

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

Người đại diện theo ủy quyền của ông [Trần Vĩnh K](#): ông [Trần Văn M](#), sinh năm 1959; địa chỉ: [số A T, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa](#), vắng mặt.

1.2. Ông [Trần Văn T](#), sinh năm 1945; địa chỉ: [K C \(nay là G đường B\), phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa](#).

Người đại diện theo ủy quyền của ông [Trần Văn T](#): ông [Trần Vĩnh K](#), sinh năm 1932; địa chỉ: [tổ A Đường Đ, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa](#), vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư [Lê Văn T1](#) và Luật sư [Lê Nhất Yên P](#), thuộc Văn phòng luật sư [Lê Văn T1](#) và cộng sự, [Đoàn luật sư tỉnh K](#); địa chỉ: [số A N, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa](#), vắng mặt.

2. Bị đơn: ông [Nguyễn Văn C](#), sinh năm 1966; địa chỉ: [thôn P, P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa](#).

Người đại diện theo ủy quyền của ông [Nguyễn Văn C](#): ông [Nguyễn P T2](#), sinh năm 1963; địa chỉ: [H, thôn P, P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa](#), có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư [Nguyễn Văn H](#) thuộc [Công ty L6, Đoàn luật sư tỉnh K](#); địa chỉ: [số D N, phường X, TP ., tỉnh Khánh Hòa](#), có mặt tại phiên tòa.

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

3.1. Ông [Trần Vĩnh K](#), sinh năm 1932; địa chỉ: [Tổ A Đường Đ, V, N, Khánh Hòa](#), vắng mặt.

3.2. Ông [Nguyễn Văn N](#), sinh năm 1966 và bà [Lữ Khánh H1](#), sinh năm 1975; cùng địa chỉ: [thôn P, xã P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa](#), vắng mặt.

3.3. Ông [Nguyễn Tấn N1](#), sinh năm 1956; địa chỉ: [số E T, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa](#), vắng mặt.

3.4. Ông [Phan B](#), sinh năm 1956 và bà [Trần Thị Ngọc H2](#), sinh năm 1955; cùng địa chỉ: [số A N, V, N, Khánh Hòa](#), (ông [B](#) là người đại diện theo ủy quyền của bà [H2](#)) có mặt.

3.5. Ông [Nguyễn Thành L1](#) (chết ngày 02/4/2021) và bà [Nguyễn Anh Đ](#), sinh năm 1949; cùng địa chỉ: [F N, T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa](#).

* *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông [Nguyễn Thành L1](#):*

1. Bà [Trần Thị N2](#), sinh năm 1927; địa chỉ: [số A đường P, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa](#).

2. Bà [Nguyễn Thị Ngọc H3](#), sinh năm 1971; địa chỉ: [số C C, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa](#).

3. Bà [Nguyễn Anh Đ](#), sinh năm 1949; ông [Nguyễn Phú C1](#), sinh năm 1986; bà [Nguyễn Thị Ngọc T3](#), sinh năm 1977; bà [Nguyễn Thị Tố M1](#), sinh năm 1980;

bà [Nguyễn Thị H H4](#), sinh năm 1982; bà [Nguyễn Thị Ú](#), sinh năm 1983; cùng địa chỉ: [F N, T, N, Khánh Hòa](#), ông [C1](#) có mặt, còn lại vắng mặt.

3.6. Ông [Lê H5](#), sinh năm 1952; bà [Trần Thị Kim H6](#), sinh năm 1962; cùng địa chỉ: [số H đường D, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa](#), vắng mặt.

3.7. Bà [Phan Thị Ánh H7](#), sinh năm 1970; địa chỉ: [thôn P, xã P, N, Khánh Hòa](#), vắng mặt.

3.8. Bà [Trần Thị Thanh H8](#), sinh năm 1953; địa chỉ: [tổ A Đường Đ, phường V, N, Khánh Hòa](#), vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà [Trần Thị Thanh H8](#): ông [Trần Vĩnh K](#), sinh năm 1932; địa chỉ: [tổ A Đường Đ, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa](#), vắng mặt.

3.9. [Ủy ban nhân dân thành phố N](#); địa chỉ: [số D L, phường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa](#).

Người đại diện theo ủy quyền: ông [Nguyễn Khánh N3](#) - Chức vụ: Phó trưởng Phòng tài nguyên và môi trường [thành phố N](#) và bà [Trình Thị Bích K1](#) - Chức vụ: N viên Phòng tài nguyên và môi trường [thành phố N](#), vắng mặt.

3.10. [Văn phòng C3](#); ông [Ngô Ngọc T4](#) – Công chứng viên [Văn phòng C3](#); cùng địa chỉ: [F H, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa](#), vắng mặt.

Người kháng cáo: bị đơn ông [nguyễn Văn C](#); người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [Phan B](#), ông [Lê H5](#) (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông [Nguyễn Thành L1](#)).

Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo nội dung Đơn khởi kiện, nội dung trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn thể hiện:

Ông C có khai hoang diện tích đất khoảng 1,5ha (15.000m²) đất làm rẫy tại thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, toàn bộ diện tích lúc này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Sau đó, ông C chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà L với giá 37,5 chỉ vàng 96%, theo Giấy sang nhượng ngày 15/7/2001 viết tay, được trưởng thôn là ông Trần Văn C ký xác nhận. Thửa đất ông Nguyễn Văn C bán cho bà L theo Giấy sang nhượng này có tứ cận như sau: Đông giáp đất bà Nguyễn Thị Y, Tây giáp đất ông T và ông P, Nam giáp đất bà Trần Thị L (mẹ ông C), Bắc giáp đất bà H và đất rừng. Bà L đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán số vàng theo thỏa thuận cho cả hai vợ chồng ông C, bà H tại nhà của ông C, bà H và vợ chồng ông C, bà H đã bàn giao thửa đất cho bà L ngay sau khi bà L giao đủ số vàng nêu trên.

Sau khi nhận đất, bà Nguyễn Thị L đã phát dọn và rào xung quanh đất từ năm 2001, không có tranh chấp với ai. Mấy năm gần đây, do sức khỏe không đảm bảo nên bà L nhờ cháu là ông Nguyễn Tấn N phát dọn giúp bà thửa đất trên. Quá trình sử dụng đất, bà L có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N diện tích 2332 m² và ông Nguyễn Tấn N diện tích 2220,8 m², phần còn lại gần 10.000 m² thì bà vẫn đang quản lý sử dụng. Năm 2018, bà yêu cầu trích đo địa chính thửa đất để đăng ký quyền sử dụng đất thì phát hiện thửa đất trên đã được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố N cấp GCNQSDĐ số CL930293, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH07943 ngày 16/03/2018 cho ông Nguyễn Văn C với số thửa đất hiện nay là 1349, tờ bản đồ số 64. Khi biết việc này, bà đã đề nghị ông C giải thích vì sao đất đã chuyển nhượng cho bà mà vẫn kê khai để được UBND cấp GCNQSDĐ mang tên ông C thì ông C vẫn khẳng định việc chuyển nhượng 1,5ha đất cho bà không thay đổi còn GCNQSDĐ mà UBND thành phố N cấp ngày 16/3/2018 cho ông C là đất khác, không nằm chung trong phần diện tích đất mà ông C đã chuyển nhượng cho bà. Để làm rõ diện tích đất ông C chuyển nhượng cho bà L và đất ông C được cấp GCNQSDĐ, bà đã làm đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất tại UBND xã P.

Ngày 31/5/2018, trong buổi hòa giải tại UBND xã P, ông C xác nhận có khai phá làm rừng năm 1996 với tổng diện tích 2,5ha, ông C bán cho bà H 01ha, bán cho bà L 1,5ha. Phần đất ông C bán cho bà L là gồm 2 thửa khác nhau, 01 thửa có diện tích 4552m² ông đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Tấn N và ông Nguyễn Văn N, 01 thửa có diện tích khoảng 10.000m² thì ông C không xác định được thửa nào nên hai bên hòa giải không thành.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL930293, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH07943 ngày 16/03/2018 do UBND thành phố N cấp cho ông Nguyễn Văn C đối với diện tích đất 9.638m² thuộc thửa số 1349, tờ bản đồ số 64 tại thôn P, xã P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

- Tuyên bố các Giấy sang nhượng rẫy trồng cây bạch đàn ngày 20/6/1996, Giấy chuyển nhượng lại rẫy trồng bạch đàn ngày 20/4/2018, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 17.123, quyển số: 10/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng C3 đều là vô hiệu.

