

Bản án số: 134/2025/DS -PT

Ngày: 10 - 4 - 2025

V/v: “*Tranh chấp QSD đất; yêu cầu
hủy GCNQSD đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tân Long

Các Thẩm phán: ông Phạm Ngọc Thái

ông Đinh Phước Hoà

- 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 10 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 số 06/2025/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất đất; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 25/7/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 804/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 03 năm 2025, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: bà **Lê Thị T** - sinh năm 1978; địa chỉ: **thôn V, xã S, huyện C, Khánh Hòa**; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: bà **Trần Thị Kim L** – Văn phòng luật sư **Trần Đình L1** thuộc **Đoàn luật sư tỉnh K**; địa chỉ: **số I T, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa**; có mặt.

2- Bị đơn:

2.1. Ông **Trần Trung H** - sinh năm 1990; địa chỉ: **thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa**; vắng mặt.

2.2. Ông Huỳnh Ngọc L2, sinh năm 1959 và bà Lê Thị M, sinh năm 1963; địa chỉ: thôn V, xã S, huyện C, Khánh Hòa.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông L2 và bà M: ông Lê Xuân P; địa chỉ: thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên (giấy uỷ quyền ngày 09-4-2025); có mặt.

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

3.1. Ông Phạm Sỹ H1, sinh năm 1961; địa chỉ: xóm M, xã T, huyện N, tỉnh Nghệ An; vắng mặt.

3.2. Ông Phạm Sỹ B, sinh năm 1963; địa chỉ: thôn V, xã S, huyện C, Khánh Hòa; vắng mặt.

3.3. Ông Diệp Thế P1, sinh năm 1976; địa chỉ: TDP P, phường C, thành phố C, Khánh Hòa; vắng mặt.

3.4. Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K;

Người đại diện: Ông Nguyễn Hùng P2 - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C; vắng mặt.

3.5. Ông Vũ Văn Đ và bà Nguyễn Thị N; cùng địa chỉ: thôn Đ, xã S, huyện C, Khánh Hòa. ;vắng mặt.

3.6. Bà Huỳnh Thị Lam T1, sinh năm 1992; địa chỉ: thôn P, xã C, huyện C, Khánh Hòa. vắng mặt.

3.7. Ông Huỳnh Quốc H2, sinh năm 1994; địa chỉ: thôn V, xã S, huyện C, Khánh Hòa. vắng mặt.

3.8. Bà Huỳnh Thị Ngọc A, sinh năm 1996; địa chỉ: thôn V, xã S, huyện C, Khánh Hòa. vắng mặt.

3.9. Ông Huỳnh Ngọc T2, sinh năm 1987; địa chỉ: thôn V, xã S, huyện C, Khánh Hòa; vắng mặt.

3.10. Bà Huỳnh Thị Ái H3, sinh năm 1989; địa chỉ: thôn T, xã S, huyện D, Khánh Hòa; vắng mặt.

3.11. Ủy ban nhân dân xã S, huyện C, Khánh Hòa; người đại diện có ông Nguyễn Ngọc K, Chủ tịch; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.12. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Khánh Hoà; Giám đốc ông Nguyễn Hùng P2, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: ông Huỳnh Ngọc L2 và bà Lê Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

* Tại Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà **Lê Thị T** trình bày:

Vào năm 2002 tôi và ông **Diệp Thế P1** có mua một thửa ruộng của ông **Vũ Văn Đ** và bà **Nguyễn Thị N** với giá chuyển nhượng là 3,5 chỉ vàng y 96% theo giấy sang nhượng lập ngày 28/3/2002. Thửa ruộng có diện tích 1.115m² tọa lạc tại **xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa** (nay là thửa đất số 26, tờ bản đồ số 40).

Nguồn gốc thửa đất trên là của vợ chồng bà **Lê Thị M**, ông **Huỳnh Ngọc L2** được Nhà nước giao đất theo Nghị định 64 của Chính phủ. Năm 1998 vợ chồng bà **M**, ông **L2** không canh tác nên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Phạm Sỹ H1** theo giấy sang nhượng lập ngày 28/11/1998. Ông **H1** canh tác được một thời gian thì chuyển nhượng bằng miệng cho vợ chồng ông **Vũ Văn Đ**, bà **Nguyễn Thị N**. Đến năm 2002 tôi và ông **Diệp Thế P1** là người cuối cùng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 40.

