bà **Hồ Thanh T** - sinh năm 1979 (văn bản ủy quyền ngày 13/8/2024); địa chỉ: **số B đường T, phường T, tỉnh Khánh Hòa**; địa chỉ liên hệ: **hộp thư số D Bưu điện N, tỉnh Khánh Hòa**. Có mặt.

- Ông **Nguyễn Trung D** - sinh năm 1974.

Địa chỉ: **thôn H, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa** (nay là thôn H, xã S, tỉnh Khánh Hòa). Vắng mặt.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trung D:* bà **Hồ Thanh T** - sinh năm 1979 (văn bản ủy quyền ngày 13/8/2024); địa chỉ: **số B đường T, phường T, tỉnh Khánh Hòa**; địa chỉ liên hệ: **hộp thư số D Bưu điện N, tỉnh Khánh Hòa**. Có mặt.

- Ông **Nguyễn Hồng T1** - sinh năm 1963.

Địa chỉ: **thôn T, xã Đ, huyện V, tỉnh Khánh Hòa** (nay là thôn T, xã Đ, tỉnh Khánh Hòa). Vắng mặt.

- Ông **Nguyễn Hồng S** - sinh năm 1967.

Địa chỉ: **thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa** (nay là thôn T, xã D, tỉnh Khánh Hòa). Đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ông **Nguyễn Hồng C** - sinh năm 1970.

Địa chỉ: **thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa** (nay là thôn T, xã N, tỉnh Khánh Hòa). Đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bà **Châu Thị C1** - sinh năm 1979.

Địa chỉ: **số F đường B tháng A, thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa** (nay là số F đường B tháng A, thôn P, phường T, tỉnh Khánh Hòa). Đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Nguyễn N1** (chết ngày 27/12/2017).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn N1:

- Bà **Phạm Thị X** - sinh năm 1947.

Địa chỉ: **thôn V, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa** (nay là thôn V, xã S, tỉnh Khánh Hòa). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bà **Nguyễn Thị Thúy H1** - sinh năm 1982.

Địa chỉ: tổ dân phố Đ, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là thôn Đ, xã D, tỉnh Khánh Hòa). Vắng mặt.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thúy H1:* bà Phạm Thị X - sinh năm 1947 (văn bản ủy quyền ngày 07/7/2023); địa chỉ: thôn V, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là thôn Đ, xã D, tỉnh Khánh Hòa). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Kiều H2 - sinh năm 1981.

Địa chỉ: số D đường L, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là số D đường L, xã D, tỉnh Khánh Hòa). Vắng mặt.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kiều H2:* bà Phạm Thị X - sinh năm 1947 (văn bản ủy quyền ngày 07/7/2023); địa chỉ: thôn V, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là thôn Đ, xã D, tỉnh Khánh Hòa). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc H3 - sinh năm 1975.

Địa chỉ: thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là thôn T, xã D, tỉnh Khánh Hòa). Chỗ ở: thôn V, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là thôn V, xã S, tỉnh Khánh Hòa). Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc H4 - sinh năm 1977.

Địa chỉ: G B, S (Thụy Điền). Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc H5 - sinh năm 1985.

Địa chỉ: S 4.2212 K, N (Na Uy). Vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc H6 - sinh năm 1986.

Địa chỉ: A E 50th PL.DENVER, CO.80249, USA (Hoa Kỳ). Vắng mặt.

2.2. Bà Phạm Thị X - sinh năm 1947.

Địa chỉ: thôn V, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là thôn V, xã S, tỉnh Khánh Hòa). Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Phạm Thị X:* ông Nguyễn Đình T2 - Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Đình T2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh K. Địa chỉ: số A đường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là số A đường N, phường N, tỉnh Khánh Hòa). Có mặt.

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

3.1. Ông Châu Văn R - sinh năm 1954.

Địa chỉ: số G đường G, thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là số G đường G, thôn P, phường T, tỉnh Khánh Hòa). Vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Châu Văn R (văn bản ủy quyền ngày 03/4/2023):*

+ Bà Châu Thị N - sinh năm 1958; địa chỉ: số G đường G, thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là số G đường G, thôn P, phường T, tỉnh Khánh Hòa). Vắng mặt.

+ Bà **Hồ Thanh T** - sinh năm 1979; địa chỉ: **số B đường T, phường T, tỉnh Khánh Hòa**; địa chỉ liên hệ: **hộp thư số D Bưu điện N, tỉnh Khánh Hòa**. Có mặt.

3.2. Ông **Châu Văn L** - sinh năm 1972.

Địa chỉ: **thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa** (nay là **thôn P, phường T, tỉnh Khánh Hòa**). Vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Châu Văn L*: bà **Hồ Thanh T** - sinh năm 1979 (văn bản ủy quyền ngày 13/8/2024); địa chỉ: **số B đường T, phường T, tỉnh Khánh Hòa**; địa chỉ liên hệ: **hộp thư số D Bưu điện N, tỉnh Khánh Hòa**. Có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Châu Văn L*: ông **Trần Hoài T3** - Luật sư của Văn phòng Luật sư **Nguyễn Thị H** thuộc Đoàn Luật sư tỉnh K.

Địa chỉ: **số A đường B tháng D, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa** (nay là **số 1082 đường 2 tháng 4, phường B, tỉnh Khánh Hòa**). Vắng mặt. Bà **Hồ Thanh T** trình bày không mời Luật sư nữa.

3.3. Bà **Châu Thị G** - sinh năm 1961.

Địa chỉ: **A K, P, Brimingham AL, USA** (Hoa Kỳ). Vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Châu Thị G*: bà **Châu Thị N** - sinh năm 1958 (văn bản ủy quyền ngày 25/10/2019); địa chỉ: **số G đường G, thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa** (nay là **số G đường G, thôn P, phường T, tỉnh Khánh Hòa**). Vắng mặt.

3.4. Bà **Châu Thị T4** (chết ngày 13/11/2015).

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Châu Thị T4*: ông **Nguyễn Văn H7** - sinh năm 1969; địa chỉ: **số G đường G, thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa** (nay là **số G đường G, thôn P, phường T, tỉnh Khánh Hòa**). Vắng mặt.

3.5. Ông **Nguyễn Văn H7** - sinh năm 1969.

Địa chỉ: **số G đường G, thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa** (nay là **số G đường G, thôn P, phường T, tỉnh Khánh Hòa**). Vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H7*: bà **Châu Thị N** - sinh năm 1958; địa chỉ: **số G đường G, thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa** (nay là **số G đường G, thôn P, phường T, tỉnh Khánh Hòa**). Vắng mặt.

3.6. Bà **Nguyễn Thị Thúy H1** - sinh năm 1982.

Địa chỉ: **tổ dân phố Đ, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa** (nay là **tổ dân phố Đ, xã D, tỉnh Khánh Hòa**). Vắng mặt.

3.7. Bà **Nguyễn Thị Kiều H2** - sinh năm 1981.

Địa chỉ: **số D đường L, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa** (nay là **số D đường L, xã D, tỉnh Khánh Hòa**). Vắng mặt.

3.8. Bà **Nguyễn Thị Ngọc H3** - sinh năm 1975.

Địa chỉ: thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là thôn T, xã D, tỉnh Khánh Hòa). Chỗ ở: thôn V, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là thôn V, xã S, tỉnh Khánh Hòa). Vắng mặt.

3.9. Bà Nguyễn Thị Ngọc H4 - sinh năm 1977.

Địa chỉ: G B, S (Thụy Điền). Vắng mặt.

3.10. Bà Nguyễn Thị Ngọc H5 - sinh năm 1985.

Địa chỉ: S 4.2212 K, N (Na Uy). Vắng mặt.

3.11. Bà Nguyễn Thị Ngọc H6 - sinh năm 1986.

Địa chỉ: A E 50th PL.DENVER, CO.80249, USA (Hoa Kỳ). Vắng mặt.