- Công nhận quyền sử dụng đất cho bà L đối với diện tích đất 9.638m² thuộc thửa số 1349, tờ bản đồ số 64, tọa lạc tại thôn P, xã P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

2. Bị đơn ông Trần Văn C và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn P T trình bày:

Ông C xác nhận chữ ký trong Giấy sang nhượng đất rẫy ngày 15/7/2001 diện tích 1,5^{ha} tại Núi Rớ, thôn P Toàn, xã P, thành phố N bán cho bà Nguyễn Thị L là chữ ký của ông. Nguồn gốc lô đất này là do ông tự khai hoang đất rừng có diện tích là 2,5^{ha} từ năm 1994. Năm 1995, ông được Ủy ban nhân dân thành phố N cấp GCNQSDĐ đối với phần diện tích đất rừng là 1,5^{ha}; còn lại 01^{ha} đất rừng ông chưa được cấp GCNQSDĐ.

Năm 1996, ông bán cho bà Trần Thị H bằng giấy bán viết tay 01ha đất rừng nằm trong phần diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ trên và giao sổ cho bà H giữ. Cụ thể ranh giới tứ cận đất bán cho bà H như sau: phía Đông giáp đất bà H (nguồn gốc đất này là do bà H mua lại của bà Nguyễn Thị Y), phía Tây giáp đất nhà ông Nguyễn Minh P (tên gọi khác là T), phía Bắc giáp phần đất 10.000m² còn lại của ông chưa được cấp GCNQSDĐ, phía Nam giáp phần diện tích đất khoảng hơn 5.000m² còn lại trong phần đất được cấp GCNQSDĐ của ông. Sau này, đến năm 2018, bà H có nhờ ông đo đạc và xin cấp đổi lại sổ với phần diện tích bà H mua của ông trước đây. Ngày 16/3/2018, ông được Ủy ban nhân dân thành phố N cấp GCNQSDĐ số CL930293, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH07943 đối với diện tích đất 9.638 m² thuộc thửa số 1349, tờ bản đồ số 64 tại thôn P, xã P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Năm 2001, ông bán cho bà L diện tích đất là 1,5^{ha} (15.000m²) còn lại trong phần diện tích đất ông đã khai hoang. Cụ thể:

- + Diện tích 5.000m² nằm trong phần đất ông đã được cấp GCNQSDĐ có ranh giới tứ cận như sau: phía Đông giáp đất bà H (nguồn gốc đất này là do bà H mua lại của bà Nguyễn Thị Y), phía Tây giáp đất ông Nguyễn Minh P, phía Bắc giáp đất bà H (nguồn gốc đất này là do bà H mua lại của ông năm 1996), phía Nam giáp đất ông Nguyễn Tấn N và đất bà Nhung.

- + Diện tích 10.000m² đất còn lại thuộc phần đất chưa cấp GCNQSDĐ có ranh giới tứ cận như sau: phía Đông giáp đất bà H (nguồn gốc đất này là do bà H mua lại của bà Nguyễn Thị Y), phía Tây giáp đất nhà vợ chồng ông Nguyễn T và bà Hoàng Thị Mỹ L, phía Bắc giáp đất rừng, phía Nam giáp đất bà H (nguồn gốc đất này là do bà H mua lại của ông năm 1996). Vì vậy, trong giấy đặt cọc tiền mua đất có ghi phần đất của ông là chưa được cấp sổ.

Việc mua bán đất giữa ông và bà L chỉ trên giấy tờ còn thực tế do ông Nguyễn Tấn N (là cháu của bà L) đứng ra giao dịch mua bán. Ông bán diện tích đất 1,5ha này cho bà L với giá là 37 chỉ năm phân vàng 96%.

Vì vậy, ông không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì phần diện tích đất này không phải là đất ông bán cho bà L mà là diện tích đất ông bán cho bà H trước đó.

Ngoài ra, theo ông được biết phần diện tích đất còn lại là 10.000m² chưa được cấp GCNQSDĐ mà ông bán cho bà L thì bà L đã bán phần diện tích đất này cho bà Nguyễn Thị Anh Đ (có xác nhận của ông Trần Vĩnh K và ông Nguyễn Tấn N). Lô đất đang tranh chấp của bà H (do ông đứng tên) đã được bà H bán giấy tay lại cho ông Lê H trước đây trồng bạch đàn, hiện nay đã phá bạch đàn đi và được ông Lê H trồng chuối, không xây dựng nhà cửa và cũng không ai ở trên lô đất này.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn N và bà Lữ Khánh H trình bày:

Ngày 06/02/2018, vợ chồng ông mua lại của bà Nguyễn Thị L một phần đất tại thôn P, P, N với diện tích 2332 m², có tứ cận: Đông giáp đất bà Nguyễn Thị Y, Tây giáp đất ông Nguyễn Tấn N, Nam giáp đất ông Nguyễn Vĩnh P (mua từ bà Liên), Bắc giáp đất còn lại mà bà Nguyễn Thị L mua từ ông C 1,5^{ha}.

Nguồn gốc đất này là do ông C khai phá trồng điều và bạch đàn, sau đó bán cho bà L theo Giấy mua bán ký ngày 15/7/2001 có thôn trưởng ký làm chứng. Ông làm giấy mua bán với bà L cùng thời điểm với ông N cũng được bà L chuyển nhượng nên ông C viết lại giấy mua bán trực tiếp từ ông C qua cho ông N và ông để làm GCNQSDĐ. Sau đó, do không đủ tiền để mua nên ông đã trả lại đất cho bà L. Vì vậy, ông không còn quyền hạn gì phần đất trên nữa.

3.2. Ông Nguyễn Tấn N trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì thửa đất nguyên đơn đang tranh chấp ông C đã bán cho bà H trước khi ông C bán đất cho ông và ông K (đứng tên giao dịch là bà Nguyễn Thị L) nên mới có việc ông C chừa lối đi 10m ngang dọc theo thửa đất của bà H để đi lên các lô đất phía trên. Theo giấy mua bán, các bên đều thừa nhận diện tích đất ông C bán cho ông và ông K (đứng tên bà L) có phía Bắc là giáp đất bà H và đất rừng, vì vậy sau này mới có việc ông và ông K (đứng tên bà L) bán phần đất phía trên này cho vợ chồng ông L, bà DD và có lối đi riêng từ đất của bà H đi lên. Phần đất này, ông và ông K mua chung của các anh chị em trong gia đình ông Nguyễn Văn C tổng cộng là 9,2^{ha} đất rừng nên không rõ là mua mấy lô đất, tuy nhiên các bên đều thừa nhận diện tích đất mà ông C đã bán cho bà H trước đó là đúng.

Đối với phần đất còn lại phía dưới, ông K thuê công ty TNHH dịch vụ địa chính T đo vẽ theo bản vẽ trích đo địa chính thửa đất ngày 15/8/2006, thể hiện phía bắc và phía Đông giáp đất nhà bà H, phía Tây giáp đất ông H và ông T, phía Nam giáp đất ông N và đất bà Nhung nên việc nguyên đơn kiện đòi đất của ông C là không hợp lý.

Phần đất còn lại phía dưới sau này ông và ông K chia đôi, cụ thể là ông được chia 2.470m² và ông K được chia 2.342m² (nhưng sau này do ông C mua

lại miếng đất phía đông của bà H có lấn đất qua phần đất của ông K nên ông và ông K chia đất lại, cụ thể ông còn thực tế 2.220,8m² và đã được cấp GCNQSDĐ, còn lại là của ông K).