Từ khi nhận chuyển nhượng tôi đã sử dụng đúng mục đích theo chính sách của nhà nước; vào tháng 3 và tháng 8 hằng năm tôi đều canh tác, trồng lúa theo phương pháp thủy canh trên thửa đất. Từ đó đến nay đã hơn 21 năm (từ năm 2002 đến tháng 6/2021), sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai. Hằng năm tôi đều đóng thuế thủy nông cho nhà nước, chính quyền địa phương **thôn V, xã S** đều biết.

Sáng ngày 05/6/2021 tôi ra thăm ruộng thì phát hiện ông **Trần Trung H** kê xe chở trụ bê tông cắm vào các ranh giới trên thửa ruộng của tôi. Sau đó tôi đã gửi đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai lên **Ủy ban nhân dân xã S** và được mời hòa giải nhưng không thành theo biên bản hòa giải ngày 24/6/2021. Từ đó tôi được biết ông **L2**, bà **M** đã làm thủ tục đăng ký đất đai và được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA293302 ngày 05/02/2021, sau đó ông **L2**, bà **M** chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông **Trần Trung H** với giá 300.000.000 đồng và ông **H** đã được Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện C** cập nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA293302 ngày 05/02/2021.

Trong thời gian canh tác hơn 20 năm gia đình ông **L2**, bà **M** không có ý kiến gì hay tranh chấp về thửa đất này vì họ ở gần nhà tôi.

Từ khi hòa giải đến nay tôi vẫn giữ nguyên hiện trạng thửa đất theo Thông báo số 778/TB-UBND ngày 02/7/2021 của **UBND xã S**; đây là nghề nghiệp mưu sinh, nguồn sống chính của gia đình. Vì vậy, tôi yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 40 tại xã S là hợp pháp của tôi.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA293302 ngày 05/02/2021 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp cho ông Huỳnh Ngọc L2, bà Lê Thị M.

- Hủy chỉnh lý đăng ký biến động đất đai mang tên ông Trần Trung H trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA293302 ngày 05/02/2021.

- Yêu cầu ông Huỳnh Văn L3, bà Lê Thị M phải bồi thường thiệt hại do tôi bị mất thu nhập từ việc trồng lúa của vụ tháng 8/2021 là 10.000.000đ và tiếp tục bồi thường cho đến ngày Tòa án giải quyết xong vụ án.

* Bị đơn bà Lê Thị M, ông Huỳnh Ngọc L2 trình bày:

Năm 1994 hộ gia đình chúng tôi được Nhà nước giao đất theo Nghị định 64 của Chính phủ đất trồng lúa nước 2 vụ diện tích 1.100m² thửa số 109 tờ bản đồ số 13 tại thôn V, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là huyện C, tỉnh Khánh Hòa); đến năm 1998 chúng tôi được UBND huyện D, tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 433447, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00100 QSDĐ/ST.DK ngày 18/7/1998. Khoảng cuối năm 1998 chúng tôi cần tiền để giải quyết công việc gia đình nên đã chuyển nhượng thửa số 109 tờ bản đồ số 13 cho ông Phạm Sỹ H1 cùng trú tại địa phương với giá là 1,5 chỉ vàng y (một chỉ năm phân vàng y). Hai bên chỉ lập giấy viết tay, chỉ có ông L2 và ông H1 ký, nội dung chuyển nhượng 20 năm theo thời hạn cấp đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên không làm thủ tục tách thửa.

Đến năm 2014 chúng tôi tiến hành đo đạc và kê khai toàn bộ đất thuộc quyền sử dụng theo dự án VLAP. Lúc này không ai có ý kiến hay phản đối gì cả. Do cần tiền làm ăn nên chúng tôi thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền ngân hàng trong nhiều năm.

Đến đầu năm 2021 chúng tôi có vay tiền ngoài trả nợ ngân hàng và tiến hành thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có thửa đất số 109 tờ bản đồ số 13 tại thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Sau đó chúng tôi đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1.117 m² thửa đất số 26 tờ bản đồ số 40 tại thôn V, xã S, huyện C, Khánh Hòa.

