TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 278/2025/DS-PT
Ngày 11-9-2025.
V/v *"Tranh chấp đất đai; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Tuấn.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thi Ngọc Hoa.

Ông Nguyễn Đắc Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Cẩm Linh – Thẩm tra viên Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đặng Quốc Hoàng - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 619/2025/TLPT-DS ngày 02/6/2025 về việc *"Tranh chấp đất đai; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 31-3-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1288/2025/QĐPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Kim Y, sinh năm 1942; địa chỉ: 3 đường A, khu phố B, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường H, tỉnh Lâm Đồng); vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hữu K, sinh năm 1950 (chết) và bà Trần Thị N, sinh năm 1955.

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

1. Bà Trần Thị N, sinh năm 1955;

2. Anh Nguyễn Hữu K1, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: C đường A, khu phố B, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường H, tỉnh Lâm Đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của ông K1, bà N: Bà Nguyễn Thị Hiệp H, sinh năm 1965; địa chỉ: 5 đường V, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng); có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1950; địa chỉ: 3 đường A, khu phố B, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường H, tỉnh Lâm Đồng).

2. Ủy ban nhân dân thành phố P (không còn hoạt động)

Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường H, tỉnh Lâm Đồng; địa chỉ: thôn T, phường H, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

3. Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh B - Phòng G.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Mai A1-Trưởng Phòng kiểm soát rủi ro; địa chỉ: F, đường T, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị N và anh Nguyễn Hữu K1, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/4/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Lê Kim Y; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim A trình bày:

Vợ chồng ông bà có tạo lập 01 căn nhà cấp 4 trên diện tích đất 165m^2, tọa lạc số C đường A, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Nguồn gốc thửa đất này có trước năm 1975, do cha mẹ ông Y để lại, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất và tài sản gắn liền với đất.

Ngày 10/6/2003, ông Lê Kim Y chuyển nhượng nhà đất bằng Giấy biên nhận viết tay cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu K, bà Trần Thị N đối với thửa đất trên, có 01 căn nhà cấp 4, với giá 300.000.000 đồng. Bên mua hẹn 01 tháng (từ 10/6/2003 đến 10/7/2003) sẽ thanh toán đủ tiền. Nhưng tính đến 18/7/2003, vợ chồng ông K, bà N vẫn chỉ mới thanh toán (nhiều lần) được 220.000.000 đồng. Ông bà có đòi tiền nhiều lần, nhưng ông K, bà N vẫn không chịu thanh toán 80.000.000 đồng còn lại mà nói đến khi nào có sổ đỏ mới chịu trả.

Năm 2011 và năm 2015 xảy ra tranh chấp, thông qua hòa giải tại phường X thì nguyên đơn được biết thửa đất trên đã được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố P cấp quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Hữu K, bà Trần Thị N theo GCNQSD đất số BQ 456778 ngày 30/6/2015, thửa đất số 40, tờ bản đồ số 20, diện tích 113,7m^2, nhưng ông K, bà N vẫn không chịu trả 80.000.000 đồng còn lại. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc bà N, anh K1 thanh toán số tiền 280.000.000 đồng (gồm tiền nợ chưa thanh toán 80.000.000 đồng + 200.000.000 đồng tiền lãi theo lãi suất ngân hàng từ khi mua nhà đất ngày 10/6/2003 đến nay).

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn trình bày:

Ngày 10/6/2003, vợ chồng ông Nguyễn Hữu K, bà Trần Thị N có nhận chuyển nhượng nhà, đất (diện tích đất là 165m^2) từ vợ chồng ông Lê Kim Y, bà Nguyễn Thị Kim A tại số C đường A, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận và 01 căn nhà cấp 4, nhà vệ sinh gắn liền trên đất (chưa được cấp GCNQSD đất), với giá 300.000.000 đồng, đã trả được 220.000.000 đồng; sau đó, ông K, bà N đã được cấp GCNQSD đất ngày 30/06/2015.