3.3. Bà Trần Thị Ngọc H trình bày:

Năm 1996, bà nhận sang nhượng rẫy trồng bạch đàn của ông Nguyễn Văn C (có Giấy chứng nhận quyền sử dụng rừng và đất rừng số 1093/108 cấp ngày 13/10/1995). Năm 2018, bà nhờ ông C đo đạc lại và xin cấp lại sổ đỏ, sau đó bà chuyển nhượng thửa đất này cho ông Lê H. Hiện nay, ông H đang giữ sổ đỏ đứng tên ông C. Từ khi mua đất và sử dụng đất đến nay không có ai tranh chấp đất với bà, việc bà khai thác bạch đàn thì nhiều người xung quanh đều biết.

3.4. Ông Nguyễn Thành L và bà Nguyễn Anh DD trình bày:

Ngày 30/4/2002, ông bà mua lại phần đất của bà Nguyễn Thị L có diện tích là 81.769 m² tại Núi R thuộc tiểu khu 578, tổ P, thôn P, xã P, thành phố N; có tứ cận tiếp giáp như sau: phía Đông giáp đất của ông bà (là phần đất trước đây mua của ông Đào Tấn V), phía Tây giáp đất ông Đ, phía Nam giáp phần còn lại đất của bà L, phía Bắc giáp đất rừng.

Ngày 30/4/2006, ông bà mua lại phần đất của ông Nguyễn Tấn N có diện tích 24.552,5m² cũng tại Núi R thuộc thành phố N; có tứ cận tiếp giáp như sau: phía Đông giáp đất bà H, phía Tây giáp đất ông Đ, phía Nam giáp đất ông T, phía Bắc giáp phần đất ông bà đã mua của bà L năm 2002. Phần đất này bao gồm cả lối đi có diện tích 1350 m² (chiều rộng 10m, dài 135m), do trước đây ông bà có nói với ông N nếu muốn bán đất cho ông bà thì phải có lối đi từ dưới đường P lên đất. Vì vậy, ông N đã chừa ra 5m chiều ngang trong phần đất của ông N làm lối đi chung và mua thêm 1350m² phần đất của bà Hiền để làm lối đi bán đất cho ông bà.

Tổng diện tích đất ông bà mua của ông K (do bà L đứng tên) và ông N là 106.321,5m². Sau này, ông bà khai hoang phần đất phía Bắc thêm 13.701,5m² nữa. Năm 2015, ông bà tiến hành đo đạc để xin cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 120.023m² tại Núi R thuộc thành phố N (đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thẩm định ngày 03/01/2015 và các bên ký giáp ranh). Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L là không có căn cứ.

3.5. Ông Lê H và bà Trần Thị Kim H trình bày:

Ngày 20/4/2018, ông mua lại 9638m² đất tại thôn P, xã P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa của bà Trần Thị Ngọc H theo Giấy mua bán viết tay. Vì vậy, ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3.6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố N trình bày (Văn bản số 349/UBND-TNMT ngày 11/01/2019 của UBND thành phố N):

Thửa đất 1349, tờ bản đồ số 64, xã P có nguồn gốc là thửa số 4, Lô c Khoảnh VII, tiểu khu 578, do UBND thành phố N cấp GCNQSDĐ số 1093/108 ngày 13/10/1995 cho ông Nguyễn Văn C, diện tích 15.000m² (1,5 ha); mục đích sử dụng: Đất trồng rừng sản xuất; thời hạn sử dụng: 50 năm (đến 13/10/2045).

Ngày 10/3/2018, ông Nguyễn Văn C nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi GCNQSDĐ với diện tích 9.638m²; chênh lệch giảm 5.362m² so với Giấy chứng nhận đã cấp năm 1995, chủ sử dụng đất đã đồng ý tại Trích đo địa chính đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai N thẩm định ngày 05/3/2018. Căn cứ Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai N tham mưu UBND thành phố N cấp đổi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH07943 ngày 16/3/2018 cho ông Nguyễn Văn C số thửa đất mới 1349, tờ bản đồ số 64, địa chỉ thửa đất: thôn P, xã P, thành phố N; Diện tích 9.638m²; Mục đích sử dụng đất: Đất trồng rừng sản xuất; thời hạn sử dụng: 50 năm (đến 13/10/2045).

Như vậy, căn cứ hồ sơ đăng ký cấp lại giấy chứng nhận, các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã giải quyết hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn C là đúng theo quy định của pháp luật.

3.7. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng C3 trình bày (Công văn số 40/CV-VPCCHL ngày 12/9/2023 của Văn phòng Công chứng C3):

Ngày 11/9/2023, Văn phòng Công chứng C3 có nhận được Công văn số 24/2023/TB-BSNTGTT của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa ngày 06/9/2023 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” đối với thửa đất số: 1349, tờ bản đồ số: 64, địa chỉ: thôn P, xã P, N, Khánh Hòa, theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CL 930293, sổ vào sổ cấp GCN: CH07943 do UBND thành phố N, tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 16/03/2018.

Nay bằng văn bản này, Văn phòng công chứng C3 phúc đáp với những nội dung sau đây:

1. Về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 17.123, ngày 10/10/2020:

- Ngày 10/10/2020, Công chứng viên văn phòng công chứng C3 có nhận được hồ sơ yêu cầu công chứng của ông Nguyễn Văn C (bên chuyển nhượng), bao gồm những giấy tờ sau:

+ Chứng minh nhân dân, hộ khẩu thường trú của ông Nguyễn Văn C (bên chuyển nhượng)

+ Chứng minh nhân dân, hộ khẩu thường trú của ông Lê H (bên nhận chuyển nhượng)

+ Giấy chứng nhận số: CL 930293, sổ vào sổ cấp GCN: CH07943 do UBND thành phố N, tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 16/03/2018

+ Văn bản thỏa thuận tài sản riêng đã được Công chứng viên văn phòng công chứng C3, số công chứng: 17.122, ngày 10/10/2020.

Qua kiểm tra thành phần hồ sơ nói trên và kiểm tra các hệ thống quản lý thông tin dữ liệu nhà, đất (Uchi) thì Công chứng viên văn phòng công chứng C3 có nhận định như sau:

+ Chủ thể tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và không thuộc các trường hợp bị cấm giao dịch, không bị lừa dối hay ép buộc.

+ Thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn C. Đồng thời, thửa đất không có tranh chấp; không bị ràng buộc dưới bất kỳ hình thức nào: thế chấp, chuyển nhượng, đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn...

+ Thửa đất không bị ngăn chặn/phong tỏa hay áp dụng các biện pháp ngăn chặn khẩn cấp tạm thời bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Công chứng viên **văn phòng C3** đã kiểm tra, đối chiếu, xác minh, xét thấy đủ điều kiện nên đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 17.123, ngày 10/10/2020.

2. Y kiến đối với đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 17.123, ngày 10/10/2020 vô hiệu:

- Công chứng viên **văn phòng C3** đã thực hiện đúng theo trình tự thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng và tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể:

+ Điều 40, Điều 41 Luật công chứng 2014 quy định về thành phần hồ sơ yêu cầu công chứng

+ Điều 1, Điều 2 Văn bản hợp nhất số 03/VBHN-BCA ngày 27/9/2013 hợp nhất các Nghị định về chứng minh nhân dân, quy định chứng minh nhân dân là giấy tờ tùy thân để kiểm tra, nhận diện mỗi cá nhân con người.

+ Điều 12 Luật cư trú 2013 và theo Điểm a Khoản 1 Điều 5 Thông tư số: 23/2014/TT- BTNMT ngày 19 tháng 05 năm 2014 quy định về thông tin chủ sử dụng đất bắt buộc phải thể hiện địa chỉ thường trú trên giấy chứng nhận.

+ Điều 20 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về người thành niên, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, được quyền tham gia giao kết hợp đồng/giao dịch.

+ Khoản 16 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 quy định: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài

sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất”

+ Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định điều kiện thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất, trong đó có quyền chuyển nhượng.

+ Có Văn bản thỏa thuận tài sản riêng đã được Công chứng viên **văn phòng C3**, số công chứng: 17.122, ngày 10/10/2020 (bà **Phạm Thị Ánh H9** thỏa thuận tài sản riêng của chồng – ông **Nguyễn Văn C**).

