TÒA PHÚC THẨM **TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 38/2025/DS-PT Ngày: 08-8-2025 *V/v: " Tranh chấp quyền sử dụng đất và tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu và hủy quyết định hành chính cá biệt"*	

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 toà: ông **Phạm Tồn**

Các Thẩm phán: ông **Trần Quốc Cường** và bà **Võ Thị Ngọc Dung**

Thư ký phiên tòa: ông **Phạm Thị Thu Ba**, thẩm tra viên Toà phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên toà: ông **Quách Đức Dũng -** Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 197/2025/TLPT-DS về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy quyết định hành chính cá biệt"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 03/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 288/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Vũ Thị D1, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số H đường Q, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam. Nay là số 88 đường Q, Xã Đ, Thành phố Đà Nẵng. Có mặt

Do ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1993; Địa chỉ: Số F đường Đ, thành phố T, Quảng Nam đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 27/6/2019. Nay là số 06 đường Đ, Phường B, Thành phố Đà Nẵng. Có mặt

2. Bị đơn: ông Doãn B, sinh năm 1952 và bà Đỗ Thị B1, sinh năm 1959; Cùng địa chỉ: Số A đường H, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam; địa chỉ liên hệ: Số E đường M, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Nay là số E đường M, phường H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

Do ông Huỳnh Phan Q, sinh năm 1995 và bà Dương Thị Ngọc T, sinh năm 1998; Cùng địa chỉ: Số E đường T, quận S, thành phố Đà Nẵng đại diện theo Văn bản ủy quyền số 2210/GUQ-TM ngày 22/10/2024; địa chỉ liên hệ: Số E đường M, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng. Nay là số E đường M, phường H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

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

3.1 Ông Nguyễn B2, sinh năm 1935 và bà Đỗ Thị H, sinh năm 1940; Cùng địa chỉ: Thôn C, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam. Nay là thôn C, xã Đ, Thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

3.2 Ông Nguyễn Đắc L, sinh năm 1996 và ông Nguyễn Đắc S, sinh năm 1998; Cùng địa chỉ: Số H đường Q, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam. Nay là số 88 đường Q, xã Đ, Thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn B2, bà Đỗ Thị H, ông Nguyễn Đắc L, ông Nguyễn Đắc S: bà Vũ Thị D1, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số H đường Q, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam. Nay là số 88 đường Q, xã Đ, Thành phố Đà Nẵng theo các Văn bản ủy quyền số 2290, số 2293, số 2289, số 2291 ngày 24/09/2019. Có mặt

3.3 Bà Tăng Thị P, sinh năm 1950; địa chỉ: Số A đường H, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam. Nay là số 114 đường H, xã Đ, Thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

3.4 Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Quảng Nam (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là UBND xã Đ, thành phố Đà Nẵng); Trụ sở tại: khu P, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam. Nay là khu phước Mỹ, xã Đ, Thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt và có đơn xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Năm 2001, vợ chồng bà Vũ Thị D1 nhận chuyển nhượng diện tích đất ở 200m² (5m x 40m) của vợ chồng ông Doãn B và bà Đỗ Thị B1 với số tiền là 20.000.000 đồng, được Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Đ xác nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng vào ngày 18/4/2007. Sau khi mua, gia đình bà tiếp tục quản lý sử dụng ổn định phần đất này. Đến năm 2012, gia đình bà có nhận quyết định thu hồi đất với diện tích 44,3m² *(Loại đất ở đô thị)* để thực hiện dự án mở rộng, nâng cấp tuyến đường ĐT 609 và có nhận số tiền bồi thường 44.300.000 đồng. Đến năm 2013, vợ chồng bà được Nhà nước cấp Giấy CNQSD đất đối với diện tích đất vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Doãn B và bà Đỗ Thị B1 đã trừ đi diện tích đất đã bị thu hồi với diện tích 155,7m² theo Giấy CNQSD đất ngày 14/01/2013. Thời gian bà đi làm ăn xa, vợ chồng ông B, bà B1 đã lấn chiếm diện tích đất của gia đình bà. Nay bà Vũ Thị D1 yêu cầu Tòa án

buộc ông Doãn B và bà Đỗ Thị Bích T1 lại thửa đất số 14, diện tích 155,7m^{2}đất tại khu E, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam cho hộ bà Vũ Thị D1. Nếu không trả bằng hiện vật thì buộc vợ chồng ông Doãn B và bà Đỗ Thị B1 trả lại cho hộ bà giá trị diện tích 155,7m^{2}đất, theo giá thị trường đã được định giá.