Do chúng tôi cần tiền trả nợ khoản vay trước đó để tiến hành việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên tháng 3/2021 chúng tôi đã chuyển nhượng thửa đất số 26 tờ bản đồ số 40 tại thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa cho ông Trần Trung H, sinh năm 1990 ở cùng địa phương. Hai bên tiến hành thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật, giá chuyển

nhượng là 270 triệu đồng, chúng tôi đã nhận của ông H 150 triệu đồng và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Ông H đem trụ rào đến rào đất thì bà Lê Thị T ra ngăn cản và tranh chấp. Lúc này chúng tôi mới biết bà Thu nhận chuyển nhượng đất của ông Đ, ông Đ nhận chuyển nhượng của ông B là em ông H1.

Nay bà Lê Thị T khởi kiện: Chúng tôi có ý kiến chỉ chuyển nhượng đất với thời hạn 20 năm (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1998) cho ông Phạm Sỹ H1. Ông Phạm Sỹ H1 chuyển nhượng cho người khác và cuối cùng là bà Thu nhận chuyển nhượng lại của ông Đại chúng T3 không biết.

Nay chúng tôi yêu cầu được giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, đã chỉnh lý đối với diện tích đất 1.117 m2 thửa đất số 26 tờ bản đồ số 40 tại thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Chúng tôi xin thương lượng và bồi hoàn cho bà Lê Thị T các khoản tiền bà nhận chuyển nhượng đất và thiệt hại hoa màu tổng cộng là 50 triệu đồng.

* Bị đơn ông Trần Trung H trình bày:

Ngày 09/3/2021 tôi Trần Trung H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Huỳnh Ngọc L2, Lê Thị M đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 40, diện tích 1.117m2 tọa lạc tại thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa, đã thanh toán đầy đủ cho ông L2, bà M. Tôi không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 40 tại xã S là hợp pháp của tôi.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Huỳnh Thị Ngọc A, bà Huỳnh Thị Lam T1, bà Huỳnh Thị Ái H3, ông Huỳnh Quốc H2, Huỳnh Ngọc T2 trình bày:

Chúng tôi là con của ông Huỳnh Ngọc L2 và bà Lê Thị M. Chúng tôi xin trình bày ý kiến như sau: Việc nhà nước giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình chúng tôi nhưng trên thực tế do cha mẹ chúng tôi toàn quyền sử dụng, định đoạt, chúng tôi là con hoàn toàn nhất trí với ý kiến của cha mẹ chúng tôi. Do công việc làm ăn nên chúng tôi xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết, xét xử vụ án. Chúng tôi hoàn toàn thống nhất với ý kiến của cha mẹ chúng tôi.

- Ông Phạm Sỹ H1 trình bày: Trước đây tôi mua một mảnh ruộng của gia đình ông L2 chỉ bằng giấy giao tay. Khi tôi về quê tôi để lại cho em tôi là Phạm Sỹ B. Sau đó em tôi lại bán lại cho người khác. Vậy trong thời gian qua tôi không có liên quan gì đến mảnh đất đó nữa. Vậy tôi làm đơn này gửi Tòa án tỉnh Khánh Hòa sự việc trên tôi không có liên quan nữa.

- Ông Phạm Sỹ B trình bày: Khoảng năm 1996 anh trai tôi là Phạm Sỹ H1 từ Nghệ An vào Khánh Hòa làm ăn. Năm 1997 tôi cũng từ Nghệ An vào Khánh

Hòa làm ăn với anh trai. Cuối năm 1997 anh trai tôi là **Phạm Sỹ H1** có nhận chuyển nhượng lô đất trồng lúa nước hai vụ, diện tích khoảng 1.100m² (không đo đạc, chỉ áng chừng) của vợ chồng ông **Huỳnh Ngọc L2** và bà **Lê Thị M** tại **thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa**; lúc đó lô đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; số tiền chuyển nhượng là 05 (năm) chỉ vàng y; hai bên có lập giấy viết tay về việc chuyển nhượng, không có người làm chứng, không có xác nhận của chính quyền.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất anh trai tôi giao lại đất cho tôi canh tác, còn anh trai tôi về quê ở Nghệ An. Tôi trực tiếp canh tác trên lô đất này 01 vụ lúa đầu năm 1998. Cuối năm 1998 tôi không canh tác nữa mà chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông **Vũ Văn Đ**, bà **Nguyễn Thị N**; số tiền chuyển nhượng là 05 (năm) chỉ vàng y; hai bên không lập giấy tờ gì cả; tôi giao giấy chuyển nhượng viết tay của vợ chồng ông **Huỳnh Ngọc L2** và bà **Lê Thị M** cho ông **Phạm Sỹ H1** cho vợ chồng ông **Đ**, bà **N**. Sau đó tôi cũng đã trả lại số vàng chuyển nhượng đất là 05 (năm) chỉ vàng y cho anh **Phạm Sỹ H1**.