3.12. Ông Nguyễn Trung D - sinh năm 1974.

Địa chỉ: thôn H, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là thôn H, xã S, tỉnh Khánh Hòa). Vắng mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trung D: bà Hồ Thanh T - sinh năm 1979 (văn bản ủy quyền ngày 13/12/2023); địa chỉ: số B đường T, phường T, tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ liên hệ: hộp thư số D Bưu điện N4, tỉnh Khánh Hòa và ông Châu Văn L - sinh năm 1972; địa chỉ: thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là thôn P, phường T, tỉnh Khánh Hòa). Bà T có mặt, ông L vắng mặt.

3.13. Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Khánh Hòa (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã S, tỉnh Khánh Hòa). Vắng mặt.

3.14. Ủy ban nhân dân xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã S, tỉnh Khánh Hòa). Vắng mặt.

3.15. Bà Châu Thị C1 - sinh năm 1979.

Địa chỉ: số F đường B tháng A, thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là số F đường B tháng A, thôn P, phường T, tỉnh Khánh Hòa). Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn bà Châu Thị N và bà Hồ Thanh T là người đại diện theo ủy quyền của ông Châu Văn L, ông Nguyễn Trung D (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H) và ông Châu Văn R (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Châu Thị N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Cha, mẹ của bà Châu Thị N là cụ Châu T7 (sinh năm 1919, chết năm 1990) và cụ Nguyễn Thị T5 (sinh năm 1924, chết năm 2009). Cụ T7 và cụ T5 có 04 người con chung, gồm: bà Châu Thị T4, ông Châu Văn R, bà Châu Thị N, bà Châu Thị G. Bà Châu Thị T4 (chết năm 2015) có chồng là ông Nguyễn Văn H8 (chết năm 2001) và có một con trai là ông Nguyễn Văn H7. Ngoài cụ T5 thì cụ T7 còn chung sống như vợ, chồng với bà Nguyễn Thị H và có một con chung là ông Châu Văn L. Khoảng năm 1971, cụ T7 tạo lập được lô đất diện tích khoảng

17.000m² tại thôn V, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Năm 1986, cụ T7 cho ông Lê Đức C2 (cháu của cụ T7) phân đất có diện tích khoảng 1.900m² thuộc lô đất nêu trên. Ngày 25/8/1990, cụ T7 chết không để lại di chúc; toàn bộ diện tích đất do cụ T7 để lại được giao cho ông R thay mặt gia đình tạm thời quản lý và sử dụng. Tháng 3/2009, bà N phát hiện ông R đã tự ý chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn N1 mà không được sự đồng ý của các thành viên trong gia đình. Ông R cho biết ông R chỉ chuyển nhượng 5.000m² đất cho ông N1, phần còn lại không chuyển nhượng. Bà N cho rằng ông N1 đã tự viết Giấy nhượng đất rẫy và hoa màu đề ngày 09/4/1990, đồng thời giả chữ ký của cụ T5 tại phần người sang nhượng trong Giấy nhượng đất rẫy và hoa màu nhưng Ủy ban nhân dân xã S vẫn xác nhận vào giấy chuyển nhượng đất nêu trên. Từ năm 2009, bà N đã có đơn khiếu nại, yêu cầu Ủy ban nhân dân xã S giải quyết buộc ông N1 trả lại đất cho các đồng thừa kế của cụ T7 nhưng không có kết quả.

Vì vậy, bà Châu Thị N khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/4/1990 giữa ông Châu Văn R và ông Nguyễn N1 đối với thửa đất số 900, tờ bản đồ số 40, diện tích 13.060,3m² đất tại thôn V, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa;

- Bà Phạm Thị X và ông Nguyễn N1 trả lại cho bà N toàn bộ thửa đất nêu trên;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 05350 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 29/5/2015 cho ông Nguyễn N1 và bà Phạm Thị X.

* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà Nguyễn Thị H là vợ hai của cụ Châu T7. Bà H và cụ Châu T7 có một người con chung là ông Châu Văn L (sinh năm 1972). Năm 1990, cụ Châu T7 chết. Năm 2009, cụ T5 chết. Sau đó, bà H mới biết ông R bán mảnh đất tại thôn V, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa nêu trên cho ông Nguyễn N1 vào năm 1990.

Vì vậy, bà H yêu cầu ông Nguyễn N1 và bà Phạm Thị X trả lại phần diện tích 13.060,3m² đất thuộc thửa đất số 900, tờ bản đồ số 40 tại thôn V, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 05350 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 29/5/2015 cho ông Nguyễn N1 và bà Phạm Thị X.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/11/2023, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Châu Thị N, bà Nguyễn Thị H là bà Hồ Thanh T trình bày:

Nguyên đơn bà Châu Thị N, bà Nguyễn Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn. Cụ Châu T7 có vợ là cụ Nguyễn Thị T5. Đồng thời, cụ Châu T7 và bà Nguyễn Thị H chung sống với nhau như vợ, chồng từ năm 1971 cho đến khi cụ Châu T7 chết, không có đăng ký kết hôn, không có tài liệu, hình ảnh thể hiện việc tổ chức lễ kết hôn giữa bà Nguyễn Thị H và cụ Châu T7. Theo

bà được biết thì có lúc cụ **Châu T7** sống với cụ **Nguyễn Thị T5**, có lúc thì sống với bà **Nguyễn Thị H** (bà **H** và cụ **T5** sinh sống ở địa chỉ khác nhau). Cụ **Châu T7** đăng ký cư trú, sinh sống tại **thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa**.

** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà **Nguyễn Thị H** là ông **Nguyễn Trung D** trình bày:* bà **H** sinh năm 1938 và cụ **Châu T7** (sinh năm 1919, chết ngày 25/8/1990) theo Giấy chứng tử do **Ủy ban nhân dân xã V** cấp. Hiện tại, phía nguyên đơn bà **H** không có Giấy khai sinh của ông **D** nên không thể cung cấp được cho Tòa án. Bà **H** hiện đã lớn tuổi, sự việc đã lâu nên không nhớ trước đây có đăng ký khai sinh cho ông **D** hay không, nhưng vào thời điểm sinh ông **D** thì bà **H** sinh sống tại **thôn H, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa**.

Hiện trạng thửa đất số 900, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại **thôn V, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa** và tài sản gắn liền với thửa đất này hiện nay có gì thay đổi so với thời điểm Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/6/2022 hay không thì ông không rõ do không trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất này. Đề nghị Tòa án triệu tập phía bị đơn bà **X** để làm rõ nội dung này. Ông **D** đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà **N** và bà **H**.

** Bị đơn ông **Nguyễn N1** trình bày:*

Sau khi cụ **Châu T7** chết, ngày 09/4/1990, ông **R** và cụ **Nguyễn Thị T5** đã lập Giấy nhượng đất rẫy và hoa màu chuyển nhượng toàn bộ lô đất của cụ **T7** cho ông **N1** với giá 1.000.000đồng (tương đương 18 chỉ vàng). Giấy nhượng đất rẫy và hoa màu nêu trên có xác nhận của **Ủy ban nhân dân xã S**. Khi chuyển nhượng, do diện tích đất quá rộng, không thể đo vẽ chính xác nên trong Giấy nhượng đất rẫy và hoa màu chỉ ghi tứ cận của lô đất. Thực tế, hai bên đã giao đất và nhận vàng, ông **N1** đã quản lý, sử dụng đất ổn định và được **Ủy ban nhân dân huyện D** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, ông **N1** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Bị đơn bà **Phạm Thị X**, đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông **Nguyễn N1** trình bày:*