Khi hai bên xảy ra tranh chấp, năm 2011, UBND phường X đã tiến hành hòa giải. Tại đây, ông K và ông Y đã thống nhất thỏa thuận dùng số tiền 80.000.000 đồng còn nợ để đi làm GCNQSD đất, còn dư lại bao nhiêu thì trả cho vợ chồng ông Y. Tuy nhiên, chi phí để thực hiện thủ tục cấp GCNQSD đất là 250.707.700 đồng, trong đó: nợ tiền sử dụng đất với diện tích 113,7m^2 xin cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là 238.770.000 đồng; thuế thu nhập cá nhân đóng cho bên chuyển nhượng là 9.550.800 đồng; lệ phí trước bạ nhà đất là 2.387.700 đồng. Như vậy, số tiền 80.000.000 đồng không đủ để ông K, bà N thực hiện việc làm GCNQSD đất.

Vợ chồng ông Y, bà A có khởi kiện vợ chồng ông K, bà N về việc *"Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán"* ra Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, nhưng sau đó rút lại đơn khởi kiện và vụ án được đình chỉ giải quyết. Do đó, bị đơn không đồng ý trả bất kỳ khoản tiền nào cho nguyên đơn.

Ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố P:

Việc UBND thành phố P cấp GCNQSD đất số BQ 456778 thửa số 40, tờ bản đồ số 20, diện tích 113,7m^2, loại đất ở tại đô thị cho ông Nguyễn Hữu K và bà Trần Thị N là đúng trình tự, thủ tục. Do đó, việc ông Y yêu cầu hủy GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên là không có cơ sở.

Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh B – Phòng G không có ý kiến.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/02/2018, thể hiện: diện tích đất tranh chấp đo đạc hiện trạng là 164m^2 + 13m^2 lộ giới = 177m^2, trên đất có nhà cấp 4A tranh chấp diện tích 80m^2, phần diện tích nhà và công trình khác trên đất không tranh chấp. Tại Biên bản định giá tài sản ngày 09/02/2018, thể hiện giá đất là 1.095.000.000 đồng; giá nhà là 167.200.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 31-3-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo "Biên nhận" ngày 10/6/2003 giữa ông Lê Kim Y với ông Nguyễn Hữu K và bà Trần Thị N;

Buộc bà Trần Thị N, ông Nguyễn Hữu K1 liên đới thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Kim Y, bà Nguyễn Thị Kim A số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở là 160.728.500 đồng (một trăm sáu mươi triệu bảy trăm hai mươi tám nghìn năm trăm đồng).

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 456778 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 30/6/2015 đứng tên ông Nguyễn Hữu K, bà Trần Thị N, đăng ký biến động để thừa kế sang tên bà Trần Thị N ngày 22/4/2021, đăng ký biến động tặng cho ông Nguyễn Hữu K1 ngày 06/5/2021.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về việc thi hành án, về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo.

Ngày 10/4/2025, bị đơn bà Trần Thị N, anh Nguyễn Hữu K1 kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn.

Tại phiên tòa, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ nên xét xử chấp một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là chưa chính xác mà cần tính toán lại số tiền chậm trả để quyết định cho đúng, do đó, kháng cáo của bị đơn có cơ sở để chấp nhận một phần, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị N làm trong hạn luật định, đủ điều kiện để thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, thấy rằng, "Biên nhận" ngày 10/6/2003 chính là hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Lê Kim Y với vợ chồng ông Nguyễn Hữu K, bà Trần Thị N. Theo đó, ông Y chuyển nhượng cho ông K, bà N căn nhà cấp 4 gắn liền diện tích đất 165m^2, tại số C đường A, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, với giá 300.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, nhà đất trên chưa được cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, nhưng ông Y đã giao nhà đất cho vợ chồng ông K, bà N quản lý, sử dụng từ năm 2003 đến nay; còn ông K, bà N cũng đã thanh toán cho ông Y 220.000.000 đồng (hơn 2/3 nghĩa vụ của hợp đồng); ông K, bà N đã được cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự, thì giao dịch mua bán nhà đất nêu trên giữa các bên được công nhận có hiệu lực, nhưng Bị đơn vẫn còn nợ Nguyên đơn 80.000.000 đồng về nghĩa vụ thanh toán.