Đối với diện tích thửa ruộng bà **T** đang tranh chấp mỗi năm làm được 02 (hai) vụ lúa, nếu thời tiết thuận lợi, chăm sóc tốt thì mỗi vụ thu hoạch được khoảng 05 (năm) tạ lúa trở lại.

Việc bà **T** tranh chấp nêu trên tôi không có liên quan, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông **Vũ Văn Đ** trình bày: Hộ gia đình ông **Huỳnh Ngọc L2**, vợ **Lê Thị M** được nhà nước cấp thửa ruộng, thửa 109, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại **thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa**. Ông **Huỳnh Ngọc L2**, vợ **Lê Thị M** bán cho ông **Phạm Sỹ H1**. Ông **Phạm Sỹ H1** giao lại thửa đất cho ông **Phạm Sỹ B** (em trai ông **H1**) canh tác trồng lúa. Ông **Phạm Sỹ B** chuyển nhượng thửa đất ruộng cho tôi và vợ tôi bà **Nguyễn Thị N** canh tác, hai bên nói miệng không lập giấy tờ gì, tôi có trả tiền cho ông **B** nhưng không nhớ rõ; ông **B** có giao giấy mua bán từ vợ chồng **Huỳnh Ngọc L2**, vợ **Lê Thị M** với ông **Phạm Sỹ H1** cho tôi giữ.

Trong quá trình canh tác không hiệu quả, tôi và vợ bà **N** viết giấy tay sang nhượng đất cho bà **Lê Thị T**, đồng thời giao bản chính giấy mua bán đất từ vợ chồng **Huỳnh Ngọc L2**, vợ **Lê Thị M** với ông **Phạm Sỹ H1** cho bà **Lê Thị T**, hai bên viết giấy tay, ghi số vàng như trong giấy viết tay, vì thời gian đã lâu nên tôi không nhớ. Khi giao đất thì tôi cũng nói rõ nguồn gốc thửa đất từ vợ chồng **Huỳnh Ngọc L2**, vợ **Lê Thị M** mua bán với ông **Phạm Sỹ H1**, bà Thu nhận giấy tờ và cũng không có ý kiến gì. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà **T** canh tác và không có tranh chấp gì với vợ chồng tôi. Tôi không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông **Diệp Thế P1** trình bày: **Văn phòng C** chứng thực ngày 29/8/2023 như sau: Trước đây tôi kết hôn với bà **Lê Thị T**, quá trình chung sống không hợp

nhau nên tôi và bà T đã ly hôn năm 2006. Trong quá trình chung sống, năm 2002 chúng tôi có mua thửa ruộng diện tích 1.115 m² tọa lạc tại xã S, huyện C của vợ chồng ông Vũ Văn Đ với giá 3,5 chỉ vàng 96% theo giấy sang nhượng viết tay lập ngày 28/3/2002. Nguồn gốc thửa đất này là của vợ chồng ông Huỳnh Ngọc L2 bà Lê Thị M được nhà nước giao đất để sản xuất nông nghiệp theo Nghị định 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ. Năm 1998 vợ chồng ông Huỳnh Ngọc L2 bà Lê Thị M không canh tác nên chuyển nhượng cho ông Phạm Sỹ H1. Ông H1 canh tác một thời gian thì chuyển nhượng cho vợ chồng ông Vũ Văn Đ bà Nguyễn Thị N.

Từ khi ly hôn, tôi để thửa ruộng cho bà T canh tác để nuôi con.

Nay tôi thống nhất với các yêu cầu của bà T. Nếu Toà án chấp nhận yêu cầu của bà T, tôi tự nguyện cam kết không tranh chấp tài sản này, giao cho bà T trọn quyền sử dụng, kê khai đăng ký và định đoạt thửa đất trên. Vì điều kiện công việc làm ăn, tôi xin phép được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và phiên toà xét xử vụ án.