Bà là vợ của ông **Nguyễn Nhợ**. Việc mua đất rẫy giữa gia đình bà với gia đình cụ **T5** thì bà có biết, nhưng chồng bà là người đứng ký trên giấy tờ mua bán. Năm 1999, gia đình bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích khoảng 13.000m². Quá trình sử dụng đất, năm 2000 vợ, chồng bà cho các con là **Nguyễn Thị Ngọc H3** diện tích đất 2.830m² và **Nguyễn Thị Ngọc H4** diện tích đất 3.150m². Nay, nguyên đơn yêu cầu hủy giấy tờ chuyển nhượng và đòi lại đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà không đồng ý. Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/7/2024, bà **Phạm Thị X** xác định bà vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày trước đây là không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vào thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1990, trên đất không có tài sản gì gắn liền với đất đang tranh chấp. Quá trình sử dụng đất, vợ,

chồng bà tiến hành xây dựng nhà, công trình vật kiến trúc, trồng cây trên đất theo như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Về việc xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản thì bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Về thông tin chồng, con của bà và ông N1 vẫn giữ nguyên như trước đây. Riêng bà H3 đăng ký cư trú tại thôn T, xã D, huyện D, nhưng thực tế đang sinh sống cùng với bà. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 900, tờ bản đồ số 40 xã S, huyện D hiện vẫn do vợ, chồng bà đứng tên; không thể chấp quyền sử dụng đất cho ai. Về thông tin cha, mẹ, chồng, con của bà Nguyễn Thị H thì bà không rõ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Châu Văn R trình bày: năm 1990, ông có bán cho ông Nguyễn N1 một lô đất diện tích 5.000m² trong phần diện tích đất tại thôn V, xã S mà cha của ông là cụ Châu T7 chết để lại với giá 1.000.000đồng. Lúc đó, mẹ ông là cụ Nguyễn Thị T5 ở N nên ông ký thay. Sau khi bán đất xong, ông có báo cho bà T5 biết. Theo Giấy chuyển nhượng đề ngày 09/4/1990 thì không ghi diện tích chuyển nhượng. Ông và ông N1 có đến Ủy ban nhân dân xã S ký Giấy xác nhận việc chuyển nhượng. Nay, bà N khởi kiện yêu cầu ông N1 trả đất, ông không có ý kiến gì.

- Bà Châu Thị T4 và bà Châu Thị G trình bày: cha, mẹ của các bà là cụ Châu T7 (chết năm 1990) và cụ Nguyễn Thị T5 (chết năm 2009). Khi còn sống, cụ T7 có tạo lập một lô đất tại thôn V, xã S, huyện D diện tích bao nhiêu không rõ. Năm 2009, bà N và ông R có tranh chấp thì các bà mới biết việc ông R tự ý bán đất nêu trên cho ông N1. Các bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Châu Văn L đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: cha, mẹ của ông là cụ Châu T7 (chết năm 1990) và bà Nguyễn Thị H. Khi còn sống, cụ T7 có tạo lập một lô đất tại thôn V, xã S, huyện D diện tích bao nhiêu không rõ. Năm 2009, bà N và ông R có tranh chấp thì ông mới biết việc ông R tự ý bán đất nêu trên cho ông N1. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/7/2024, ông Châu Văn L xác định: cha của ông là ông Châu T7 và mẹ là bà Nguyễn Thị H. Tại Bản Kết luận giám định số 52/KL-KTHS ngày 24/5/2023 của Phân Viện khoa học hình sự tại thành phố Đà Nẵng đã kết luận: ông (Châu Văn L) và ông Châu Văn R có quan hệ huyết thống theo dòng cha. Ông là con đẻ của bà Nguyễn Thị H. Ông có Giấy khai sinh nhưng đã bị mất nên không cung cấp được cho Tòa án. Ông chỉ biết là ông được đăng ký khai sinh tại Ủy ban nhân dân xã V; còn việc Ủy ban có còn lưu trữ hồ sơ hay không thì ông không rõ. Sau khi được sinh ra, ông sinh sống với

cha đẻ là ông **Châu T7** tại **thôn P, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa**. Khi ông được 13-14 tuổi thì ông về sống với mẹ đẻ là bà **H** tại **thôn H, xã S, huyện D** một thời gian khoảng được 3-4 năm thì ông về lại sống với ông **T7** tại **xã V, thành phố N** và ở cho đến nay. Ông chỉ biết bà **H** có cha là **Nguyễn R1** (đã chết từ lâu, không rõ thời gian); có mẹ là **Nguyễn Thị Đ** (đã chết từ lâu, không rõ thời gian); có chồng là ông **Châu T7** (bà **H** là vợ hai của ông **Châu T7**, đã chết); có 02 con là ông (**L**) và ông **Nguyễn Trung D** - sinh năm 1974. Ông không biết ông **Nguyễn Hồng T1**, ông **Nguyễn Hồng S**, ông **Nguyễn Hồng C**, ông **Nguyễn Hồng P**. Nay bà **H** đã chết. Ông vẫn giữ nguyên nội dung mà nguyên đơn bà **H** khởi kiện đối với bị đơn ông **Nguyễn N1**, bà **Phạm Thị X**. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông **Nguyễn Văn H7** đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà **Châu Thị T4** trình bày: ông **H7** là con duy nhất của bà **Châu Thị T4** (chết ngày 13/11/2015) và ông **Nguyễn Văn H8** (chết ngày 07/9/2001). Cụ **Châu T7** có vợ là cụ **Nguyễn Thị T5**. Cụ **T7** và cụ **T5** có tất cả 04 người con chung là bà **Châu Thị T4**, bà **Châu Thị G**, bà **Châu Thị N** và ông **Châu Văn R**. Cụ **Châu T7** có chung sống như vợ, chồng với bà **Nguyễn Thị H** và có 02 người con chung là ông **Châu Văn L** và ông **Nguyễn Trung D**. Về nội dung vụ án, ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Châu Thị N** và bà **Nguyễn Thị H**.

- Bà **Nguyễn Thị Thúy H1** đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông **Nguyễn N1** trình bày: cha, mẹ của bà là ông **Nguyễn N1** và bà **Phạm Thị X**. Ông **N1** và bà **X** có 06 người con gồm: **Nguyễn Thị Ngọc H3**, **Nguyễn Thị Ngọc H4**, **Nguyễn Thị Kiều H2**, **Nguyễn Thị Thúy H1**, **Nguyễn Thị Ngọc H5**, **Nguyễn Thị Ngọc H6**. Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp trước đây do ông **Châu T7** khai phá trồng hoa màu, ông **Châu T7** không sống với bà **Nguyễn Thị T5** mà sống với bà **Nguyễn Thị H** ở gần khu vực đó. Sau khi ông **T7** mất, bà **H** bỏ đi nơi khác sống. Sau đó, bà **Nguyễn Thị T5** cùng với ông **Châu Văn R** chuyển nhượng đất cho ông **Nguyễn N1** với giá 1.000.000đồng (tương đương 18 chỉ vàng) có viết Giấy chuyển nhượng đất và hoa màu được Ủy ban nhân dân xã **S** chứng thực ngày 09/4/1990, trong giấy chuyển nhượng chưa ghi diện tích chính xác vì đất quá rộng, nhưng có thể hiện tứ cận. Việc chuyển nhượng đã hoàn thành từ năm 1990, bên bán đã giao đất và nhận vàng; bên mua đã nhận đất và giao vàng, canh tác từ đó đến nay. Như vậy, ông **N1** là người sử dụng hợp pháp, ổn định và liên tục từ khi nhận chuyển nhượng đến nay và đã được Ủy ban nhân dân huyện **D** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2000, vợ, chồng ông **N1** đã xây dựng nhà trên đất và sinh sống ổn định hơn 20 năm nay. Nay, bà **N** yêu cầu hủy Giấy nhượng đất rẫy và hoa màu mà ông **N1** đã ký với bà **T5**, ông **R** thì bà không đồng ý.