Bà D1 không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Doãn B và bà Đỗ Thị B1 về Huỷ Giấy chuyển nhượng đất nhà ở ngày 19/5/2001 giữa ông Doãn B và bà Đỗ Thị B1 với ông Nguyễn Đắc M và không đồng ý hủy Giấy CNQSD đất do UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Đắc M và bà Vũ Thị D1 ngày 14/01/2013. Bà D1 đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Doãn B và bà Đỗ Thị B1 về hủy Giấy chuyển nhượng QSD đất ngày 16/6/2001 giữa ông Trương Đức V, bà Tăng Thị P với ông Nguyễn Đắc M và bà Vũ Thị D1.

** Người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn ông Doãn B và bà Đỗ Thị B1 trình bày:*

Ông Doãn B và bà Đỗ Thị B1 đang là chủ sử dụng thửa đất số 10, tờ bản đồ số 30, diện tích 669,6m^2 tại Khu E, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất ngày 23/10/2006 cho ông Doãn B và bà Đỗ Thị Bích . Về nguồn gốc thửa đất số 10 nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Trương Đức V và bà Tăng Thị P trước năm 1993. Trước đó ngày 19/5/2001, bị đơn có làm Giấy chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đắc M một phần thửa đất số 10 với diện tích 200m^2 *(dài 40m, ngang 5m)* và vị trí phần đất này nằm trong khoảng đất trống còn lại sát bên cạnh ngôi nhà bị đơn. Sau khi được cấp Giấy CNQSD đất, bị đơn có giao Giấy chứng nhận này cho ông M để đi làm thủ tục tách thửa. Tuy nhiên, Cơ quan có thẩm quyền không đồng ý và giải thích: *Thửa đất số 10 chỉ có 200m^2 đất ở và đã nằm hết trong diện tích ngôi nhà và các công trình phụ do bị đơn xây dựng trước đó nên không thể tách thửa được.* Sau đó, ông M mang Giấy chứng nhận trả lại cho bị đơn. Từ đó đến nay, bị đơn vẫn đang có tranh chấp về thỏa thuận huỷ bỏ, chấm dứt việc chuyển nhượng theo Giấy chuyển nhượng ngày 19/5/2001.

Ngày 19/3/2007, do có nhu cầu vay vốn nên ông B và bà B1 dùng thửa đất số 10 để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP V1. Năm 2012, Nhà nước thu hồi đất để mở rộng, nâng cấp tuyến đường ĐT 609 trong đó có đất của ông B và bà B1. Theo yêu cầu của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Đ, bị đơn đã nộp bản chính Giấy CNQSD đất để lập hồ sơ bồi thường và chỉnh lý biến động. Sau khi hoàn tất thủ tục, bị đơn liên hệ Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện Đ để nhận lại Giấy chứng nhận. Thời điểm này nhận thấy Giấy chứng nhận đứng tên của bị đơn, nên bị đơn mang về và cất giữ. Đến khoảng tháng 11/2016, bị đơn mang Giấy CNQSD đất để làm thủ tục thế chấp vay vốn Ngân hàng thì được Ngân hàng cho biết là bị đơn không có đất ở, nên không thể vay vốn được. Sau đó, bị đơn tiến hành kiểm tra lại Giấy chứng nhận thì nhận thấy Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ đã tự ý thực hiện việc cập nhật biến động tại trang tư của

Giấy CNQSD đất với nội dung: *"Đã chuyển nhượng 194,2m^2 đất ở đô thị cho ông* Nguyễn Đắc M*, diện tích còn lại là 475,4m^2"* tại thời điểm thu giữ Giấy chứng nhận của bị đơn để làm thủ tục bồi thường và chỉnh lý biến động năm 2012. Ngày 14/12/2016, bị đơn đã làm đơn khiếu nại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ. Sau vài lần giải quyết nhưng không thành, đến ngày 27/03/2018, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ tiếp tục tổ chức buổi làm việc để giải quyết, tại buổi làm việc các bên thống nhất sẽ yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết việc tranh chấp đối với việc chuyển nhượng QSD đất. Sau khi UBND huyện thực hiện việc hủy bỏ nội dung chỉnh lý trang tư của Giấy CNQSD đất do UBND huyện Đ cấp ngày 23/10/2006.