- Ủy ban nhân dân xã S, huyện C - đại diện là ông Nguyễn Ngọc K - Chủ tịch trình bày:

Ngày 09/3/2021 ông Huỳnh Ngọc L2, bà Lê Thị M và ông Trần Trung H đến UBND xã S để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 40, diện tích 1.117m², địa chỉ : thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 40 đã đọc lại cho các bên nghe, thống nhất và ký tên. Tại thời điểm chứng thực, các bên tham gia hợp đồng minh mẫn, nhận thức và làm chủ hành vi của mình, tự nguyện gia kết hợp đồng.

- Ông Nguyễn Thanh H4 - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã S, huyện C trình bày:

Ngày 09/3/2021 ông Huỳnh Ngọc L2, bà Lê Thị M và ông Trần Trung H đến UBND xã S để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 40, diện tích 1.117m², địa chỉ : thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 40 đã đọc lại cho các bên nghe, thống nhất và ký tên. Tại thời điểm chứng thực, các bên tham gia hợp đồng minh mẫn, nhận thức và làm chủ hành vi của mình, tự nguyện gia kết hợp đồng.

- Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C không cung cấp ý kiến.

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 25-7-2024 của Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà quyết định:

- Áp dụng Điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 244 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Tuyên xử:

1/Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn **Lê Thị T.**

- Bà **Lê Thị T** được quyền sử dụng thửa đất 26 tờ bản đồ 40, diện tích 1.117m² tại **xã S, huyện C, Khánh Hòa** và thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai để được cơ quan nhà nước thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Kèm theo Trích đo địa chính thửa đất).

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA293302 ngày 05/02/2021 do **Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K** cấp cho ông **Huỳnh Ngọc L2**, bà **Lê Thị M.**

- Hủy chỉnh lý đăng ký biến động đất đai Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện C** xác nhận ngày 23/3/2021 cho ông **Trần Trung H** trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA293302 ngày 05/02/2021 do **Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K** cấp cho ông **Huỳnh Ngọc L2**, bà **Lê Thị M.**

2/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Huỳnh Ngọc L2**, bà **Lê Thị M** và ông **Trần Trung H** được **Ủy ban nhân dân xã S, huyện C** chứng thực số 78 ngày 09/3/2021 vô hiệu.

Ông **Huỳnh Ngọc L2** và bà **Lê Thị M** phải thanh toán lại cho ông **Trần Trung H** số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 150.000.000 triệu đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Ông **Trần Trung H** phải tự tháo dỡ 08 trụ bê tông có kích thước 15cm x 15cm, cao 1,5m do ông **H** dựng theo ranh giới thửa đất 26 tờ bản đồ 40 tại **xã S, huyện C, Khánh Hòa.**

3/ Đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản của nguyên đơn bà **Lê Thị T.**

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

[3] Kháng cáo:

Ngày 27-7-2024, bị đơn ông **Huỳnh Ngọc L2** và bà **Lê Thị M** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

[4] Tại phiên toà phúc thẩm:

Đại diện của người kháng cáo giữ nguyên đơn kháng cáo. Trình bày ý kiến là được nhà nước giao đất theo ND 64, loại đất trồng lúa nước 2 vụ, diện tích là 1.100m² tại thửa 109 tờ bản đồ số 13. Năm 1998 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thời hạn 20 năm. Khi hết thời hạn thì được gia hạn vào năm 2018 đúng thủ tục tại Điều 67 Luật đất đai; được Sở TN-MT tỉnh cấp đổi Giấy chứng nhận QSD ngày 05-02-2021. Do đó Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông [Trần Trung H](#) ngày 09-03-2021 được chứng thực tại [UBND xã S](#) là hợp pháp. Đề nghị Toà án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và các bên đương sự đều được đảm bảo, phù hợp với các quy định của pháp luật.

Về nội dung các kháng cáo: Bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên xử là có căn cứ, đúng pháp luật; kháng cáo của bị đơn không có cơ sở, tại phiên toà phúc thẩm cũng không có tài liệu chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án, nên đề nghị không chấp nhận các kháng cáo của ông [Huỳnh Ngọc L2](#) và bà [Lê Thị M](#), giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bà [Lê Thị T](#) khởi kiện ông [Huỳnh Văn L3](#), bà [Lê Thị M](#), ông [Trần Trung H](#) về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với Thửa đất có diện tích 1.115m² loại đất trồng lúa nước (theo kết quả xem xét thẩm định 1.117 m²) thuộc thửa số 26 tờ bản đồ số 40 tại [thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa](#), yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và huỷ chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Toà án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo biên bản định giá tài sản ngày 30/5/2023, Thửa đất 26 tờ bản đồ 40, diện tích 1.117m² x 39.000 đồng/m² = 43.563.000 đồng.