- Bà Nguyễn Thị Kiều H2 đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn N1 trình bày: về nguồn gốc thửa đất số 900, tờ bản đồ số 40 tại thôn V, xã S, huyện D thì bà chỉ biết đất do cha của bà là ông Nguyễn N1 mua của ông Châu Văn R. Nay bà N, bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/4/1990 thì bà không đồng ý vì đất trên đã được ông N1 mua có giấy tờ hợp pháp và được cơ quan Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định pháp luật. Bà đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà N và bà H.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/7/2024, bà xác định là vẫn giữ ý kiến đã trình bày trước đây và không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Quá trình sử dụng đất, ông N1 và bà X đã tiến hành xây dựng nhà, công trình vật kiến trúc, trồng cây trên đất. Về việc xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản thì bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Về thông tin cha, mẹ, chồng, con của bà Nguyễn Thị H thì bà không rõ.

- Ủy ban nhân dân huyện D trình bày: ông Nguyễn N1 và bà Phạm Thị X được Ủy ban nhân dân huyện D cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau: theo Bản đồ đo đạc năm 1990, tổng diện tích đất là 12.965m² thuộc tờ bản đồ số 2a gồm các thửa: thửa đất số 385 diện tích 650m²; thửa đất số 386 diện tích 3.330m², thửa đất số 390 diện tích 8.985m². Quá trình sử dụng các thửa đất, ông Nguyễn N1 có đăng ký Sổ mục kê ruộng đất năm 1991, do Ủy ban nhân dân xã S ký. Bên cạnh đó, năm 1990 tổng diện tích 12.965m² gồm các thửa đất số 385, 386, 390 giữa ông Nguyễn N1 và ông Lê Đức C2 phát sinh tranh chấp, Ủy ban nhân dân huyện D ban hành Quyết định số 170/QĐ.UB ngày 03/5/1995 nêu rõ: ông Nguyễn N1 được tiếp tục làm thủ tục đăng ký thống kê để bổ sung cấp Giấy chứng nhận tại xã S trên diện tích 12.762m² đất mà ông hiện đang quản lý.

Đến năm 1996, xã S thực hiện đo đạc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên toàn địa bàn xã thì tổng diện tích đất của ông Nguyễn N1 được đo đạc lại là 13.450m² đất, ranh giới sử dụng đất ổn định, diện tích đất dôi dư so với đo đạc năm 1990 là do sai số trong đo đạc. Theo bản đồ đo đạc mới năm 1996 thì diện tích đất của ông N1 thuộc tờ bản đồ số 12, xã S gồm các thửa đất số: 182, 178, 253, 254. Thửa đất số 182 diện tích 6.150m²: ông Nguyễn N1 đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0134 QSDĐ/SH-DK ngày 10/11/1999. Thửa đất số 253 diện tích 3.150m² (CLN): ông Nguyễn Nhợ T6 cho bà Nguyễn Thị Ngọc H4 (con ông N1), bà H4 có đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01370 QSDĐ/SH-DK ngày 31/01/2000. Quá trình sử dụng đất, bà H4 đã chuyển quyền sử dụng thửa đất số 253 cho ông Nguyễn N1 bằng Hợp đồng số 969 CN ngày

31/7/2003. Thửa đất số 254 diện tích 2.830m² (CLN): ông **Nguyễn Nhựt T6** cho bà **Nguyễn Thị Ngọc H3** (con ông **N1**), bà **H3** đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện **D** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01371 QSDĐ/SH-DK ngày 31/01/2000. Quá trình sử dụng đất, bà **H3** đã chuyển quyền sử dụng thửa đất số 254 cho ông **Nguyễn N1** bằng Hợp đồng số 970 CN ngày 31/7/2003. Thửa đất số 178 diện tích 1.320m² (CLN), diện tích đất này ông **N1** đăng ký trong sổ mục kê ruộng đất năm 1991. Ngày 02/6/2014, ông **Nguyễn N1** xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện **D** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 05335 ngày 21/5/2015.

Năm 2009, theo dự án hiện đại hóa cơ sở dữ liệu xã **S** được đo đạc lại toàn bộ, đất của ông **Nguyễn N1** được đo đạc mới với diện tích 13.066,3m² (diện tích giảm do sai số đo đạc) gồm các thửa đất số 268, 267, 29, 266, tờ bản đồ số 40. Các thửa đất số 268, 267, 29 được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo dự án hiện đại hóa cơ sở dữ liệu xã **S**, cụ thể: thửa đất số 268 diện tích 6.469,3m² (CLN) (là thửa 182, tờ 12 xã **S**, bản đồ đo đạc năm 1996), ông **Nguyễn N1** được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00024 ngày 10/3/2010. Thửa đất số 267 diện tích 3.298,3m² (CLN) (là thửa 253 tờ bản đồ 12 xã **S**, bản đồ đo đạc năm 1996), ông **Nguyễn N1** được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00025 ngày 10/3/2010. Thửa đất số 29 diện tích 1.971,3m² (ONT: 78,4m², CLN: 1892,9m²), ông **Nguyễn N1** được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00026 ngày 10/3/2010. Thửa đất số 266, tờ bản đồ 40 (tức thửa 178, tờ bản đồ 12 xã **S**, theo bản đồ đo đạc năm 1996) diện tích 1.321,4m². Như đã nêu trên, diện tích đất này ông **N1** đăng ký trong sổ mục kê ruộng đất năm 1991. Ngày 02/6/2014, ông **Nguyễn N1** xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 05335 ngày 21/5/2015. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 266 cho ông **Nguyễn N1** và bà **Phạm Thị X** là đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật.

Trong quá trình sử dụng đất, ông **Nguyễn N1** và bà **Phạm Thị X** có đơn đề nghị hợp các thửa đất số 266, 29, 267, 268, tờ bản đồ 40 thành thửa đất số 900, tờ bản đồ số 40 với diện tích: 13.060,3m² (trong đó: ONT 78,4m², CLN 12.981,9m²) của 04 Giấy chứng nhận số CH05335, CH00025, CH00026, CH00024 và đã được Ủy ban nhân dân huyện **D** cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/5/2015 do hợp thửa thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05350 ngày 29/5/2015.

Ngoài ra, trong suốt quá trình sử dụng đất, ông **Nguyễn N1** có nộp thuế sử dụng đất cho Nhà nước theo quy định. Như vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện **D** cấp Giấy chứng nhận số BV 578230, sổ vào sổ: CH05350, cấp ngày 29/5/2015

đối với thửa 900, tờ bản đồ số 40 tại xã S cho ông Nguyễn N1 và bà Phạm Thị X là đúng quy định pháp luật. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện D không đồng ý hủy Giấy chứng nhận đã cấp theo yêu cầu của nguyên đơn bà Châu Thị N, bà Nguyễn Thị H.

Đối với việc bà Châu Thị N đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Châu Văn R và ông Nguyễn N1 liên quan đến thửa đất số 900, tờ bản đồ số 40 không thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân huyện D.

Đối với việc bà H và bà N yêu cầu ông N1 và bà X trả lại phần diện tích 13.060,3m² đất thuộc thửa 900, tờ bản đồ số 40 tại thôn V, xã S không thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân huyện D.

- Ủy ban nhân dân xã S trình bày: Ủy ban nhân dân xã S không có hồ sơ, tài liệu lưu giữ liên quan đến “Giấy nhượn đất rẫy và hoa màu” lập ngày 09/4/1990 giữa ông Châu Văn R, bà Nguyễn Thị T5 và ông Nguyễn Nhợ. Các cán bộ (ông Nguyễn Văn N2 - công chức địa chính, ông Phạm Văn C3 - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã) liên quan đến việc thực hiện “Giấy nhượn đất rẫy và hoa màu” lập ngày 09/4/1990 giữa ông Châu Văn R, bà Nguyễn Thị T5 và ông Nguyễn N1 đều đã chết nên Ủy ban nhân dân xã S không có thông tin để cung cấp cho Tòa án.