Sau đó, bị đơn tiến hành sao lục Hồ sơ đất đai của 02 thửa đất tranh chấp tại cơ quan có thẩm quyền. Bị đơn phát hiện có Giấy chuyển nhượng QSD đất ngày 16/6/2001 giữa ông Trương Đức V, bà Tăng Thị P với ông Nguyễn Đắc M và bà Vũ Thị D1 *(sau đây gọi tắt Giấy chuyển nhượng QSD đất 166)* với nội dung: *Bị đơn thống nhất chung lập giấy này để chuyển nhượng QSD đất của bị đơn cho vợ chồng ông* M *và bà* D1*. Thửa đất tọa lạc tại* Khu E, Thị trấn Á*. Diện tích: 200 , chiều ngang: 5m (Mặt tiền), chiều dài 40m, chiều ngang: 5m (Mặt hậu) với giá 25.000.000 đồng.*

Căn cứ Giấy chuyển nhượng QSD đất 166, UBND huyện Đ đã cấp Giấy CNQSD đất cho hộ ông Nguyễn Đắc M và bà Vũ Thị D1 ngày 14/01/2013. Thửa đất mới được tách ra từ thửa đất số 10 gọi là thửa đất số 14, có diện tích 155,7 *(Ngang 5m, dài 31,14m).*

Ngày 11/3/2015, tại trang bổ sung Giấy chứng nhận số BK 071572 có nội dung đăng ký biến động: Thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP S1, C, theo HS số: 00096/TC-TT. Theo HĐ số: 00004/HĐTC, ký ngày 11/03/2015. Như vậy, thửa đất số 14 trên đang có giao dịch thế chấp tại Ngân hàng TMCP S1.

Sự việc vợ chồng ông Doãn B và bà Đỗ Thị B1 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Đắc M và bà Vũ Thị D1 diện tích đất như trình bày của bà D1 trong hồ sơ là có thật. Tuy nhiên bà D1 và ông M làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bên chuyển nhượng không phải là ông Doãn B và bà Đỗ Thị B1 mà là ông Trương Đức V và bà Tăng Thị P. Việc cấp Giấy CNQSD đất cho ông M và bà D1 có nhiều sai sót về mặt thủ tục và quy trình. Nay ông B và bà B1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án:

- Tuyên Giấy chuyển nhượng QSD đất ngày 16/6/2001 giữa ông Trương Đức V, bà Tăng Thị P với ông Nguyễn Đắc M và bà Vũ Thị D1 vô hiệu; Tuyên vô hiệu Giấy chuyển nhượng đất nhà ở ngày 19/5/2001 giữa ông Doãn B và bà Đỗ Thị B1 với ông Nguyễn Đắc M;

- Hủy Giấy CNQSD đất do UBND huyện Đ cấp thửa đất số 14, diện tích 155,7m^2 tại khu E, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam cho hộ ông Nguyễn Đắc M và bà Vũ Thị D1 ngày 14/01/2013.

- Hủy bỏ cập nhật biến động tại trang tư của Giấy CNQSD đất số AĐ 935981 do UBND huyện Đ cấp ngày 23/10/2006 cho ông Doãn B và bà Đỗ Thị B1 với nội dung: "Đã chuyển nhượng 194,2m² đất ở đô thị cho ông Nguyễn Đắc M, diện tích còn lại là 475,4m²" do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, tỉnh Quảng Nam thực hiện.

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

+ Ông Nguyễn B2, bà Đỗ Thị H, ông Nguyễn Đắc L và ông Nguyễn Đắc S thống nhất với ý kiến của nguyên đơn bà Vũ Thị D1.

+ Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 24/4/2024 (BL 167) bà Tăng Thị P trình bày: bà được bị đơn cung cấp thông tin rằng nguyên đơn bà Vũ Thị D1 có cung cấp cho Tòa án Giấy chuyển nhượng đất do vợ chồng bà và vợ chồng ông Nguyễn Đắc M, bà Vũ Thị D1 xác lập ngày 16/6/2001. Nội dung Giấy chuyển nhượng ghi nhận vợ chồng bà đã chuyển nhượng 200m² đất *(Chiều ngang: 5m, chiều dài: 40m)* tại địa chỉ Khu E, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam với giá 25.000.000 đồng. Trên cơ sở Giấy chuyển nhượng này, UBND huyện Đ đã cấp Giấy CNQSD đất cho ông Nguyễn Đắc M và bà Vũ Thị D1 ngày 14/01/2013. Với thông tin là thửa đất mới tách ra là thửa đất số 14, tờ bản đồ số 30, có diện tích 155,7m² tại địa chỉ: Khu E, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam. Thửa đất số 14 trong quá trình làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu bị thu hồi 44,3m² diện tích đất, nên có diện tích còn lại khi cấp Giấy chứng nhận là 155,7m². Thửa đất số 14 thuộc một phần diện tích của thửa đất số 10, tờ bản đồ số 30, diện tích 669,6m² tại Khu E, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất cho ông Doãn B và bà Đỗ Thị B1 ngày 23/10/2006. Bà khẳng định, từ trước đến nay, vợ chồng bà chỉ có 01 thửa đất tại Khu E, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam. Trước năm 1993, vợ chồng bà đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất đó cho vợ chồng ông Doãn B và bà Đỗ Thị B1, đã xây dựng nhà ở và được UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất nay là thửa đất số 10 nêu trên. Bà Vũ Thị D1 và ông Nguyễn Đắc M đã giả mạo chữ ký, chữ viết của vợ chồng bà trên toàn bộ Giấy chuyển nhượng đất ngày 16/6/2001 nhằm mục đích hợp thức hóa cho hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông Nguyễn Đắc M và bà Vũ Thị D1. Bà khẳng định vợ chồng bà không có ký bất kỳ văn bản, tài liệu nào để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 10 và thửa đất số 14 nêu trên cho vợ chồng ông Nguyễn Đắc M và bà Vũ Thị D1. Việc ông M và bà D1 giả mạo chữ ký, chữ viết của vợ chồng bà tại Giấy chuyển nhượng đất ngày 16/6/2001 là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà. Do đó, bà đề nghị Tòa án: Tuyên bố vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 16/6/2001 giữa ông Trương Đức V, bà Tăng Thị P và