[3] Bị đơn cho rằng, tại Biên bản hòa giải năm 2011 của UBND phường X, các bên thống nhất ý kiến dùng số tiền 80.000.000 đồng để chi phí cho thủ tục làm GCNQSD đất. Thực tế, bị đơn đã chi 250.707.700 đồng, gồm các khoản: nợ tiền sử dụng đất (diện tích 113,7m^2 xin cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) là 238.770.000 đồng, thuế thu nhập cá nhân nộp cho bên chuyển nhượng là 9.550.800 đồng, lệ phí trước bạ nhà đất là 2.387.700 đồng, vượt quá số tiền chưa thanh toán nên bị đơn không đồng ý trả khoản nợ còn lại cho nguyên đơn.

[4] Xét thấy, tại thời điểm chuyển nhượng, bị đơn đã biết tình trạng pháp lý nhà đất nêu trên; biên bản hòa giải năm 2011 nêu trên có nội dung thỏa thuận ông K làm giấy tờ, chi phí các khoản thuế và trả tiền còn thừa lại cho ông Y, nhưng không xác định cụ thể các khoản gì nên chỉ có cơ sở chấp nhận các khoản chi phí theo quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, đó là: thuế thu nhập cá nhân là 9.550.800 đồng và lệ phí trước bạ là 2.387.700 đồng, tổng cộng: 11.938.500 đồng. Thời điểm bị đơn hoàn tất các thủ tục và được cấp GCNQSD đất là ngày 30/6/2015 nên xác định đây là mốc thời gian chậm trả đối với số tiền còn lại là: 80.000.000 đồng – 11.938.500 đồng = 68.061.500 đồng.

[5] Theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì: *"(1) Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; (2) lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này."* Bị đơn chậm thanh toán từ ngày 01/7/2015 đến thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm xác định (ngày 01/3/2025) là 09 năm 8 tháng mà hai bên không có thỏa thuận nào khác nên căn cứ quy định trên để giải quyết yêu cầu của nguyên đơn, cụ thể, khoản lãi [68.061.500 đồng x 10%/năm x 09 năm 8 tháng] là 65.792.783 đồng, cộng với 68.061.500 đồng (nợ chưa thanh toán), bằng 133.854.000 đồng (làm tròn số), bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn.

[6] Do đó, kháng cáo của bị đơn có cơ sở để chấp nhận một phần nên sửa Bản án sơ thẩm.

[7] Ý kiến của đại diện Viện Công tố tham gia phiên tòa đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

[8] Các quyết định khác 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.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị N và anh Nguyễn Hữu K1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 31-3-2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (nay là Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng).

Áp dụng Điều 129; Điều 357; Điều 468 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về Án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo "Biên nhận" ngày 10/6/2003 giữa ông Lê Kim Y với ông Nguyễn Hữu K và bà Trần Thị N.

Buộc bà Trần Thị N, anh Nguyễn Hữu K1 liên đới nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Kim Y, bà Nguyễn Thị Kim A số tiền 133.854.000 đồng.

2. Các quyết định khác 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.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị N và anh Nguyễn Hữu K1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Vì vậy, hoàn lại cho anh Nguyễn Hữu K1 số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000729 ngày 29/4/2025 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng).

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCT&KSXXPT VKSNDTC tại Tp. HCM;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HSVA, TTCL.

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

Trần Ngọc Tuấn

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Đắc Minh **Nguyễn Thị Ngọc Hoa** **Trần Ngọc Tuấn**