- Ông Nguyễn Trung D đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: cha, mẹ của ông là ông Châu T7 (do nhầm lẫn nên giấy tờ ông khai là Châu Văn T7) và bà Nguyễn Thị H. Tại tờ Thông báo số định danh cá nhân và thông tin công dân trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư do Công an xã S ký ngày 06/3/2024 đã thể hiện rõ nội dung này. Ông không có Giấy khai sinh nên không cung cấp được cho Tòa án. Việc Ủy ban nhân dân xã S có còn lưu trữ hồ sơ đăng ký khai sinh hay không thì ông không rõ. Ông sinh sống với mẹ đẻ là bà Nguyễn Thị H tại thôn H, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa từ khi được sinh ra cho đến nay. Ông chỉ biết bà H có cha là cụ Nguyễn R1 (đã chết từ lâu, không rõ thời gian); có mẹ là cụ Lê Thị Đ1 (đã chết từ lâu, không rõ thời gian). Bà H có chồng là ông Châu T7 (bà H là vợ hai của ông Châu T7, đã chết). Bà H và ông T7 có 02 con chung là ông (D) và ông Châu Văn L (sinh năm 1972). Ông không biết ông Nguyễn Hồng T1, ông Nguyễn Hồng S, ông Nguyễn Hồng C, ông Nguyễn Hồng P.

Nay bà H đã chết. Ông vẫn giữ nguyên nội dung mà nguyên đơn bà H khởi kiện đối với bị đơn ông Nguyễn N1, bà Phạm Thị X. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/01/2025, bà Hồ Thanh T là người đại diện theo ủy quyền của bà Châu Thị N, ông Châu Văn L, ông Nguyễn Trung D và ông Châu Văn R trình bày: nguyên đơn bà Châu Thị N, người kế thừa quyền,

nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H là ông Châu Văn L, ông Nguyễn Trung D vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn. Cụ thể:

Nguyên đơn bà Châu Thị N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/4/1990 giữa ông Châu Văn R và ông Nguyễn N1 đối với thửa đất số 900, tờ bản đồ số 40, diện tích 13.060,3m², tọa lạc tại thôn V, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa; yêu cầu bà Phạm Thị X và ông Nguyễn N1 trả lại cho bà Châu Thị N toàn bộ thửa đất số 900, tờ bản đồ số 40, diện tích 13.060,3m², tọa lạc tại thôn V, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 05350 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 29/5/2015 cho ông Nguyễn N1 và bà Phạm Thị X.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H là ông Châu Văn L, ông Nguyễn Trung D yêu cầu bà Phạm Thị X và ông Nguyễn N1 trả lại cho bà Nguyễn Thị H bộ thửa đất số 900, tờ bản đồ số 40, diện tích 13.060,3m², tọa lạc tại thôn V, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 05350 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 29/5/2015 cho ông Nguyễn N1 và bà Phạm Thị X.

Bà xác định cụ Châu T7 - sinh năm 1919, chết ngày 25/8/1990 theo Giấy chứng tử mà Ủy ban nhân dân xã V đã ký. Cụ Châu T7 có vợ là cụ Nguyễn Thị T5 (sinh năm 1924, chết năm 2009). Cụ T7 và cụ T5 có 04 người con đẻ là bà Châu Thị T4 (chết năm 2015), ông Châu Văn R, bà Châu Thị N, bà Châu Thị G. Cụ Châu T7 chung sống như vợ, chồng với bà Nguyễn Thị H - sinh năm 1938, chết ngày 28/3/2024. Cụ Châu T7 và bà Nguyễn Thị H có 03 người con đẻ là ông Châu Văn L, ông Nguyễn Trung D, bà Châu Thị C1. Ngoài ra, bà Nguyễn Thị H còn có 03 người con riêng khác là ông Nguyễn Hồng T1, ông Nguyễn Hồng S, ông Nguyễn Hồng C. Ngoài những người nêu trên thì bà xác định cụ Châu T7, cụ Nguyễn Thị T5, bà Nguyễn Thị H không có con đẻ, con nuôi nào khác.

Bà không biết ông Nguyễn Văn N3, ông Nguyễn B, ông Nguyễn Hồng P là ai. Bà không biết cha đẻ của ông Nguyễn Hồng T1, ông Nguyễn Hồng S, ông Nguyễn Hồng C là ai. Theo thông tin Cơ sở dữ liệu quốc gia mà Công an xã S cung cấp thì bà Nguyễn Thị H có chồng là Châu Văn T7, không phải là Châu T7. Theo bà việc này là do bà H khai nhầm, tên đúng là Châu T7. Ông Châu Văn L, ông Nguyễn Trung D không có Giấy khai sinh nên không cung cấp được cho Tòa án. Nay, bà không yêu cầu Tòa án tiến hành thủ tục trưng cầu giám định ADN đối với ông Nguyễn Trung D để xác định cha, mẹ đẻ của ông D là ai. Bà Nguyễn Thị H chết không để lại di chúc.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/4/1990 giữa

ông **Châu Văn R** và ông **Nguyễn N1** thì phần đất chuyển nhượng có giá là 1.000.000đồng. Theo ông **R** nói lại thì ông **R** có nhận tiền chuyển nhượng phần đất khoảng 5.000m² từ ông **N1** là 13 chỉ vàng 96 (nhận làm 03 lần, cụ thể khi nào, mỗi lần bao nhiêu thì không rõ); số tiền 1.000.000đồng ghi trong hợp đồng là không đúng. Ông **R** không có giữ tài liệu về việc giao nhận 13 chỉ vàng 96 nêu trên. Số vàng nêu trên ông **R** sử dụng vào việc gì thì không rõ. Vào thời điểm chuyển nhượng phần đất lập ngày 09/4/1990 giữa ông **Châu Văn R** và ông **Nguyễn N1** thì trên đất không có nhà, công trình vật kiến trúc gắn liền với đất; trên đất có trồng cây xoài, me, mít, ổi; còn cụ thể bao nhiêu cây, trồng khi nào thì bà không biết. Ngày 30/9/2024, Hội đồng định giá tài sản đã tiến hành việc định giá tài sản, bà không có ý kiến, đề nghị gì về nội dung này.

Với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Châu Văn R**, ông **Châu Văn L**, ông **Nguyễn Trung D** thì bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H là ông Nguyễn Hồng T1 trình bày:* ông là con đẻ của bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1938, chết ngày 28/3/2024. Ông không biết cha đẻ là ai. Bà **H** có tất cả 06 người con là ông, ông **Nguyễn Hồng S**, ông **Nguyễn Hồng C**, ông **Châu Văn L**, ông **Nguyễn Trung D** và bà **Châu Thị C1**. Ngoài ra, bà **H** không có con nuôi, con riêng nào khác. Ông không biết cha của ông **S**, ông **C**, ông **L**, ông **D**, bà **C1** là ai. Chỉ nghe bà **H** nói lại là cha của ông **L**, ông **D**, bà **C1** là ông **T7**. Ông là anh cùng mẹ khác cha với ông **S**, ông **C**, ông **L**, ông **D**, bà **C1**. Ông không biết ông **Nguyễn Văn N3**, ông **Nguyễn B**, ông **Nguyễn Hồng P**.