ông Nguyễn Đắc M, bà Vũ Thị D1; Huỷ Giấy CNQSD đất do UBND Huyện Đ cấp cho hộ ông Nguyễn Đắc M và bà Vũ Thị D1 ngày 14/01/2013.

+ Tại Công văn số 4344/UBND-TNMT ngày 10/10/2022 (BL 114) UBND huyện Đ trình bày: Năm 2013, UBND huyện Đ không tiếp nhận giải quyết thủ tục tách thửa và chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng ông Doãn B và bà Đỗ Thị B1 cho vợ chồng ông Nguyễn Đắc M và bà Vũ Thị D1. UBND huyện chỉ thực hiện cấp Giấy CNQSD đất lần đầu cho vợ chồng ông Nguyễn Đắc M và bà Vũ Thị D1 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 30, diện tích 155,7m², loại đất ở. Nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trương Đức V và bà Tăng Thị P *(theo Giấy chuyển nhượng viết tay của ông Trương Đức V và bà Tăng Thị P cho ông Nguyễn Đắc M và bà Vũ Thị D1 ký ngày 16/6/2001)*. Khi cấp Giấy CNQSD đất cho hộ ông Nguyễn Đắc M và bà Vũ Thị D1 ngày 14/01/2013, UBND thị trấn Á và các ngành của huyện không tổ chức đo đạc thực tế, không kiểm tra tình trạng tranh chấp đất đai,... dẫn đến tham mưu UBND huyện cấp Giấy CNQSD đất cho bà D1 và ông M chưa đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 03/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam quyết định:

Căn cứ vào các điều 26, 34, 37, 39 khoản 1 điều 157 và khoản 1 điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các điều 11, 15, 115, 129, 163 và 168 của Bộ luật dân sự; các Điều 166, 188 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị D1 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" với bị đơn ông Doãn B và bà Đỗ Thị B1;

Buộc ông Doãn B và bà Đỗ Thị B1 trả giá trị của thửa đất số 14, tờ bản đồ số 30, diện tích 155,7m², loại đất ở tại Khu N, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam là 2.391.400.000 đồng (*Hai tỷ, ba trăm chín mươi mốt triệu, bốn trăm ngàn đồng*) cho hộ bà Vũ Thị D1.

Công nhận thửa đất số 14, tờ bản đồ số 30, diện tích 155,7m², loại đất ở tại Khu N, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam *(có Trích đo hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đ1 đo vẽ ngày 21/11/2019)* thuộc quyền quản lý và sử dụng của ông Doãn B và bà Đỗ Thị Bích .

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Doãn B và bà Đỗ Thị B1 về việc *"Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt"* với bà Vũ Thị D1.

Tuyên Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2001 giữa ông Trương Đức V, bà Tăng Thị P với ông Nguyễn Đắc M và bà Vũ Thị D1 vô hiệu.

Hủy Giấy CNQSD đất do UBND huyện Đ cấp thửa đất số 14, diện tích 155,7m^2 tại Khu E, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam cho hộ ông Nguyễn Đắc M và bà Vũ Thị D1 ngày 14/01/2013.

Không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu Giấy chuyển nhượng đất nhà ở ngày 19/5/2001 giữa ông Doãn B và bà Đỗ Thị B1 với ông Nguyễn Đắc M của bị đơn ông Doãn B và bà Đỗ Thị Bích .