- *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Công chứng viên **văn phòng C3** đã chứng nhận nói trên, không vi phạm điều cấm của Luật, không trái với đạo đức xã hội, vì vậy, **Văn phòng C3** không đồng ý với việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 17.123, ngày 10/10/2020 vô hiệu.*

Văn phòng C3 xin cam đoan tất cả những lời trình bày nêu trên đều đúng sự thật và xin cam kết chịu trách nhiệm về toàn bộ lời khai này.

Văn phòng C3 xin phép được vắng mặt tại tòa khi ghi lời khai, hòa giải, đối chất trong tất cả các giai đoạn kể cả sơ thẩm, phúc thẩm và Giám đốc thẩm (nếu có).

3.8. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông **Ngô Ngọc T4** – công chứng viên **Văn phòng C3** trình bày:

Ông **Ngô Ngọc T4** thống nhất với toàn bộ nội dung Công văn số 40/CV-VPCCHL ngày 12/9/2023 của **Văn phòng C3**. Ông **Ngô Ngọc T4** xin phép được vắng mặt tại tòa khi ghi lời khai, hòa giải, đối chất trong tất cả các giai đoạn kể cả sơ thẩm, phúc thẩm và Giám đốc thẩm (nếu có).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Luật sư **Lê Văn T1** trình bày:*

Gia đình ông **Trần Vĩnh K** mua tổng cộng 9,2^{ha} của gia đình ông **Nguyễn Văn C**, gồm: Ông **Nguyễn Thành Đ1**, 1.5^{ha} theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1093/119; Bà **Nguyễn Thị Mỹ L2**, 1.8^{ha} theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1093/120; Ông **Nguyễn T5**, 1.2^{ha} theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1093/106; Bà **Nguyễn Thị T6**, 2.0^{ha} theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 67/1609; Ông **Nguyễn Văn T7**, 1.2^{ha} theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1093/105; Ông **Nguyễn Văn C** 1.5^{ha} (không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Năm 2002 cụ **Nguyễn Thị L** đã bán cho bà **Nguyễn Anh Đ**, diện tích 81.769m², năm 2006, ông **Nguyễn Tấn N1** cũng bán cho bà **Nguyễn Anh Đ**, diện tích 24.552m² tương đương với 20% đã được chia. Ngoài ra, phần diện tích đất bà **Nguyễn Thị L** mua của bà **Nguyễn Thị T6** thì đã bán cho ông **Vũ**

Đông T8. Do vậy, bà **Nguyễn Thị L** chỉ còn lại phần diện tích đất là 1.5^{ha} đã mua của ông **Nguyễn Văn C**.

Theo Bản tự khai của ông **Nguyễn Văn C** tại (BL-141) là không đúng với nội dung Giấy đặt cọc ngày 28/5/2001 (BL-119), Giấy sang nhượng đất rẫy ngày 15/7/2001 (BL-120), Sơ đồ vị trí lô đất (BL-117), Công văn số 110/UBND ngày 16/01/2020 của **UBND xã P**, Tờ bản đồ địa chính số 31 kèm theo (BL-220).

Như vậy, đủ cơ sở để xác định ông **Nguyễn Văn C** chỉ có duy nhất 01 thửa đất tại khu vực **núi H, P, xã P (nay là Thôn P, xã P, thành phố N)** và đã bán cho bà **Nguyễn Thị L** theo Giấy sang nhượng đất rẫy ngày 15/7/2001. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị L**.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Luật sư **Nguyễn Văn H** trình bày:*

Bị đơn không đồng ý về việc Tòa án xác định quan hệ tranh chấp: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” mà phải xác định quan hệ pháp luật: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Luật Đất đai năm 1993 đã quy định: Điều 30 về đất sử dụng không có giấy tờ hợp pháp... không được chuyển nhượng; Điều 4: về nghĩa vụ của người sử dụng đất phải có trách nhiệm kê khai làm đầy đủ thủ tục địa chính... Tại khoản 3 Điều 26 nói rõ đất không sử dụng 12 tháng mà không được cấp có thẩm quyền cho phép thì thu hồi đất và Điều 6 Nghị định của Chính phủ số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 hướng dẫn thi hành một số điều thi hành về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất đã quy định về hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất. Như vậy, Nhà nước đã ban hành và quy định tại Luật Đất đai và Nghị định quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để điều chỉnh mọi việc liên quan đến lĩnh vực đất đai nhưng bà **Nguyễn Thị L** vẫn chấp nhận mua đất của ông **Nguyễn Văn C** bằng hình thức giấy tay và không có GCNQSDĐ, không tuân thủ các quy định pháp luật nên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà **L** và ông **C** là hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của phân hợp đồng vô hiệu.

Sau khi chuyển nhượng, bà **L** không đến các cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục kê khai, đóng thuế, cũng không thực hiện các thủ tục để cấp GCNQSDĐ theo quy định, mãi đến 17 năm sau khởi kiện tranh chấp là không có căn cứ. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị L**.

Với nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 129; Điều 124; Điều 127; Điều 163; Điều 164 và Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015. Điều 100; Điều 202 và Điều 203 Luật Đất đai 2013. Điều 34; Điều 147 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. 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. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, bà **Nguyễn Thị L.**

1.1. Giao cho các người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà **Nguyễn Thị L.**: ông **Trần Vĩnh K.**, ông **Trần Văn T** được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 9807,1m² (lô 2), thửa đất số 1349, tờ bản đồ số 64 đứng tên ông **Nguyễn Văn C** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 930293, Sổ vào sổ GCN: CH07943 của Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 16 tháng 3 năm 2018 (Kèm theo sơ đồ bản vẽ có miêu tả chi tiết).

1.2. Các ông **Trần Vĩnh K.**, ông **Trần Văn T** có quyền liên hệ với cơ quan chuyên môn để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

1.3. Tuyên bố Giấy sang nhượng rẫy trồng cây bạch đàn ngày 20/6/1996 là vô hiệu. Buộc ông **Nguyễn Văn C** phải thanh toán cho bà **Trần Thị H2** (**Trần Thị Ngọc H2**) tổng số tiền 78.176.400đ (bảy mươi tám triệu một trăm bảy mươi sáu nghìn bốn trăm đồng).

1.4. Tuyên bố Giấy chuyển nhượng lại rẫy trồng bạch đàn ngày 20/4/2018 là vô hiệu. Buộc bà **Trần Thị Ngọc H2** phải thanh toán cho ông **Lê H5** số tiền 1.800.000.000đ (một tỷ tám trăm triệu đồng).

1.5. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 17.123, quyển số: 10/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3 là vô hiệu. Buộc ông **Nguyễn Văn C** phải thanh toán cho ông **Lê H5** số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng).

1.6. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 930293, Sổ vào sổ GCN: CH07943 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 16 tháng 3 năm 2018 cho ông **Nguyễn Văn C**

Quy định: Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân

sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 24 tháng 4 năm 2024, bị đơn ông **Nguyễn Văn C** kháng cáo bản án sơ thẩm. Ngày 15 tháng 5 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Phan B**, ông **Lê H5** kháng cáo bản án sơ thẩm (Quyết định chấp nhận kháng cáo quá hạn số 40/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 10 năm 2024 của Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng). Ngày 16 tháng 5 năm 2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo không rút kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng trình bày giữ nguyên kháng nghị.