Việc bà **H** và ông **Châu T7** có kết hôn hay không thì ông không rõ. Ông **T7** không sống cùng với mẹ con ông. Trong suốt thời gian ông sống với bà **H** tại thôn **V**, xã **S** cho đến năm 1992 thì ông chỉ thỉnh thoảng thấy ông **T7** đến nhà mẹ con ông. Ông được biết ông **Châu T7** có vợ là bà **Nguyễn Thị T5**. Ông **T7** và bà **T5** có 04 người con chung là bà **Châu Thị T4**, ông **Châu Văn R**, bà **Châu Thị N**, bà **Châu Thị G**. Ông không biết ông **Châu T7** và **Châu Văn T7** có phải là cùng một người hay không. Bà **H** chết không để lại di chúc. Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Còn nội dung chi tiết liên quan đến tranh chấp thì ông không rõ nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông, ông không có khiếu nại gì về sau.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H là ông Nguyễn Hồng S trình bày:* ông là con đẻ của bà **Nguyễn Thị H** - sinh năm 1938, chết ngày 28/3/2024 và ông **Nguyễn Văn N3** (đã chết khi ông còn nhỏ, không rõ thời gian). Giữa cha và mẹ của ông không đăng ký kết hôn và không chung sống với nhau như vợ, chồng. Trước khi bà **H** quen cha của ông thì bà **H** có quen một người đàn ông không rõ họ tên, năm sinh, địa chỉ và có sinh

một người con là ông **Nguyễn Hồng T1**. Sau đó, bà **H** có quen cha của ông, giữa bà **H** và cha của ông có hai người con chung là ông và ông **Nguyễn Hồng C** (sinh năm 1970). Sau đó, bà **H** quen biết ông **Châu T7** và giữa họ có ba người con chung là ông **Châu Văn L**, ông **Nguyễn Trung D** và bà **Châu Thị C1**. Ngoài ra, không có con nuôi, con riêng nào khác. Bà **H** không đăng ký kết hôn với ai và cũng không chung sống với ai như vợ, chồng. Ông không biết ông **Nguyễn B**, ông **Nguyễn Hồng P** là ai.

Nay bà **H** chết, với tư cách là con của bà **H** thì ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Về nội dung tranh chấp cụ thể ông không rõ nên ông không có ý kiến. Ông đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết, xét xử vắng mặt. Ông không có khiếu nại gì về sau.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị H** là ông **Nguyễn Hồng C** trình bày:* ông là con đẻ của bà **Nguyễn Thị H** (sinh năm 1938, chết ngày 28/3/2024), ông không biết cha đẻ. Trước đây, ông có hỏi nhưng bà **H** không nói cha của ông là ai. Ông được biết bà **H** có người con đầu là ông **Nguyễn Hồng T1**, cha của ông **T1** là ai thì ông không rõ. Ông có một người anh ruột là ông **Nguyễn Hồng S**. Sau khi sinh ông, thì bà **H** sinh ba người con khác là ông **Châu Văn L**, ông **Nguyễn Trung D** và bà **Châu Thị C1** là em cùng mẹ khác cha. Ông không biết ông **Nguyễn B**, ông **Nguyễn Văn N3** là ai. Ông là con đẻ của bà **H**, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Về nội dung tranh chấp cụ thể ông không rõ nên ông không có ý kiến. Ông đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà **Nguyễn Thị H**, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Châu Thị C1** trình bày:* bà là con đẻ của ông **Châu T7** (sinh năm 1919; đã chết nhưng không rõ ngày tháng năm nào) và bà **Nguyễn Thị H** (sinh năm 1938, chết ngày 28/3/2024). Việc giữa cha và mẹ của bà có đăng ký kết hôn hoặc quan hệ với nhau như thế nào thì bà không rõ. Vì khi cha của bà chết thì bà còn rất nhỏ. Từ khi bà được sinh ra thì bà sống với mẹ tại **thôn H, xã S, huyện D** cho đến khi lớn lập gia đình năm 2002. Ông **Châu T7** cư trú, sinh sống ở **xã V, thành phố N**. Bà có đăng ký khai sinh tại **Ủy ban nhân dân xã S**.

Ông **T7** và bà **H** có tất cả 03 người con chung là ông **Châu Văn L** (sinh năm 1972), ông **Nguyễn Trung D** (sinh năm 1974) và bà (**C1**). Ngoài ra, bà **Nguyễn Thị H** còn có 03 người con riêng khác là ông **Nguyễn Hồng T1** (sinh năm 1963), ông **Nguyễn Hồng S** (sinh năm 1967), ông **Nguyễn Hồng C** (sinh năm 1970), còn thực tế họ sinh ngày tháng năm nào thì bà không biết. Bà không biết cha đẻ của ông **Nguyễn Hồng T1**, ông **Nguyễn Hồng S**, ông **Nguyễn Hồng C** là ai, cũng không biết người có tên **Châu Văn T7**, **Nguyễn B**, **Nguyễn Văn N3** là ai. Đối với ông **Nguyễn Hồng P** là ai thì bà không biết chính xác, nhưng khi bà **H** còn sống

thì có nghe bà H nói trước đây, bà H dự định đặt tên cho ông **Châu Văn L** là **Nguyễn Hồng P**.

Ngoài 03 người con chung với bà **Nguyễn Thị H** mà bà đã khai, thì ông **Châu T7** và bà **Nguyễn Thị T5** (là vợ của ông **T7**) có 04 người con chung là bà **Châu Thị T4** (đã chết), ông **Châu Văn R**, bà **Châu Thị N**, bà **Châu Thị G**. Ngoài những người nêu trên thì ông **Châu T7**, bà **Nguyễn Thị T5**, bà **Nguyễn Thị H** không có người con riêng, con nuôi nào khác.

Ông **Châu T7** và bà **Nguyễn Thị H** chết không để lại di chúc. Với tư cách là con của ông **Châu T7** và bà **Nguyễn Thị H** thì bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Châu Thị N**, bà **Nguyễn Thị H**. Nhưng vì nội dung vụ việc tranh chấp bà không rõ nên không trình bày gì thêm, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Đồng thời, bà đồng ý để Tòa án xét xử vụ án này theo như thông báo, quyết định của Tòa án và đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt bà. Bà không có khiếu nại gì về sau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 15/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ Điều 121, Điều 122, Điều 256 của Bộ luật Dân sự 2005; điểm b khoản 1 Điều 688, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 147, Điều 271, Điều 273, Điều 479 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 3 Điều 16 của Luật Đất đai 1987; 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 và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Châu Thị N** về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy nhượng đất rẫy và hoa mầu” lập ngày 09/4/1990 giữa ông **Châu Văn R**, cụ **Nguyễn Thị T5** và ông **Nguyễn N1**; buộc bà **Phạm Thị X** và ông **Nguyễn N1** trả lại cho bà **Châu Thị N** thửa đất 900, tờ bản đồ số 40, diện tích 13.060,3m² và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 578230, sổ vào sổ cấp GCN: CH05350 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 29/5/2015 cho ông **Nguyễn N1** và bà **Phạm Thị X**.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị H** và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà **Nguyễn Thị H** về việc buộc bà **Phạm Thị X** và ông **Nguyễn N1** trả lại cho nguyên đơn thửa đất 900, tờ bản đồ số 40, diện tích 13.060,3m² và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BV 578230, sổ vào sổ cấp GCN: CH05350 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 29/5/2015 cho ông **Nguyễn N1** và bà **Phạm Thị X**.

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 23/01/2025, nguyên đơn bà **Châu Thị N** kháng cáo toàn bộ bản án sơ

thẩm.

Ngày 23/01/2025, bà **Hồ Thanh T** là người đại diện theo uỷ quyền của ông **Châu Văn L**, ông **Nguyễn Trung D** (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị H**) và ông **Châu Văn R** (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà **Hồ Thanh T** giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Bà **Hồ Thanh T** trình bày bà là người đại diện theo uỷ quyền của bà **Châu Thị N**, ông **Châu Văn L**, ông **Nguyễn Trung D** và ông **Châu Văn R**. Bà **Hồ Thanh T** đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà và bà **N**, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/4/1990 vì lý do: chữ ký “tư” tại “Giấy nhượng đất rẫy và hoa màu” lập ngày 09/4/1990 giữa ông **Châu Văn R**, cụ **Nguyễn Thị T5** và ông **Nguyễn N1** không phải của cụ **Nguyễn Thị T5** ký.