[2] Xem xét về nguồn gốc và quá trình sử dụng:

Thửa đất tranh chấp có diện tích 1.115m² (theo kết quả xem xét thẩm định 1.117 m²) thuộc thửa số 26 tờ bản đồ số 40 tại [thôn V, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa](#) có nguồn gốc như sau: Năm 1994 hộ gia đình ông [Huỳnh Ngọc L2](#) bà [Lê Thị M](#) được Nhà nước giao đất theo Nghị định 64-CP ngày 27/9/1993 của

Chính phủ, loại đất trồng lúa nước 2 vụ diện tích 1.100m² thửa số 109 tờ bản đồ số 13 tại **thôn V, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa (nay là huyện C, tỉnh Khánh Hòa)**, thời hạn sử dụng đất 20 năm; được **UBND huyện D, tỉnh Khánh Hòa** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L433447, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00100 QSDĐ/ST.DK ngày 18/7/1998. Ngày 28/11/1998 ông **L2** bà **M** chuyển nhượng thửa số 109 tờ bản đồ số 13 cho ông **Phạm Sỹ H1** cùng trú tại địa phương với giá là 1,5 chỉ vàng y (một chỉ năm phân vàng y). Hai bên chỉ lập giấy viết tay, chỉ có ông **L2** và ông **H1** ký; hai bên không làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất. Ông **H1** sử dụng canh tác được một thời gian thì giao cho em trai là ông **Phạm Sỹ B** sử dụng và chuyển nhượng bằng miệng cho vợ chồng ông **Vũ Văn Đ**, bà **Nguyễn Thị N** sử dụng. Đến năm 2002 vợ chồng ông **Đ** bà **N** chuyển nhượng bằng giấy viết tay cho vợ chồng bà **Lê Thị T**, ông **Diệp Thế P1**, bà **T** và ông **P1** đã được nhận đất sử dụng. Năm 2006 bà **T** và ông **P1** ly hôn; tại “Văn bản cam kết và xác nhận” có chứng thực ngày 29/8/2023 tại **Văn phòng C**, ông **P1** đồng ý giao thửa đất nêu trên cho bà **T** toàn quyền quản lý, sử dụng đất. Từ đó, thửa đất 109 nêu trên bà **T** là người trực tiếp sử dụng trồng lúa nước hai vụ liên tục cho đến thời điểm phát sinh tranh chấp. Bà **T** không tiến hành kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất.

Năm 2021, ông **L2** bà **M** đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có thửa đất số 109 tờ bản đồ số 13, đã được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.117 m² thửa đất số 26 tờ bản đồ số 40 tại **thôn V, xã S, huyện C, Khánh Hòa**.

Ngày 05/02/2021 ông **L2** bà **M** đã chuyển nhượng thửa đất số 26 tờ bản đồ số 40 cho ông **Trần Trung H**; đã chỉnh lý biến động sang tên cho ông **Trần Trung H** ngày 09/3/2021.

[3] Xét các căn cứ sử dụng đất:

Ông **L2** bà **M** cho rằng chỉ chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông **H1** 20 năm theo thời hạn được cấp đất. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L433447, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00100 QSDĐ/ST.DK ngày 18/7/1998, thời hạn ông **L2**, bà **M** được quyền sử dụng đất đối với thửa đất 109 tờ bản đồ số 13 tại **thôn V, xã S, huyện C** đến tháng 7 năm 2018. Hết thời hạn sử dụng đất được cấp ông **L2**, bà **M** không trực tiếp sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, không xin gia hạn quyền sử dụng đất. Thực tế từ năm 1998 ông **L2**, bà **M** đã chuyển nhượng thửa đất cho ông **H1**, ông **H1** giao cho em trai là ông **B** sử dụng và chuyển nhượng cho ông **Đ** bà **N** sử dụng và chuyển nhượng cho bà **T** ông **P1** sử dụng. Từ năm 2002 đến nay bà **T** là người trực tiếp canh tác trên đất. Vì vậy việc ông **L2**, bà **M** xin gia hạn thời hạn sử dụng đất để sau đó tiếp tục chuyển nhượng cho ông **H** là không đúng quy định pháp luật về đất đai.