Luật sư **Nguyễn Văn H** trình bày: gia đình ông **C** có 6 người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **L** 9,2ha, trong đó 5 người đất rừng chuyển nhượng đã có sổ, riêng ông **C** 1,5ha chuyển nhượng là không có sổ. Khi mua 9.2ha này thì đã có diện tích 1ha của bà **H2** trồng bạch đàn mua của ông **C** từ diện tích 1,5ha đất rừng mà ông **C** được cấp giấy chứng nhận BAM năm 1995 và cũng đã chừa con đường đi từ chiều ngang 10m chiều dài 135m từ giáp đất của bà **H2** chạy dọc lên các thửa đất phía trên và trong diện tích 9,2ha đó thì phía trên giáp bà **L** thì toàn bộ là đất rừng và không kê khai, bà **H2** canh tác trên mảnh đất 1ha đó là từ 1996 nhận từ đất Bam của ông **C** là ai cũng biết và cứ 5 năm thì bà **H2** trồng bạch đàn và trồng keo bán. Năm 2001, ông **K** và ông **N1** mua nhưng đứng tên bà **L** vì ông **K** là Việt kiều Úc, còn ông **N L3** cán bộ ở địa phương. Ngày 30/4/2002 bà **L** chuyển nhượng cho ông **L1**, bà **Đ** 81769m²; ngày 30/4/2003, ông **N1**, ông **K** chuyển nhượng cho ông **L1**, bà **Đ** thêm 24552m², tổng cộng 106321m². Trong đó, chưa kể ông **K** bán cho ông **X** (cha của ông **T8**) là 12000m² và cũng như là bà **L4** (em của ông **K**) là 12000m² sau đó ông **C2** đứng ra quản lý. Diện tích còn lại con đường đi 1350m² chiều ngang 10m chiều dài 135m. Như vậy, việc nhận đất là từ 2001 đã nhận đủ và 2006 đã xác nhận là không còn đất nữa. Việc đổi sổ 2018 là từ sổ BAM 1,5ha bà **H2** nhờ ông **C** đổi lại theo sổ hiện hành nhưng trước đó ông **B** đã bán cho ông **C1** bằng giấy tay năm 2018, đến 2020 mới làm sổ. Lúc đó ông **K** mới thấy rằng đất này là của ông **K** và ông **K** làm đơn đưa cho bà **L** khởi kiện. Trong đơn khởi kiện bà **L** cũng nói rất rõ là bà **L** đã nhận đủ đất. Tại BL 140 của hồ sơ cũng thể hiện tất

cả đã nhận đất đầy đủ và đã phân chia đất nên không còn đất để tranh chấp, việc khởi kiện của bà **L** cũng không chứng minh được quyền khởi kiện của mình là diện tích đất của mình đến đâu. Như vậy, tôi đề nghị HĐXX xem xét tất cả chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn. Ông **Nguyễn P T2** đồng ý quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Ông **Phan B** trình bày: Thừa HĐXX, chúng tôi mua từ năm 1996, quản lý và sử dụng đến năm 2018, cấm cọc phân biệt ranh giới hàng rào. Chương trình BAM là chương trình phủ xanh đất trống đồi trọc, quản lý BAM thời đó cũng không chặt chẽ. Đất của tôi thì trước sau như một, tôi quản lý và sử dụng, chúng tôi mua của ông **C** có sổ BAM, ông **K** mua của ông **C** không có sổ BAM. Sau này, tôi nhờ ông **C** chuyển sổ BAM sang sổ của ông **C** để hợp thức hoá thủ tục sử dụng đất đai thì lúc đó ông **K** mới khởi kiện tranh chấp, chứ trước đó không có tranh chấp gì. Tôi đề nghị HĐXX xem xét, trả lại quyền sử dụng đất đai cho chúng tôi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý phúc thẩm vụ án, đến trước thời điểm nghị án là đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông **Nguyễn Văn C**, ông **Phan B**, ông **Lê H5** và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là trong thời hạn luật định.

Về nội dung vụ án:

- Quá trình sang nhượng đất rẫy ngày 15/7/2001 viết tay của ông **Nguyễn Văn C** bán cho bà **Nguyễn Thị L**: bà **L** mua của ông **C** 1,5ha đất rừng chưa được cấp sổ với giá 25 chỉ/1ha có tứ cận: Đông giáp đất bà Nguyễn Thị Y; Tây giáp đất ông **T9** và ông **P1**; Nam giáp đất bà **Trần Thị L4** (mẹ ông **C**); Bắc giáp đất bà **H2** và đất rừng, ông **C** nhận đủ số vàng theo thỏa thuận và lập Giấy chuyển nhượng và ông giao thửa đất cho nguyên đơn. Nguyên đơn nhận thửa đất, phát dọn, rào dậu xung quanh từ năm 2001 và không có tranh chấp gì. Thực chất việc chuyển nhượng đứng tên bà **L** nhưng người trực tiếp giao dịch là ông **Trần Vĩnh K** và ông **Nguyễn Tấn N1**. Ông **N1** trình bày thửa đất có diện tích 9.638m² thuộc thửa số 1349, tờ bản đồ số 64, tại **thôn P, xã P, thành phố N** trước đây ông **C** đã bán cho bà **H2** nên mới có việc ông **C** chưa lối đi 10m ngang cho chúng tôi đi lên lô đất phía trên. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà **L**.

Năm 2002, bà **L** bán phần đất phía trên cho ông **L1**, bà **Đ**; Biên bản ghi nhớ về việc phân chia đất và hoa màu trên đất ngày 03/7/2008 giữa ông **K** và ông **N1** có nội dung: hiện tại còn 01 thửa đất diện tích 5.527,4m², diện tích này ông **N1**, ông **K** đã thỏa thuận phân chia. Ông **C** trình bày, ông khai hoang 2,5ha đất rừng, được Nhà nước cấp GCNQSDĐ 1,5ha, 01 ha chưa được cấp giấy; đến năm 1996 ông **C** bán cho bà **H2** 01ha (trong phần diện tích được cấp giấy). Căn cứ vào các chứng cứ này có căn cứ xác định phần đất tranh chấp ông **C** đã bán cho bà **H2** và thực tế bà **H2** sử dụng đất cho đến khi bà **H2** chuyển nhượng lại cho ông **Lê H5**.

Điều 91 BLTTDS năm 2015 quy định: đương sự phải cung cấp, giao nộp chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ. Khi chuyển nhượng đất cho bà **L**, ông **C** đã bàn giao đất và bà **L** đã tiến hành rào dậu. Như vậy, giao dịch chuyển nhượng 1,5ha đất rừng giữa nguyên đơn và bị đơn đã hoàn thành. Đến năm 2018, bà **L** khởi kiện nhưng không cung cấp được chứng cứ về việc ông **C** lấn chiếm đất mà yêu cầu ông **C** xác định lại vị trí đất ông **C** đã chuyển nhượng cho bà **L**, đồng thời công nhận diện tích đất còn lại của ông **C** (thửa đất đã chuyển nhượng cho bà **H2**) cho bà **L** là không có căn. Bởi lẽ, căn cứ theo Điều 91 BLTTDS năm 2015 thì người có trách nhiệm cung cấp chứng cứ là bà **L**, ông **C** không có nghĩa vụ phải xác định lại vị trí chuyển nhượng khi giao dịch đã hoàn thành, đã bàn giao hiện trạng.

- Đối với thửa đất số 1349, tờ bản đồ số 64, diện tích 9.638m² giấy chứng nhận số: CL 930293 do **UBND thành phố N** cấp ngày 16/3/2018 cho ông **Nguyễn Văn C**: theo Văn bản số 349/UBND-TNMT ngày 11/01/2019 của **UBND thành phố N**, quá trình cấp đổi GCNQSDĐ đối với thửa đất mới 1349, tờ bản đồ số 64, địa chỉ: **thôn P, xã P, thành phố N**: Diện tích 9.638 m² có nguồn gốc là thửa số 4, Lô c Khoảnh VII, **tiểu khu E**, do **UBND thành phố N** cấp GCNQSDĐ số 1093/108 ngày 13/10/1995 cho ông **Nguyễn Văn C**, diện tích 15.000m m² (1,5 ha) là đúng quy định pháp luật.