- Luật sư **Nguyễn Đình T2** cho rằng thửa đất số 900, tờ bản đồ số 40 có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp. Sau khi cụ **Châu T7** chết thì cụ **Nguyễn Thị T5** và ông **Châu Văn R** là người quản lý, sử dụng. Theo quy định của Luật Đất đai năm 1987 thì đất nông nghiệp chưa được công nhận là di sản thừa kế. Ông **R** là người quản lý, sử dụng nên ông **R** có quyền định đoạt là phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm này. Hơn nữa, Giấy chuyển nhượng đất ngày 09/4/1990 đã được Ủy ban nhân dân xã **S** xác nhận chữ ký của cụ **Nguyễn Thị T5** và ông **Nguyễn Nhợ**. Ông **N1** đã giao đủ tiền cho ông **R**, được ông **R** thừa nhận là về có giao lại tiền cho cụ **T5**. Ông **N1** đã đăng ký kê khai từ năm 1991, được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, tách thửa, nhập thửa, sử dụng ổn định, liên tục, tặng cho các con, đã xây dựng nhà ở và trồng cây trên đất. Ngày 01/7/2003, cụ **T5** lập di chúc định đoạt các thửa đất của cụ cho các con nhưng không định đoạt đối với thửa đất tranh chấp. Điều này chứng tỏ ý chí của cụ **T5** đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông **N1** từ ngày 09/4/1990. Về quan hệ hôn nhân giữa bà **Nguyễn Thị H** và cụ **Châu T7** không phải là hôn nhân thực tế. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà **Châu Thị N** và bà **Hồ Thanh T**, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà **Châu Thị N** và không chấp nhận kháng cáo của bà **Hồ Thanh T** là người đại diện theo uỷ quyền của ông **Châu Văn L**, ông **Nguyễn Trung D** (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị H**) và ông **Châu Văn R** (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan), giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 15/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh

Khánh Hoà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn bà **Châu Thị N** và bị đơn bà **Phạm Thị X** đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị H** đều vắng mặt nhưng có mặt bà **Hồ Thanh T** - là người đại diện theo uỷ quyền của bà **Châu Thị N**, ông **Châu Văn L**, ông **Nguyễn Trung D**, ông **Châu Văn R**; những người tham gia tố tụng còn lại vắng mặt và có người đề nghị xét xử vắng mặt. Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà **Châu Thị N**, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: căn cứ hồ sơ nguồn gốc đất, đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉnh lý biến động về đất đai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và lời khai của những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử có cơ sở khẳng định: thửa đất số 900, tờ bản đồ số 40, diện tích 13.060,3m² đất, tọa lạc tại **thôn V, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là thôn V, xã S, tỉnh Khánh Hòa)** hiện ông **Nguyễn N1** và bà **Phạm Thị X** đứng tên chủ sử dụng đất có nguồn gốc là do cụ **Châu T7** tạo lập năm 1971.

[2.2] Theo lời khai và tài liệu do phía bị đơn cung cấp thì ngày 09/4/1990, cụ **Nguyễn Thị T5** (vợ của cụ **Châu T7**) và ông **Châu Văn R** (con của cụ **Nguyễn Thị T5** và cụ **Châu T7**) đã chuyển nhượng thửa đất số 900, tờ bản đồ số 40, **thôn V, xã S, tỉnh Khánh Hòa** cho ông **Nguyễn N1** theo “Giấy nhượn đất rẫy và hoa màu”, có thể hiện chữ ký của cụ **Nguyễn Thị T5**, ông **Châu Văn R**, ông **Nguyễn N1** và được Ủy ban nhân dân xã **S** xác nhận chữ ký của cụ **Nguyễn Thị T5**, ông **Nguyễn N1** cùng ngày 09/4/1990. Nội dung giấy chuyển nhượng nêu trên mặc dù không ghi rõ diện tích chuyển nhượng bao nhiêu m² đất nhưng có mô tả vị trí tứ cận: Đông giáp bìa rừng, Tây giáp đường rẫy xe lửa, Nam giáp **Nguyễn L1**, Bắc giáp nhà **Lê Đức C4**. Đồng thời, “Giấy nhượn đất rẫy và hoa màu” cũng thể hiện rõ nội dung: “Nay chồng tôi chết gia đình một cảnh hai quê. Nay gia đình tôi quyết định sang nhượng lại cho ông bà **Nguyễn N1**... với số tiền 1.000.000đồng”. Do đó, việc ông **Châu Văn R** khai chỉ chuyển nhượng cho ông **Nguyễn N1** diện tích 5.000m² đất là không có cơ sở.

[2.3] Về xác định thời điểm cụ **Châu T7** chết: mặc dù các tài liệu trong hồ sơ vụ án có mâu thuẫn về năm cụ **Châu T7** chết nhưng án sơ thẩm đã điều tra, xác minh làm rõ và có đủ cơ sở khẳng định cụ **Châu T7** chết trước ngày 09/4/1990 như án sơ thẩm đã xác định là chính xác.

[2.4] Về xác định chữ ký của cụ **Nguyễn Thị T5** trong “Giấy nhượng đất rẫy và hoa màu” ngày 09/4/1990, Hội đồng xét xử thấy rằng: bà **Châu Thị N** và bà **Hồ Thanh T** đều cho rằng chữ ký “tu” trong giấy chuyển nhượng nêu trên không phải là của cụ **Nguyễn Thị T5** nên yêu cầu Tòa án tiến hành trưng cầu giám định. Tại Kết luận giám định số 86/GĐ/2010 ngày 22/9/2010, **Phòng K Công an tỉnh K** kết luận: chữ ký dạng chữ viết “tu” dưới mục “Người san nhượng - **Nguyễn Thị T5**” trên trang 2 tài liệu “Giấy nhượng đất rẫy và hoa màu” đề ngày 09/4/1990 (tài liệu cần giám định) với chữ ký của cụ **Nguyễn Thị T5** trên các tài liệu “Ủy quyền cho con” đề ngày 10/02/2002; chữ ký ở cột “Bên chuyển nhượng SDD” trên tài liệu “Sơ đồ vị trí lô đất tọa lạc tại **thôn P, xã V, thành phố N**” đề ngày 18/10/2002 và 02 tài liệu “Di chúc” lập ngày 01/7/2003 (tài liệu làm mẫu so sánh) là không phải chữ của cùng một người ký ra. Tuy nhiên, tại Kết luận giám định số 2047/C54-P5 ngày 28/8/2013, **V - Bộ C6** lại kết luận: không đủ cơ sở kết luận chữ ký “tu” dưới mục “người san nhượng” trên “Giấy nhượng đất rẫy và hoa màu” ghi ngày 09/4/1990 với chữ ký, chữ viết của cụ **Nguyễn Thị T5** trên các tài liệu mẫu ký hiệu từ M1 đến M8. Như vậy, Hội đồng xét xử không thể căn cứ vào cả hai kết luận giám định này để kết luận chữ ký dạng chữ viết “tu” có phải của cụ **Nguyễn Thị T5** hay không. Tuy nhiên, điều quan trọng là “Giấy nhượng đất rẫy và hoa màu” ngày 09/4/1990 lại được **Ủy ban nhân dân xã S** xác nhận chữ ký của cụ **Nguyễn Thị T5** tại thời điểm ngày 09/4/1990.

[2.5] Căn cứ Điều 4 của Pháp lệnh Thừa kế năm 1990 và mục 1 Nghị quyết số 02/1990/HĐTP ngày 19/10/1990 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của Pháp lệnh Thừa kế thì: đất đai thuộc sở hữu toàn dân, không phải là di sản thừa kế khi công dân chết. Ngoài ra, Điều 16 của Luật Đất đai năm 1987 còn quy định: khi người được giao đất chết mà thành viên trong hộ của người đó vẫn còn tiếp tục sử dụng đất đó thì được chuyển quyền sử dụng đất, nếu ở nông thôn thì do Ủy ban nhân dân xã quyết định. Đồng thời, tại điểm 2.2 mục 2 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 đến ngày 15/10/1993 nêu rõ: nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau: bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và đã xây nhà ở, công trình vật kiến trúc, trồng cây lâu năm trên đất đó mà bên chuyển nhượng cũng không có ý kiến phản đối.

