TÒA PHÚC THẨM **TÒA 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: 114/2026/DS - PT

Ngày: 08-6-2026

V/v "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Tồn**

Các Thẩm phán: Ông **Đinh Phước Hòa**

Ông **Nguyễn Tấn Long**

- ***Thư ký phiên tòa***: ông **Phạm Văn Phong**, Thẩm tra viên Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Lê Văn Thành**, Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở, Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 73/2026/TLPT-DS ngày 06 tháng 02 năm 2026 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS - ST ngày 23 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1068/2026/QĐ-PT ngày 15/5/2026, giữa:

- ***Nguyên đơn***: ông Phạm Đình B, sinh năm 1964 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1966; cùng địa chỉ: thôn B, xã N, thị xã N (nay xã B), tỉnh Khánh Hòa, có mặt

- *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Nguyễn Hữu B1, sinh năm 1977; địa chỉ: B T, phường N, tỉnh Khánh Hòa, có mặt

- ***Bị đơn***: ông Phạm Đình H, sinh năm 1984; địa chỉ: thôn B, xã N, thị xã N (nay xã B), tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt

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

1. Ông Phạm T1, sinh năm 1930; địa chỉ: thôn B, xã N, thị xã N (nay xã B), tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt

2. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ dân phố P, phường N, thị xã N (nay phường Đ), tỉnh Khánh Hòa, vắng

3. Bà Đặng Thị Ngọc L, sinh năm 1988; địa chỉ: tổ dân phố B, phường N, thị xã N (nay phường Đ), tỉnh Khánh Hòa, có đơn xin xử vắng mặt

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà* L*.:* Ông Phạm Quang B2, Luật sư Văn phòng luật sư Phạm Quang B2, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H; địa chỉ: H N, Phường A, Chợ L, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt

4. Ông Nguyễn Hoàng Băng H2, sinh năm 1979; địa chỉ: D Lô E, Chung cư H, phường A, Quận E (nay phường C), Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt

5. Bà Phạm Thị Thanh H3, sinh năm 1990; vắng mặt

6. Ông Phạm Đình H4, sinh năm 1992; vắng mặt

7. Ông Phạm Đình H5, sinh năm 1996; vắng mặt

8. Ông Phạm Đình H6, sinh năm 2004; cùng địa chỉ: thôn B, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà* H3*, ông* H4*, ông* H5*, ông* H6*.:* Ông Bùi Văn M, sinh năm 1960; địa chỉ: tổ dân phố A, phường N, thị xã N (nay phường N), tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt

9. Bà Huỳnh Thị Kim L1, sinh năm 1967; địa chỉ: lô A đường T, khu đô thị V, xã V, thành phố N (nay phường T), tỉnh Khánh Hòa), vắng mặt

- *Đại diện theo ủy quyền của bà* L1: ông Trần Đức Q, sinh năm 1975; địa chỉ: thôn B, xã N, thị xã N (nay phường H), tỉnh Khánh Hòa, có mặt

10. Ông Huỳnh Văn D, sinh năm 1942; chỗ ở: thôn B, xã N, thị xã N (nay xã B), tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt

11. Ngân hàng thương mại cổ phần S1; địa chỉ: số B đường N, phường V, Quận C (nay phường X), thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt

12. Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ: số I T, phường N, thị xã N (nay phường N), tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt

13. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K; địa chỉ: số A L, phường V, thành phố N (nay phường N), tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt

14. Văn phòng C1, Công chứng viên Đinh Thị V; địa chỉ: Số B N, phường N, thị xã N (nay phường N), tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Đình B, bà Nguyễn Thị T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng Băng H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm nguyên đơn ông Phạm Đình B *và bà* Nguyễn Thị T *trình bày:*

Năm 1992, hộ gia đình ông Phạm Đình B và bà Nguyễn Thị T được Ủy ban nhân dân huyện N cấp 0,5ha (5000m²) đất rừng tại thửa số 28, lô h(8), thuộc thôn B, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa để sản xuất lâm nghiệp. Khi được giao đất, gia đình ông B, bà T sử dụng đúng mục đích, trồng bạch đàn, trồng keo, xoài và hoa màu sinh sống trên đất, gia đình ông đã quản lý, sử dụng trên 30 năm. Từ năm 1994 đến năm 1996, vợ chồng ông bà tự khai hoang thêm được 10.000m² đất, tổng cộng là 1,5ha (15.000m²) đất, thuộc một phần thửa đất số 73, tờ bản đồ số 2, thôn B, xã N, thị xã N. Thửa đất có chiều rộng: 72m, chiều dài: giáp đất ông Phạm T1, có tứ cận của thửa đất như sau: phía Đông giáp đất ông Phạm T1, phía Tây giáp đường bê tông, phía Nam giáp đất bà Hai T2, phía Bắc giáp đất ông B3 (có vợ là bà Bùi Thị C).