- Giấy sang nhượng đất rẫy trồng cây bạch đàn ngày 20/6/1996 giữa ông **Nguyễn Văn C** và bà **Trần Thị H2**: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Giấy sang nhượng ngày 20/6/1996 là giấy viết tay, chưa được giám định tuổi mực và do xác định thửa đất ông **C** được cấp GCNQSDĐ chính là thửa đất ông **C** đã bán cho bà **L**, nên Giấy sang nhượng đất rẫy trồng cây bạch đàn ngày 20/6/1996 vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định chung chung, không xác định được vi phạm dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu được quy định tại điều luật nào. Các đương sự đều thừa nhận **Trần Thị H2** và **Trần Thị Ngọc H2** đều là một người nhưng do viết không đúng tên. Giao dịch giữa bà **H2** với ông **C** mặc dù không ghi rõ tứ cận thửa đất chuyển nhượng, nhưng khi bà **H2** nhận chuyển nhượng đất ông

C, bà H2 đã trồng bạch đàn, nhiều lần khai thác và không xảy ra tranh chấp với ai, bà H2 cũng đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông Lê H5 (lời khai của bà H2 phù hợp với lời khai của ông C, ông N1, ông B, bà Đ và ông L1, đây là những người trực tiếp quản lý, sử dụng các thửa đất liền kề với bà H2). Thời điểm thực hiện giao dịch xảy ra trước thời điểm ông C xác lập giao dịch dân sự với bà L. Mặt khác, Giấy sang nhượng đất rẫy ngày 15/7/2001 và hợp đồng ghi nhớ về việc phân chia đất và hoa màu trên đất giữa ông N1 và ông K vào ngày 03/7/2008 đều thể hiện phần diện tích ông C chuyển nhượng cho bà L có phía Bắc giáp đất bà H2 (đây là phần diện tích đất tranh chấp mà ông C đã bán cho bà H2 năm 1996). Tại 02 tờ Trích đo địa chính ngày 15/8/2018 để cấp GCNQSDĐ cho ông N1 cũng thể hiện phía Bắc giáp đất bà H2. Do đó, không có căn cứ xác định diện tích mà ông C chuyển nhượng cho bà H2 chính là thửa đất mà ông C đã chuyển nhượng cho bà L vào năm 2001.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Giấy sang nhượng đất rẫy trồng cây bạch đàn ngày 20/6/1996 giữa ông C và bà H2 là không có căn cứ pháp luật. Do giao dịch giữa ông C và bà H2 có hiệu lực nên tuyên: Giấy chuyển nhượng lại rẫy trồng bạch đàn ngày 20/4/2018 là vô hiệu. Buộc bà H2 phải thanh toán cho ông H5 1,8 tỷ đồng; tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 17.123, quyền số: 10/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3 là vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Văn C phải thanh toán cho ông Lê H5 số tiền 400.000.000 đồng; hủy GCNQSDĐ số CL 930293, Số vào sổ GCN: CH 07943 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 16 tháng 3 năm 2018 cho ông Nguyễn Văn C là không có căn cứ.

Tòa án sơ thẩm đã tuyên “*chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Nguyễn Thị L*” là có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật, không phù hợp với tình tiết khách quan có trong hồ sơ vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Kháng cáo của ông Nguyễn P T2, ông Phan B, ông Lê H5 và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 30/QĐ-VKS-DS ngày 16/5/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có căn cứ. Đề nghị HĐXX: căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn P T2, ông Phan B, ông Lê H5 và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 30/QĐ-VKS-DS ngày 16/5/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 16/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự và của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24 tháng 4 năm 2024 ông **Nguyễn Văn C** kháng cáo; ngày 15 tháng 5 năm 2024 ông **Phan B**, ông **Lê H5** kháng cáo và ngày 16 tháng 5 năm 2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị phúc thẩm. Như vậy, kháng cáo và kháng nghị nêu trên là trong thời hạn quy định tại Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo, kháng nghị:

[2.1] Diện tích đất tranh chấp được xác định là thửa đất số 1349, tờ bản đồ số 64, diện tích 9638m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 930293, Sổ vào sổ GCN: CH07943 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 16 tháng 3 năm 2018 cho ông **Nguyễn Văn C**.

[2.2] Ngày 13/10/1995, Chủ tịch UBND thành phố N chứng nhận cho ông **Nguyễn Văn C** được quyền sử dụng rừng và đất rừng để quản lý và sản xuất phát triển kinh tế gia đình đối với 1,5 ha đất với thời hạn 50 năm theo GCNQSD rừng và đất rừng số 1093/108, thửa đất số 4, Lô C, khoảnh VII, tiểu khu E P, có Trích sao bản đồ giải thửa TL 1/5000.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông **Nguyễn P T2** là người đại diện theo uỷ quyền của ông **Nguyễn Văn C** trình bày cho rằng: ông **C** được cấp 1,5 ha đất theo Dự án PAM và đã có GCNQSDĐ. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng lời trình bày của ông **T2** là có căn cứ, phù hợp với nội dung được viện dẫn tại tiểu mục [2.2] nêu trên. Ngoài ra, ông **Nguyễn P T2** còn trình bày cho rằng: ông **C** có khai hoang thêm 01 ha đất nữa, tổng cộng ông **C** có 2,5 ha. Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm hôm nay, ông **T2** trình bày thừa nhận: ông **C** không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc ông **C** có khai hoang thêm 01 ha đất như trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

[2.3] Tại Giấy đặt cọc ngày 28/5/2001 thể hiện: "... Bà **Nguyễn Thị T6**, ông **Nguyễn P T2**, bà **Hoàng Thị Mỹ L5**, ông **Nguyễn Văn C**, ông **Nguyễn Thành Đ1** bán cho bà **Nguyễn Thị L 06** thửa đất trồng rừng theo chương trình PAM (9,2 ha) với giá 25 chỉ/ha...".

Hội đồng xét xử thấy rằng: trong số 06 thửa đất chuyển nhượng cho bà **L** thì có 05 thửa đất thể hiện có Sổ, diện tích (Sổ 1093/119; Sổ 1093/120; Sổ 1093/106; Sổ 67/1609; Sổ 1093/105). Riêng 1,5 ha đất của ông **C** không thể hiện Sổ, số, vị trí. Ngoài ra, tại Giấy đặt cọc ngày 28/5/2001 có nội dung "Riêng

1,5 ha của ông C. Làm giấy xác nhận nguồn gốc đất có 03 nhân chứng và Đ2 xác nhận”.

[2.4] Tại Giấy sang nhượng đất rẫy ngày 15/7/2001 giữa ông Nguyễn Văn C với bà Nguyễn Thị L có xác nhận của Tổ ND P Toàn, thể hiện: “... Năm 1990 gia đình tôi có khai hoang khoảng 1ha5 (15.000m²) đất rẫy, thuộc khu vực N, phước T10... Nay vì điều kiện gia đình, tôi sang nhượng lại cho bà Nguyễn Thị L với số tiền 37 chỉ vàng... tôi đã nhận đủ số vàng trên...”.

Hội đồng xét xử thấy rằng: quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn C trình bày và tại phiên toà phúc thẩm hôm nay ông Nguyễn P T2 là người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn C trình bày đều cho rằng: ông C được cấp 1,5 ha đất theo Dự án PAM và đã có GCNQSDĐ. Ngoài ra, ông C có khai hoang thêm 01 ha đất nữa, tổng cộng ông C có 2,5 ha. Đồng thời, ông C, ông T2 cho rằng 1,5 ha ông C chuyển nhượng cho bà L thì có 0,5 ha đất nằm trong đất Dự án PAM có giấy chứng nhận và 01 ha chưa được cấp GCNQSDĐ nằm ở vị trí khác. Tuy nhiên, tại Giấy đặt cọc ngày 28/5/2001 thể hiện diện tích 1,5 ha ông C chuyển nhượng cho bà L là “Không sổ của ông C” là có sự mâu thuẫn nhau về diện tích đất đã có giấy chứng nhận và đất chưa có giấy chứng nhận được viện dẫn nêu trên. Hơn nữa, theo ông C trình bày thì diện tích 1,5 ha đất ông C chuyển nhượng cho bà L ở hai thửa đất khác nhau nhưng không thể hiện diện tích của thửa đất chưa có giấy chứng nhận (01 ha) ở vị trí nào? tứ cận?. Mặt khác, việc ông C trình bày còn có mâu thuẫn được thể hiện tại Biên bản hoà giải ngày 31/5/2018 do UBND xã P, thể hiện lời trình bày của ông C như sau: thửa đất tôi khai phá làm 2,5h, năm 1996 tôi có bán cho chị H2 01 ha, bán cho anh K (L) 1,5 ha. Hiện nay vị trí tôi bán cho anh K vẫn còn đó chứ không nằm trong giấy chứng nhận của tôi... Như vậy, lời khai của ông C là mâu thuẫn và không thống nhất với nhau.