Đối với giao dịch chuyển nhượng thửa đất 26 nêu trên giữa ông L2 và ông H1 bằng “Giấy sang nhượng: II vụ” viết tay đề ngày 28/11/1998 không tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo qui định của Luật đất đai năm 1993; tuy nhiên, nguồn gốc thửa đất là của hộ gia đình ông L2 bà M, ông L2 là chủ hộ đại diện cho hộ gia đình chuyển nhượng thửa đất cho ông H1 để giải quyết khó khăn về kinh tế cho tất cả các thành viên trong hộ gia đình, nên theo qui định tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II-Nghị quyết 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì “Giấy sang nhượng: II vụ” viết tay đề ngày 28/11/1998 không bị vô hiệu.

Đối với các giao dịch chuyển nhượng giữa ông B và ông Đ, bà N; giao dịch giữa ông Đ, bà N và bà T, ông P1 đối với thửa đất 109 tờ bản đồ số 13 (26 tờ bản đồ 40, diện tích 1.117m² mới), tuy không tuân thủ quy định về hình thức hợp đồng, nhưng ông H1 và các bên thực hiện giao dịch là ông B và ông Đ, bà N; ông Đ, bà N và ông P1, bà T đều không có tranh chấp gì với nhau và đã bàn giao đất để người nhận chuyển nhượng sử dụng.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận ngày 18/12/2020 gia hạn thời hạn sử dụng đất đến ngày 01/7/2068 cho hộ gia đình ông L2. Đến năm 2021, ông L2 tiếp tục thực hiện thủ tục đăng ký cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông L2, bà M đối với thửa đất 26 tờ bản đồ 40, diện tích 1.117m² tại xã S, huyện C, Khánh Hòa, sau đó ông L2, bà M chuyển nhượng cho ông Trần Trung H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã S, huyện C chứng thực số 78 ngày 09/3/2021 và ông H đã được chỉnh lý sang tên tại trang IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận ngày 23/3/2021 là trái pháp luật.

[4] Từ những nhận định trên, xét thấy yêu cầu của nguyên đơn bà T là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật nên Bản án sơ thẩm đã tuyên xử là có căn cứ. Do đó, cần phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA293302 ngày 05/02/2021 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp cho ông Huỳnh Ngọc L2, bà Lê Thị M. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã S, huyện C chứng thực số 78 ngày 09/3/2021 giữa ông Huỳnh Ngọc L2, bà Lê Thị M và ông Trần Trung H bị vô hiệu, phải hủy chỉnh lý đăng ký biến động đất đai mang tên ông Trần Trung H trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA293302 ngày 05/02/2021 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp cho ông Huỳnh Ngọc L2, bà Lê Thị M. Bà T được tiếp tục sử dụng thửa đất nêu trên và thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai để được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5] Tại phiên toà sơ thẩm, các đương sự xác nhận ông L2 bà M chuyển nhượng cho ông H thửa đất nêu trên với số tiền là 270.000.000 đồng, ông H đã giao 150.000.000 đồng; ông H đồng ý nhận lại số tiền này. Căn cứ Điều 117, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, buộc ông L2 và bà M phải thanh toán cho ông H số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 150.000.000 đồng. Đối với 08 trụ bê tông có kích thước 15cm x 15cm, cao 1,5m do ông H dựng theo ranh giới thửa đất nêu trên, do vậy ông H phải tháo dỡ và tự chịu chi phí.

[6] Về chi phí tố tụng: Căn cứ quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015; bà Lê Thị M, ông Huỳnh Ngọc L2 và ông Trần Trung H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Bà T đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 11.500.000 đồng nên ông L2, bà M và ông H phải hoàn trả số tiền này cho bà T; cụ thể: ông L2, bà M phải hoàn trả cho bà T 11.500.000 đồng: 2 = 5.750.000 đồng; ông H phải hoàn trả cho bà T 11.500.000 đồng: 2 = 5.750.000 đồng là có cơ sở.

[7] Về án phí: theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban T4; ông L2 và bà M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; ông H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm, ông L2 bà M phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp; đồng thời được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Ngọc L2 và bà Lê Thị M, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 31/2024/DS-ST ngày 25-7-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Huỳnh Ngọc L2 và bà Lê Thị M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000607 ngày 28-10-2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

Hoàn trả cho ông Huỳnh Ngọc L2 và bà Lê Thị M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000608 ngày 28-10-2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Vụ II- 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**

Nguyễn Tấn Long