Năm 2018, cha ruột ông Phạm T1 nói với vợ chồng ông B: đất của con để làm sổ chung với đất của ông T1, sau khi xong đưa cho con tách thửa. Ông B đồng ý. Năm 2019 đến năm 2020, ông có hỏi ông T1 đưa sổ tách thửa và trả tiền phí làm sổ lại cho ông T1 nhưng ông T1 từ chối. Năm 2022, ông B phát hiện đất của ông B đã được Ủy ban nhân dân thị xã N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO246084, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01774, cấp ngày 24/10/2018 đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 2, diện tích: 38.813m² đứng tên ông Phạm Đình H. Ông H đã chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Ngọc L thông qua Hợp đồng chuyển nhượng số 02870, quyển số 09/2022 được Văn phòng C2 ngày 25/3/2022. Khi phát hiện thì gia đình ông B đã ngăn chặn và tranh chấp. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân thị xã N vẫn thực hiện xong việc chuyển nhượng trái phép cho bà Đặng Thị Ngọc L, chỉnh lý, xác nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/3/2022 trong khi thửa đất đang trong quá trình tranh chấp, làm thiệt hại quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông B. Ông B phát hiện ông H đã kê khai gian dối chiếm đoạt tài sản. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau: Hủy giấy cho đất giữa ông Phạm Đình B, Nguyễn Thị T và ông Phạm Đình H đề ngày 10/01/2004; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO246084 ngày 24/10/2018 do Ủy ban nhân dân thị xã N đã cấp cho ông Phạm Đình H; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Đình H, bà Trần Thị H1 và bà Đặng Thị Ngọc L ngày 25/3/2022 đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại thôn B, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; Hủy chỉnh lý biến động sang tên bà Đặng Thị Ngọc L trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phạm Đình H của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã N

ngày 29/03/2022; Yêu cầu Bà Đặng Thị Ngọc L trả diện tích đất 15.000m² thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 2 cho hộ ông Phạm Đình B và bà Nguyễn Thị T.

Về số cây bạch đàn mà bà L ủi lấn sang phần đất của vợ chồng ông B gây hư hại giá trị không lớn nên không yêu cầu bồi thường.

Bị đơn ông Phạm Đình H *và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà* Trần Thị H1 *(vợ bị đơn):*

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tống đạt nhiều lần nhưng không hợp tác và không đến Tòa làm việc.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh H3*, ông* Phạm Đình H4*, ông* Phạm Đình H5*, ông* Phạm Đình H6 *ủy quyền cho ông* Bùi Văn M *trình bày:* Thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng Băng H2 *và bà* Đặng Thị Ngọc L *trình bày:*

Ngày 25/3/2022, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của ông Phạm Đình H thửa đất số 73, tờ bản đồ số 2, diện tích 38.813m^2 tọa lạc tại thôn B, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO246084, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH-01774 do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp cho ông Phạm Đình H ngày 24/10/2018. Ngày 29/3/2022, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã N đã căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cấp (điều chỉnh trang 4) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà là đúng quy định pháp luật, hợp pháp.