[2.5] Tại Giấy sang nhượng đất rẫy trồng cây Bạch đàn ngày 20/6/1996 giữa ông Nguyễn Văn C với bà Trần Thị H2 thể hiện: “... Gia đình tôi có đăng ký trồng rừng năm 1994 với diện tích 1,5 ha đã được UBND thành phố giao đất. Vì điều kiện gia đình khó khăn, tôi sang lại công thành quả lao động diện tích 01 ha (10.000m²) cho chị Trần Thị H2 với giá 6 triệu đồng...”.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Giấy sang nhượng đất rẫy trồng cây Bạch đàn ngày 20/6/1996 không có xác nhận của địa phương, cơ quan có thẩm quyền; cũng như không thể hiện tứ cận giáp ranh của thửa đất chuyển nhượng; phần diện tích còn lại của 0,5 ha ở vị trí nào? tứ cận?. Trong khi đó, theo ông C cho rằng, ông nhượng cho bà H2 01 ha đất của Dự án PAM (có giấy chứng nhận) thì tại sao ông C và bà H2 không đến cơ quan có thẩm quyền để công chứng,

chứng thực việc chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về bà H2 đứng tên sở hữu?.

[2.6] Ngày 20/12/2019, Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà ban hành Văn bản số 592/TA-DS gửi UBND xã P cung cấp một số thông tin liên quan nội dung tranh chấp, trong đó có nội dung: “... Ngoài diện tích 1,5 ha đất đã được UBND thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1093/108 ngày 13/10/1995 thuộc thửa đất số 04, Lô C, Khoảnh VII, Tiểu khu E tại N, P, thôn P, xã P thì ông Nguyễn Văn C có còn kê khai quyền sử dụng đất đối với phần đất nào thuộc N, P, thôn P, xã P hay không?, nếu có trong sổ mục kê thì đề nghị UBND xã P cung cấp thông tin”.

Văn bản số 110/UBND ngày 16/01/2020 của UBND xã P cung cấp thông tin cho Toà án nhân dân tỉnh Khánh Hoà theo Văn bản số 592/TA-DS như sau: “... Thông tin ông Nguyễn Văn C tại Bản đồ Lâm nghiệp xã P đo đạc năm 2008 không tìm thấy tên ông Nguyễn Văn C đứng tên kê khai...”.

[2.7] Bản tự khai của ông Nguyễn Văn C (BL-141) có thể hiện: “Nguồn gốc lô đất này là do tôi tự khai hoang đất rừng có diện tích là 2.5^{ha} từ năm 1994, đến năm 1995 thì tôi được Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất rừng là 1.5^{ha}; còn lại 01^{ha} đất rừng tôi chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 1996, tôi có bán giấy tay cho bà Trần Thị H2 01^{ha} đất rừng nằm trong phần diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị H2 giữ... Sau này, đến năm 2018 bà H2 nhờ tôi đo đạc và xin cấp đổi lại sổ với phần diện tích bà H2 mua của tôi trước đây. Ngày 16/3/2018 tôi được UBND thành phố N cấp GCNQSDĐ số CL 930293, số vào sổ cấp GNC là CH 07943 đứng tên tôi với diện tích 9.638m². Đến năm 2001, tôi bán cho bà Nguyễn Thị L diện tích đất là 1.5^{ha} (15.000m²) còn lại trong phần diện tích đất tôi đã khai hoang. Cụ thể: 5.000m² trong phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 10.000m² đất còn lại thuộc phần đất chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...”.

Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nội dung Văn bản số 349/UBND-TNMT ngày 11/01/2019 của UBND thành phố N thể hiện: ... thửa đất 1349, tờ bản đồ số 64, xã P có nguồn gốc là thửa số 4, Lô C Khoảnh VII, tiểu khu E do UBND thành phố N cấp GCNQSDĐ số 1093/108 ngày 13/10/1995 cho ông Nguyễn Văn C, diện tích 15.000m² (1,5 ha); mục đích sử dụng: Đất trồng rừng sản xuất; thời hạn sử dụng: 50 năm (đến 13/10/2045). Ngày 10/3/2018, ông Nguyễn Văn C nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi GCNQSDĐ với diện tích 9.638m²; chênh lệch giảm 5.362m² so với Giấy chứng

nhận đã cấp năm 1995, chủ sử dụng đất đã đồng ý tại Trích đo địa chính đã được Chi nhánh Văn phòng Đ3 thẩm định ngày 05/3/2018. UBND thành phố N cấp đổi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH07943 ngày 16/3/2018 cho ông Nguyễn Văn C số thửa đất mới 1349, tờ bản đồ số 64, địa chỉ thửa đất: thôn P, xã P, thành phố N; Diện tích 9.638m²...

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 05/3/2025 Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng ban hành Văn bản số 904/CV-TA gửi UBND thành phố N cung cấp một số thông tin liên quan nội dung tranh chấp, trong đó có nội dung về việc ông C cấp đổi GCNQSDĐ năm 1995 từ 1,5 ha thành GCNQSDĐ năm 2018 còn 9.638m² (chênh lệch giảm 5.362m²), phần diện tích còn lại (giảm 5.362m²) thực tế hiện nay ai đang quản lý sử dụng? chính quyền địa phương quản lý như thế nào?. Tuy nhiên, cho đến nay Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chưa nhận được kết quả phản hồi thông tin từ UBND thành phố N.

[2.8] Với những nội dung đã được phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ khẳng định: ông Nguyễn Văn C chỉ có duy nhất một thửa đất số 04, Lô C, Khu VII, Tiểu khu E theo theo GCNQSD rừng và đất rừng số 1093/108 P. Sau khi bà L nhận chuyển nhượng đất của ông C năm 2001, năm 2002 bà L tiến hành lập sơ đồ vị trí lô đất. Từ đó, xác định thửa đất số 1349, tờ bản đồ số 64, diện tích 9638m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 930293, Sổ vào sổ GCN: CH07943 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 16 tháng 3 năm 2018 cho ông Nguyễn Văn C là của bà Nguyễn Thị L theo Giấy sang nhượng đất rẫy ngày 15/7/2001 (phần II, mục 2 tiểu mục 2.1, điểm b.2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao).

[2.9] Theo Biên bản định giá tài sản ngày 16/3/2021 của Hội đồng định giá, được các đương sự đồng ý xác định: tổng giá trị thửa đất tọa lạc tại khu vực núi H, P, xã P (nay là thôn P, xã P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa) có giá trị là $15.600đ \times 9638m^2 = 150.352.800đ$ (Một trăm năm mươi triệu ba trăm năm mươi hai nghìn tám trăm đồng):

[2.10] Đối với yêu cầu tuyên bố Giấy sang nhượng rẫy trồng cây bạch đàn ngày 20/6/1996 là vô hiệu:

Các đương sự ông Nguyễn Văn C, ông Phan B1, ông Lê H5, bà Trần Thị Kim H6 đều xác định người mua đất của ông Nguyễn Văn C là bà Trần Thị H2, người bán đất cho ông Lê H5 là bà Trần Thị Ngọc H2 đều là một người nhưng

do viết không đúng tên. Do vậy, đây là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 20/6/1996, giữa ông **Nguyễn Văn C** và bà **Trần Thị H2 (Trần Thị Ngọc H2)** có lập Giấy sang nhượng rẫy trồng cây bạch đàn (giấy viết tay), không có thể hiện tứ cận, vị trí cụ thể và giấy viết tay này đã viết không đúng tên của bà **Trần Thị Ngọc H2** (ông **Nguyễn Văn C** và bà **Trần Thị Ngọc H2** là chị em nhà chú bác), các đương sự đều không yêu cầu giám định tuổi mực và nội dung này đã được nhận định tại tiểu mục [2.7] nêu trên. Do đó, xác định Giấy sang nhượng rẫy trồng cây bạch đàn ngày 20/6/1996 là vô hiệu. Xét lỗi: các bên đều có lỗi dẫn đến sự vô hiệu của giao dịch dân sự, nên mỗi bên phải chịu một nửa thiệt hại do mình gây ra theo tỷ lệ $\frac{1}{2}$.