Như vậy, sau khi cụ **Châu T7** chết, cụ **Nguyễn Thị T5** và ông **Châu Văn R**

là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 900, đã ký “Giấy nhượng đất rẫy và hoa màu” cho ông Nguyễn N1, được Ủy ban nhân dân xã S xác nhận chữ ký của cụ Nguyễn Thị T5 và ông Nguyễn N1 vào ngày 09/4/1990. Xét các bên đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Châu Văn R cũng thừa nhận rằng số tiền nhận chuyển nhượng 1.000.000đồng ông đã đưa hết cho cụ Nguyễn Thị T5. Quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông Nguyễn N1 đã đăng ký kê khai vào năm 1991, được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1999, sau đó có biến động tặng, cho và được cấp đổi gần nhất là năm 2015, đã xây nhà ở ổn định, công trình vật kiến trúc, trồng cây lâu năm trên đất. Bên cạnh đó, từ sau khi cụ Châu T7 chết, cụ Nguyễn Thị T5, ông Châu Văn R và những người thừa kế của cụ Châu T7 cũng không thực hiện việc đăng ký đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 900. Mặt khác, năm 1990, giữa ông Nguyễn N1 với ông Lê Đức C2 (cháu của cụ Châu T7) có xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất; sự việc đã được Ủy ban nhân dân huyện D quyết định cho phép ông Nguyễn N1 được tiếp tục làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 900, nhưng cụ Nguyễn Thị T5 và các con của cụ Nguyễn Thị T5, cụ Châu T7 cũng không có ý kiến gì.

[2.6] Tại bản Di chúc do cụ Nguyễn Thị T5 lập ngày 01/7/2003 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa để định đoạt tài sản của cụ Nguyễn Thị T5 cho các con khi qua đời cũng không đề cập gì đến thửa đất số 900. Như vậy, tại thời điểm này cụ Nguyễn Thị T5 cũng mặc nhiên xác định cụ không còn quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 900 nêu trên. Mặc dù không đủ cơ sở kết luận chữ ký dạng chữ viết “tu” tại “Giấy nhượng đất rẫy và hoa màu” có phải của cụ Nguyễn Thị T5 hay không, nhưng bằng những chứng cứ đã đánh giá trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở kết luận: vợ, chồng ông Nguyễn N1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cụ Nguyễn Thị T5 và ông Châu Văn R, hiện nay đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 578230, thửa đất số 900, tờ bản đồ số 40 tại xã S, tỉnh Khánh Hòa là hoàn toàn hợp pháp.

[3] Xét kháng cáo của bà Hồ Thanh T là người đại diện theo uỷ quyền của ông Châu Văn L, ông Nguyễn Trung D (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H) và ông Châu Văn R (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan), Hội đồng xét xử thấy:

[3.1] Bà Nguyễn Thị H không xuất trình tài liệu, chứng cứ chứng minh việc bà cùng cụ Châu T7 tạo lập nên thửa đất này. Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/7/2010, bà Nguyễn Thị H xác nhận: từ khi cụ Châu T7 chết thì bà không lui tới rẫy nữa. Thực tế, sau khi cụ Châu T7 chết thì ông Châu Văn R là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất và trồng cây, hoa màu trên đất như lời khai của ông

Châu Văn R nên bà Nguyễn Thị H không có quyền lợi liên quan đến cây trồng, hoa màu trên đất là chính xác.

[3.2] Về mối quan hệ giữa bà Nguyễn Thị H và cụ Châu T7, Hội đồng xét xử thấy rằng: bà Nguyễn Thị H có 06 người con, trong đó: giữa bà Nguyễn Thị H và cụ Châu T7 có 02 con chung là ông Châu Văn L và bà Châu Thị C1. Riêng ông Nguyễn Trung D thì chưa đủ cơ sở để khẳng định là con đẻ của cụ Châu T7. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 18/12/2013, bà Nguyễn Thị H xác nhận bà không sống chung với cụ Châu T7. Xét án sơ thẩm đã điều tra, xác minh kỹ để làm rõ giữa bà Nguyễn Thị H với cụ Châu T7 có chung sống với nhau như vợ chồng hay không, nhưng không đủ căn cứ để khẳng định giữa bà Nguyễn Thị H với cụ Châu T7 là hôn nhân thực tế theo quy định tại Nghị quyết số 35/2000/NQ-QH10 ngày 09/6/2000 của Quốc hội và hướng dẫn tại Thông tư liên tịch số 01/2001/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 03/01/2001 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện Kiểm sát nhân dân tối cao và Bộ Tư pháp. Do đó, việc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoa và sau này là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H yêu cầu bị đơn ông Nguyễn N1, bà Phạm Thị X phải trả lại thửa đất số 900 cho bà Nguyễn Thị H và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05350 ngày 29/5/2015 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Nguyễn N1, bà Phạm Thị X đối với thửa đất số 900, tờ bản đồ số 40 tại thôn V, xã S, tỉnh Khánh Hòa là không thể chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Châu Thị N, bà Nguyễn Thị H và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì mới chứng minh cho nội dung kháng cáo của mình. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Châu Thị N và bà Hồ Thanh T là người đại diện theo uỷ quyền của ông Châu Văn L, ông Nguyễn Trung D (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H) và ông Châu Văn R (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) như đề nghị của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí: do toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Châu Văn L và ông Nguyễn Trung D không được chấp nhận nên ông Châu Văn L và ông Nguyễn Trung D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Riêng bà Châu Thị N và ông Châu Văn R là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên bà N và ông R không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016 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.

[6] Các quyết định khác còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà **Châu Thị N** và không chấp nhận kháng cáo của bà **Hồ Thanh T** là người đại diện theo uỷ quyền của ông **Châu Văn L**, ông **Nguyễn Trung D** (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị H**) và ông **Châu Văn R** (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan); giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 15/01/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà.

Áp dụng Điều 121, Điều 122, Điều 256 của Bộ luật Dân sự 2005; điểm b khoản 1 Điều 688, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 16 của Luật Đất đai 1987; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 của 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 **Châu Thị N** về việc: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy nhượng đất rẫy và hoa màu” lập ngày 09/4/1990 giữa ông **Châu Văn R**, cụ **Nguyễn Thị T5** và ông **Nguyễn N1**; buộc bà **Phạm Thị X** và ông **Nguyễn N1** trả lại cho bà **Châu Thị N** thửa đất số 900, tờ bản đồ số 40, diện tích 13.060,3m² đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 578230, số vào sổ cấp GCN: CH05350 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 29/5/2015 cho ông **Nguyễn N1** và bà **Phạm Thị X**.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị H** và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà **Nguyễn Thị H** về việc: buộc bà **Phạm Thị X** và ông **Nguyễn N1** trả lại cho nguyên đơn thửa đất số 900, tờ bản đồ số 40, diện tích 13.060,3m² đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 578230, số vào sổ cấp GCN: CH05350 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 29/5/2015 cho ông **Nguyễn N1** và bà **Phạm Thị X**.

3. Án phí phúc thẩm: miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà **Châu Thị N** và ông **Châu Văn R**. Ông **Châu Văn L** và ông **Nguyễn Trung D** - mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ tại các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000740 và số 0000741 cùng ngày 12/3/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hoà (nay là Thi hành án dân sự tỉnh

Khánh Hoà) do bà **Hồ Thanh T** nộp thay.

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

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

*** Nơi nhận:**

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

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

Trần Thị Kim Liên