Về nguồn gốc đất: Hồ sơ vụ án trước đây do bà Huỳnh Thị Kim L1 khởi kiện ông H cung cấp thì ông được biết nguồn gốc diện tích 38.813m² đất thuộc thửa số 73, tờ bản đồ số 2, thôn B, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa là do cha mẹ ông H (là vợ chồng ông Phạm T1) và vợ chồng các người anh của ông H (là vợ chồng ông Phạm Đình B và vợ chồng ông Phạm Duy N) khai hoang trồng rừng từ năm 1989. Năm 2004, cha mẹ tặng cho ông H sử dụng ổn định công khai liên tục, đến năm 2018 ông H làm thủ tục kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 38.813,0m² đất này và đã được Ủy ban nhân dân thị xã N, tỉnh Khánh Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất năm 2018. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H là đúng trình tự quy định của pháp luật, không ai khiếu kiện khiếu nại gì nên hợp pháp, vì ông H hoàn toàn được quyền chuyển nhượng đất này theo quy định Luật Đất đai 2013, và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa vợ chồng ông và ông H là hợp pháp. Trong quá trình chuyển nhượng không có bất kỳ thông tin nào về thửa đất có tranh chấp hay giao dịch bị ngăn chặn và hiện tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 2 tại thôn B, xã N đã được hoàn tất đăng ký sang tên quyền sử

dụng đất cho bà Đặng Thị Ngọc L tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã N. Chính vì vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và ông Phạm Đình H cần thiết được pháp luật bảo vệ. Căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về "Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu" thì ngay cả trong trường hợp có căn cứ để xác định có thiếu sót của cơ quan quản lý đất đai trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Đình H thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và ông Phạm Đình H cũng không bị vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim L1 *trình bày:*

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà Kim L1 đồng ý với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy chỉnh lý biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/3/2022 đứng tên ông Phạm Đình H nhưng không đồng ý với phần đất nguyên đơn cho rằng khai hoang nên thuộc về nguyên đơn. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Đình H với bà Đặng Thị Ngọc L. Đồng thời, tuyên vô hiệu đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Ngọc L với Ngân hàng S2. Đối với phần đất không chồng lấn với phần đất tranh chấp của bà Kim L1 yêu cầu Tòa giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn D *(cha bà* Huỳnh Thị Kim L1*) trình bày:*

Tòa án đã tống đạt cho ông D và bà Huỳnh Thị Kim L1 nhận thay. Bà L1 xác định đã thông báo cho ông D nhưng bà L1 cho rằng ông D già yếu không đi lại được nên gửi bản trình bày ý kiến với nội dung thống nhất như bà Kim L1 trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K *(nay là* Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh K*) trình bày:*

Năm 2018, ông Phạm Đình H đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ 2, diện tích 38.813,0m² tại xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Nguồn gốc được Ủy ban nhân dân xã N xác nhận: Đất do ông Phạm Đình B và bà Nguyễn Thị T, ông Phạm T1 và bà Bùi Thị S, ông Phạm Duy N và bà Nguyễn Thị T3 khai hoang trồng rừng năm 1989. Năm 2004, ông Phạm Đình H nhận tặng cho đất rừng sản xuất từ các chủ sử dụng đất trên. Trong quá trình sử dụng ông Phạm Đình H hợp thành một thửa sử dụng liên tục đến nay. Căn cứ theo khoản 2 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, điểm a khoản 5 Điều 20, khoản 4 Điều 21 và khoản 1 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2015. Chi nhánh Văn phòng Đ chuyển hồ sơ sang Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra và trình Ủy ban nhân dân thị xã N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01774 ngày 24/10/2018 cho ông Phạm Đình H đúng theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/3/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã N tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Đình H và vợ là bà Trần Thị H1 chuyển cho bà Đặng Thị Ngọc L đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ 2, diện tích 38.813m² tại xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 công chứng ngày 25/3/2022. Sau khi kiểm tra Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã N thực hiện thủ tục biến động và đã ký chỉnh lý vào ngày 29/3/2022. Việc thực hiện quy trình và thủ tục biến động đúng theo quy định pháp luật.

Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đình B và bà Nguyễn Thị T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã N*:* Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo pháp luật vắng mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S1 *trình bày:*

Bà Đặng Thị Kim L2 đã ký hợp đồng vay và thế chấp tài sản đối với thửa đất nêu trên cho Ngân hàng S1. Đến ngày 21/05/2025, bà L2 có dư nợ là 5.500.000.000đồng *(Năm tỷ năm trăm triệu đồng)* theo Hợp đồng tín dụng số 20258133906, thời hạn vay 120 tháng. Được thế chấp bằng 01 bất động sản tại thôn B, xã N, thị xã N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CO 246084, số vào sổ cấp GCN: CH 01774 do UBND thị xã N cấp ngày 24/10/2018. Thủ tục cho vay được thực hiện đầy đủ và đúng theo quy định. Do đó, Ngân hàng không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại S2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 *trình bày:*

Ngày 25/03/2022, Văn phòng C1 có nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02870, quyển số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Đình H và vợ là bà Trần Thị H1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Đặng Thị Ngọc L đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 2, tại thôn B, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 246084, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH-01774 do Ủy ban nhân dân thị xã N cấp ngày 24/10/2018.