[2.11] Đối với yêu cầu tuyên bố Giấy chuyển nhượng lại rẫy trồng bạch đàn ngày 20/4/2018 là vô hiệu:

Với nội dung được phân tích tại tiểu mục [2.9] nêu trên xác định giao dịch dân sự giữa ông **Nguyễn Văn C** và bà **Trần Thị H2 (Trần Thị Ngọc H2)** lập ngày 20/6/1996 là vô hiệu. Do đó, xác định Giấy chuyển nhượng lại rẫy trồng bạch đàn ngày 20/4/2018 giữa bà **Trần Thị Ngọc H2** và ông **Lê H5** là vô hiệu. Xét lỗi: các bên đều có lỗi dẫn đến sự vô hiệu của giao dịch dân sự, nên mỗi bên phải chịu một nửa thiệt hại do mình gây ra theo tỷ lệ $\frac{1}{2}$.

[2.12] Đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 17.123, quyền số: 10/TP/CC-SCC/HĐGD tại **Văn phòng C3** là vô hiệu:

Các chủ thể trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đều thừa nhận đây là việc hợp thức hóa cho các giao dịch Giấy sang nhượng rẫy trồng cây bạch đàn ngày 20/6/1996 được lập giữa ông **Nguyễn Văn C** và bà **Trần Thị H2 (Trần Thị Ngọc H2)**, Giấy chuyển nhượng lại rẫy trồng bạch đàn ngày 20/4/2018 được lập giữa bà **Trần Thị Ngọc H2** và ông **Lê H5** và các nội dung này đã được phân tích đánh giá tại các tiểu mục [2.9] và [2.10] nêu trên. Do đó, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 17.123, quyền số: 10/TP/CC-SCC/HĐGD tại **Văn phòng C3** là vô hiệu. Xét lỗi: các bên đều có lỗi dẫn đến sự vô hiệu của giao dịch dân sự, nên mỗi bên phải chịu một nửa thiệt hại do mình gây ra theo tỷ lệ $\frac{1}{2}$.

[2.13] Về giải quyết hậu quả của các giao dịch dân sự vô hiệu:

[2.13.1] Giao dịch dân sự nêu tại tiểu mục [2.9]:

Về trách nhiệm thanh toán: ông **Nguyễn Văn C** đã nhận 6.000.000đ (sáu triệu đồng), nên ông **Nguyễn Văn C** có nghĩa vụ thanh toán tiền cho bà **Trần Thị Ngọc H2**, cụ thể: số tiền chênh lệch 150.352.800đ – 6.000.000đ = 144.352.800đ. Do vậy, ông **Nguyễn Văn C** phải thanh toán cho bà **Trần Thị**

Ngọc H2 số tiền: $144.352.800đ \times \frac{1}{2} = 72.176.400đ$ và phải thanh toán cho bà **Trần Thị Ngọc H2** số tiền 6.000.000đ. Tổng số tiền ông **Nguyễn Văn C** phải thanh toán cho bà **Trần Thị Ngọc H2** 78.176.400đ.

[2.13.2] Giao dịch dân sự nêu tại tiểu mục [2.10]:

Về trách nhiệm thanh toán: bà **Trần Thị Ngọc H2** đã nhận 1.800.000.000đ (một tỷ tám trăm triệu đồng), nên bà **Trần Thị Ngọc H2** phải có nghĩa vụ thanh toán tiền cho ông **Lê H5**, cụ thể: không phát sinh tiền chênh lệch, do vậy bà **Trần Thị Ngọc H2** phải thanh toán cho ông **Lê H5** 1.800.000.000đ (một tỷ tám trăm triệu đồng).

[2.13.3.] Giao dịch dân sự nêu tại tiểu mục [2.11]:

Về trách nhiệm thanh toán: ông **Nguyễn Văn C** đã nhận 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng), nên ông **Nguyễn Văn C** phải có nghĩa vụ thanh toán tiền cho ông **Lê H5**, cụ thể: không phát sinh tiền chênh lệch, do vậy ông **Nguyễn Văn C** phải thanh toán cho ông **Lê H5** 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng).

[2.14] Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 930293, Sổ vào sổ GCN: CH07943 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 16/3/2018 cho ông **Nguyễn Văn C**:

Với nội dung được phân tích tại tiểu mục [2.7] nêu trên xác định ông **Nguyễn Văn C** chỉ có duy nhất một thửa đất số 04, Lô C, Khu VII, Tiểu khu E theo theo GCNQSD rừng và đất rừng số 1093/108 P. Ngày 15/7/2001, ông C chuyển nhượng cho bà **Nguyễn Thị L** theo Giấy sang nhượng đất rẫy ngày 15/7/2001. Do vậy, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 930293, Sổ vào sổ GCN: CH07943 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 16 tháng 3 năm 2018 cho ông **Nguyễn Văn C** là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm hôm nay, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới. Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung trình bày của đương sự và những nội dung được phân tích tại các mục [1], [2] nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: kháng cáo của ông **Nguyễn Văn C**, ông **Phan B**, ông **Lê H5** và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là không có căn cứ để chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: ông **Nguyễn Văn C** phải chịu theo quy định của pháp luật. Ông **Phan B**, ông **Lê H5** được miễn.

[5] Các quyết định 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông [Nguyễn Văn C](#), ông [Phan B](#), ông [Lê H5](#) và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Áp dụng khoản 2 Điều 129; Điều 124; Điều 127; Điều 163; Điều 164 và Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015. Điều 100; Điều 202 và Điều 203 Luật Đất đai 2013. Điều 34; Điều 147 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. 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: chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà [Nguyễn Thị L](#).

2.1. Giao cho các người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà [Nguyễn Thị L](#): ông [Trần Vĩnh K](#), ông [Trần Văn T](#) được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 9807,1m² (lô 2), thửa đất số 1349, tờ bản đồ số 64 đứng tên ông [Nguyễn Văn C](#) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 930293, Sổ vào sổ GCN: CH07943 của Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 16 tháng 3 năm 2018 (Kèm theo sơ đồ bản vẽ có miêu tả chi tiết).

2.2. Các ông [Trần Vĩnh K](#), ông [Trần Văn T](#) có quyền liên hệ với cơ quan chuyên môn để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

2.3. Tuyên bố Giấy sang nhượng rẫy trồng cây bạch đàn ngày 20/6/1996 là vô hiệu. Buộc ông [Nguyễn Văn C](#) phải thanh toán cho bà [Trần Thị H2](#) ([Trần Thị Ngọc H2](#)) tổng số tiền 78.176.400đ (bảy mươi tám triệu một trăm bảy mươi sáu nghìn bốn trăm đồng).

2.4. Tuyên bố Giấy chuyển nhượng lại rẫy trồng bạch đàn ngày 20/4/2018 là vô hiệu. Buộc bà [Trần Thị Ngọc H2](#) phải thanh toán cho ông [Lê H5](#) số tiền 1.800.000.000đ (một tỷ tám trăm triệu đồng).

2.5. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 17.123, quyển số: 10/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3 là vô hiệu. Buộc ông [Nguyễn Văn C](#) phải thanh toán cho ông [Lê H5](#) số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng).

2.6. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 930293, Sổ vào sổ GCN: CH07943 do Ủy ban nhân dân thành phố N cấp ngày 16 tháng 3 năm 2018 cho ông [Nguyễn Văn C](#)

Quy định: Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân

sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: ông **Nguyễn Văn C** phải chịu 300.000đ, được trừ vào số tiền ông **Nguyễn Văn C** đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000582 ngày 10 tháng 10 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hoà. Ông **Phan B**, ông **Lê H5** được miễn.

4. Các quyết định 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.

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

Nơi nhận:

- Vụ GDKT II – TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hoà;
- VKSND tỉnh Khánh Hoà;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hoà;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Quốc Cường