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

Ngày 14/4/2025, bị đơn ông Doãn B và bà Đỗ Thị B1 có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm về nội dung: không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Doãn B và bà Đỗ Thị Bích G nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ theo khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Căn cứ tài liệu chứng cứ là Giấy chuyển nhượng đất nhà ở ngày 19/5/2001; Giấy xác nhận nguồn gốc đất đang sử dụng năm 2011 và lời khai của các bên đương sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp sơ thẩm, có căn cứ xác định: nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 155,7m^2 tại Khu N, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam (theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/11/2019 và Trích đo hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đ1 đo vẽ ngày 21/11/2019) là do ông Nguyễn Đắc M và bà Vũ Thị D1 nhận chuyển nhượng của ông Doãn B và bà Đỗ Thị B1 theo Giấy chuyển nhượng đất nhà ở ngày 19/5/2001 có xác nhận của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ ngày 18/4/2007.

[2.] Ngày 19/5/2001, vợ chồng ông Doãn B, bà Đỗ Thị B1 và ông Nguyễn Đắc M đã lập Giấy chuyển nhượng đất nhà ở. Theo đó, vợ chồng ông Doãn B và bà Đỗ Thị Bích thống N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đắc M 200m^2 đất nhà ở *(Mặt tiền 05m, dài 40m)* tại khu E, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam. Hai bên đã thỏa thuận và thống nhất giá chuyển nhượng 200m^2 đất nhà ở là 20.000.000 đồng. Ông Nguyễn Đắc M đã giao đủ số tiền 20.000.000 đồng cho

vợ chồng ông B, bà B1. Giấy chuyển nhượng đất nhà ở có chữ ký của ông Doãn B, bà Đỗ Thị B1 và ông Doãn Minh L1 *(con của ông B, bà B1)* và được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ xác nhận ngày 18/4/2007. Như vậy, mặc dù Giấy chuyển nhượng đất nhà ở ngày 19/5/2001 giữa ông Doãn B và bà Đỗ Thị B1 với ông Nguyễn Đắc M không được công chứng, chứng thực, tuy nhiên, ông Nguyễn Đắc M đã thực hiện 100% giá trị hợp đồng, các bên đã bàn giao đất trên thực tế và vợ chồng bà D1 đã tiến hành rào và quản lý khu đất. Mặt khác, năm 2012 khi UBND huyện Đ tiến hành thủ tục thu hồi 44,3m^2 đất ở của vợ chồng bà D1, để mở rộng đường ĐT 609 *(có Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 10/01/2012)* và bồi thường cho hộ bà Vũ Thị D1 44.300.000 đồng. Hộ bà Vũ Thị D1 đã nhận đủ số tiền trên. Vợ chồng ông Doãn Ba K khiếu nại, hay tranh chấp gì khi bà D1 nhận tiền. Vì vậy, căn cứ theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự thì Giấy chuyển nhượng đất nhà ở ngày 19/5/2001 được xác lập giữa ông Doãn B, bà Đỗ Thị B1 với ông Nguyễn Đắc M được công nhận có hiệu lực pháp luật. Do đó, nội dung kháng cáo của ông Doãn B và bà Đỗ Thị B1 về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà với ông Nguyễn Đắc M vô hiệu là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Do Giấy chuyển nhượng đất nhà ở ngày 19/5/2001 đã được công nhận có hiệu lực pháp luật nên diện tích đất tranh chấp là 155,7m^2 đất tại khu N, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền quản lý và sử dụng của ông Nguyễn Đắc M và bà Vũ Thị D1. Toà án cấp sơ thẩm buộc ông Doãn B và bà Đỗ Thị Bích T1 lại thửa đất số 14, diện tích 155,7m^2 tại khu N, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam có giá trị theo kết quả định giá là 2.391.400.000 đồng (*Hai tỷ, ba trăm chín mươi mốt triệu, bốn trăm ngàn đồng*) cho hộ bà Vũ Thị D1 là có cơ sở.

[4] Từ những phân tích, HĐXX xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Doãn B và bà Đỗ Thị B1; chấp nhận đề nghị của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng; giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

[5] Những nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Doãn B và bà Đỗ Thị B1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng do là người cao tuổi và có đơn đề nghị nên ông B, bà B1 được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Doãn B và bà Đỗ Thị Bích . Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 03/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Ông Doãn B và bà Đỗ Thị B1 được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

3. Những nội dung khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 03/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam (nay là Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng) không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- Viện công tố và KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND TP Đà Nẵng;
- THADS TP Đà Nẵng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Phạm Tồn