Văn phòng C3 thấy việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng trên là đúng quy định của pháp luật, hồ sơ chuyển nhượng đầy đủ, tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng thêm đất không bị ngăn chặn chuyển dịch, các bên tham gia ký kết có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, tự nguyện giao kết hợp đồng, chữ ký và dấu điểm chỉ trên hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các đương

sự. Như vậy, việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là không có căn cứ.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS - ST ngày 23 tháng 7 năm 2025 Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, quyết định*:**

Căn cứ Điều 133 và Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai 2013; Khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần diện tích 978m^2 vượt quá so với thực tế.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Đình B và bà Nguyễn Thị T với bị đơn ông Phạm Đình H cụ thể sau:

- Hủy giấy cho đất (viết tay) giữa ông Phạm Đình B, Nguyễn Thị T và ông Phạm Đình H đề ngày 10/01/2004.

- Buộc ông Phạm Đình H phải bồi thường giá trị phần diện tích đất phần B1, diện tích 6.966,6m^2 và phần E, diện tích 255,8m^2 thuộc một phần thửa 73, tờ bản đồ 02 (Bản đồ lâm nghiệp) xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa cho ông Phạm Đình B, bà Nguyễn Thị T với số tiền 465.137.000đồng *(Bốn trăm sáu mươi lăm triệu một trăm ba mươi bảy nghìn đồng).*

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ thể như sau:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO246084 ngày 24/10/2018 do Ủy ban nhân dân thị xã N đã cấp cho ông Phạm Đình H.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Đình H, bà Trần Thị H1 với bà Đặng Thị Ngọc L ngày 25/3/2022 đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại thôn B, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

- Hủy chỉnh lý biến động sang tên bà Đặng Thị Ngọc L trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phạm Đình H của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã N ngày 29/03/2022.

- Yêu cầu Bà Đặng Thị Ngọc L trả diện tích đất 15.000m² thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 2 cho hộ ông Phạm Đình B và bà Nguyễn Thị T.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đặng Thị Ngọc L, ông Nguyễn Hoàng Băng H2 hỗ trợ cho ông Phạm Đình B, bà Nguyễn Thị T số tiền 500.000.000đồng (năm trăm triệu đồng) khi án có hiệu lực pháp luật.

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

- Ngày 30/7/2025, nguyên đơn ông Phạm Đình B, bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, với nội dung: Bản án sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ các tình tiết, sự kiện một cách toàn diện, khách quan để làm chứng cứ giải quyết vụ án dẫn đến vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, sai lầm trong áp dụng pháp luật nên chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 05/8/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng Băng H2 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, với nội dung: Bản án sơ thẩm ghi nhận gia đình tôi hỗ trợ cho nguyên đơn 500.000.000 đồng nhưng không đề cập đến yêu cầu của gia đình tôi là nguyên đơn phải chấm dứt yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm về phần ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của gia đình tôi đối với nguyên đơn.

* Tại phiên toà phúc thẩm: Người đại diện theo người ủy quyền của ông B, bà T, đề nghị hủy án sơ thẩm do vi phạm tố tụng và chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn hủy các hợp đồng viết tay cũng như Hợ đồng công chứng. Đồng thời phía nguyên đơn không nhận tiền hỗ trợ ông Nguyễn Hoàng Băng H2, chúng tôi chỉ kiện ông Phạm Đình H.

- Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

- Quan điểm của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại phiên toà: về tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm tiến hành đảm bảo theo quy định pháp luật tố tụng; về nội dung: đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Chấp nhận kháng cáo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sửa án một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, kết quả thẩm tra và tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn ông Phạm Đình H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị H1, ông Huỳnh Văn D, Đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân thị xã N, Đại diện Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K, Đại diện Ngân hàng S2, Văn phòng C1 và Công chứng viên Đinh Thị V vắng mặt và đã được tống đạt hợp lệ. Do đó, Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt đối với các ông, bà nêu trên.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phạm Đình H, hủy hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Đặng Thị Ngọc L và đòi lại diện tích đất 15.000m², Hội đồng xét xử, thấy; Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do nhiều người trong gia đình cùng khai hoang sử dụng. Năm 2004, các bên có lập giấy cho đất cho ông Phạm Đình

H; cấp sơ thẩm đã tuyên hủy giấy cho đất này do không đảm bảo quy định về hình thức là có căn cứ.

[2.1] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phạm Đình H năm 2018, hồ sơ thể hiện việc cấp giấy đã được cơ quan có thẩm quyền thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật đất đai; tại thời điểm cấp giấy không có tranh chấp, khiếu nại. Do đó, không có căn cứ để hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

[2.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2022 giữa ông Phạm Đình H, bà Trần Thị H7 với bà Đặng Thị Ngọc L, hợp đồng được công chứng hợp pháp, các bên tự nguyện giao kết, tài sản chuyển nhượng không bị ngăn chặn. Bà L là người nhận chuyển nhượng ngay tình nên được pháp luật bảo vệ theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, không có căn cứ để tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng.

Xét thấy; Nguyên đơn người kháng cáo không cung cấp được chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp đối với toàn bộ diện tích đất yêu cầu đòi lại. Trong khi đó, quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận và chuyển nhượng hợp pháp cho người thứ ba ngay tình. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu đòi lại đất là có căn cứ.

Ngoài ra, Toà cấp sơ thẩm buộc ông Phạm Đình H bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là phù hợp, đảm bảo quyền lợi của các bên. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận. Mặt khác, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án; các nội dung kháng cáo chủ yếu là lặp lại ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng Băng H2 thì thấy. Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của bà Đặng Thị Ngọc L, ông Nguyễn Hoàng Băng H2 hỗ trợ cho ông Phạm Đình B, bà Nguyễn Thị T số tiền 500.000.000đồng (năm trăm triệu đồng) khi án có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên; tại phiên tòa hôm nay, phía nguyên đơn không có yêu cầu này.

[3.1] Xét thấy; Theo tài liệu, lời khai tại phiên tòa sơ thẩm và phần phát biểu tranh luận đề nghị của Luật sư có trong hồ sơ thể hiện, việc hỗ trợ số tiền 500.000.000 đồng là sự thỏa thuận có điều kiện; nguyên đơn phải chấm dứt yêu cầu khởi kiện (rút yêu cầu khởi kiện) và việc hỗ trợ chỉ được thực hiện khi vụ án kết thúc bằng bản án có hiệu lực pháp luật. Đây là giao dịch dân sự có điều kiện theo quy định tại các Điều 116, 119 và 120 Bộ luật Dân sự.

Trong khi đó, nguyên đơn không rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện; vụ án vẫn được Tòa án giải quyết bằng bản án. Như vậy, điều kiện để phát sinh nghĩa vụ hỗ trợ chưa xảy ra. Việc cấp sơ thẩm ghi nhận sự hỗ trợ này từ một phía như một nghĩa vụ không điều kiện là chưa phù hợp với bản chất sự việc, chưa bảo đảm

nguyên tắc tôn trọng quyền tự định đoạt của đương sự theo Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng Băng H2 là có căn cứ chấp nhận.

[4] Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng Băng H2; Sửa một phần bản án sơ thẩm.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng Băng H2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2025/DS - ST ngày 23 tháng 7 năm 2025 Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

2. Bà Đặng Thị Ngọc L, ông Nguyễn Hoàng Băng H2 không phải thanh toán (hỗ trợ) cho ông Phạm Đình B, bà Nguyễn Thị T số tiền 500.000.000đồng (năm trăm triệu đồng).

3. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Đình B, bà Nguyễn Thị T;

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Ông Phạm Đình B, bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên thu số 0002747 ngày 23/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

+ Ông Nguyễn Hoàng Băng H2 không phải chịu án phí; hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí cho ông H2 mà ông H2 đã nộp theo biên lai thu số 0002623 ngày 21/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hoà.

3. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên 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:
- TAND tối cao;
- Viện CT&XXPT tại Đà Nẵng ;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP.

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

Phạm Tồn