

**TOÀ 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: **113/2026/DS- PT**

Ngày: 29/5/2026

*V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; đòi tài
sản và yêu cầu huỷ 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 **Phùng Anh Dũng**.

Các thẩm phán: Ông **Đặng Kim Nhân**;

Ông **Trần Đức Kiên**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lương Quang Toàn** - Thư ký 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 tòa: Ông **Đinh Văn Chánh** - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Toà phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 69/2026/TLPT-DS ngày 28 tháng 01 năm 2026 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 934/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1979 và bà Nguyễn Thị Thu Q, sinh năm: 1982. Cùng trú tại: Thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Võ Thị N, sinh năm 1933 (chết năm 2021);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Võ Thị N:

2.1. Bà Trần Thị T, sinh năm 1954; trú tại: thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2.2. Bà Trần Thị H (chết năm 2024);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị H:

2.2.1. Ông Võ Văn N1, sinh năm 1953; trú tại: thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

2.2.2. Anh Võ Thanh S, sinh năm 1987; trú tại: thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2.2.3. Anh Võ Thanh H1, sinh năm 1979; trú tại: thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2.2.4. Chị Võ Thị Thanh H2, sinh năm 1981; trú tại: thôn T, xã T, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

2.2.5. Chị Võ Thị H3, sinh năm 1985; trú tại: thôn P, xã V, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2.2.6. Chị Võ Thị C, sinh năm 1988; trú tại: thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa; nơi tạm trú: C1-4.21, CCBlock C, K, khu phố H, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

2.3. Bà Trần Thị Đ (chết năm 1988);

Người thừa kế thế vị của bà Trần Thị Đ:

2.3.1. Chị Nguyễn Thị Xuân H4, sinh năm 1982; trú tại: thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

2.3.2. Anh Nguyễn Hiệp S1, sinh năm 1984; trú tại: thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa; nơi tạm trú: Ấp F, xã K, tỉnh Cà Mau. Vắng mặt.

2.3.3. Anh Nguyễn Sơn L, sinh năm 1988; trú tại: thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2.4. Ông Trần Văn N2, sinh năm 1963; trú tại: thôn P, xã V, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2.5. Bà Trần Thị M1, sinh năm 1969; trú tại: thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị M1: Bà Trịnh Thị H5 - Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyễn Thị H6 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh K; địa chỉ: Số E V, phường N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

2.6. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1970; trú tại: thôn Q, xã V, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

2.7. Ông Trần Văn Đ1, sinh năm 1974; trú tại: thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

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

3.1. Ông Lê Hồng P, sinh năm 1958; trú tại: Số D A, Phường A, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

3.2. Ông Trần Văn Đ1, sinh năm: 1974; trú tại: thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

3.3. Bà Đặng Thị Mỹ C1, sinh năm: 1977; trú tại: thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.4. Chị Trần Thị Thanh P1, sinh năm 2001; trú tại: thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

3.5. Cháu Trần Quốc H7, sinh năm 2007; trú tại: thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa. Bà Đặng Thị Mỹ C1 là người giám hộ của cháu Trần Quốc H7. Bà C1 vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.6. Ông Nguyễn Ngọc Ý, sinh năm 1975; chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V; địa chỉ: thôn P, xã V, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Trong đơn khởi kiện gửi đến Tòa án, các lời khai tiếp theo, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q trình bày:**

Vào năm 2009, vợ chồng ông M, bà Q có nhận sang nhượng của bà Võ Thị N một phần thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35 (bản đồ địa chính xã V), tọa lạc tại thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa có chiều ngang là 7 mét và chiều dài là 28 mét với giá 35.000.000đồng. Thửa đất trên có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường bê tông;

Phía Nam giáp đất bà H8;

Phía Tây giáp đất ông Cao Văn T2;

Phía Bắc giáp phần đất còn lại của bà N (đã bán cho bà Trần Thị M1);

Việc sang nhượng trên các bên lập bằng giấy tay đề ngày 03/12/2009 có xác nhận của người mua là Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị Thu Q và người bán là bà Võ Thị N. Có anh Trần Văn Đ1 là đại diện con trai của bà N cũng ký vào giấy xác nhận này.

Thời điểm vợ chồng ông M, bà Q mua đất của bà N thì đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, loại đất là đất trồng lúa nước.

Lúc đó hiện trạng đất là một bãi đất trống. Đến năm 2012 thì vợ chồng ông M, bà Q xây dựng nhà cửa và sinh sống ổn định từ năm 2012 cho đến nay. Khi

vợ chồng M, Q xây nhà, bà N và các con đều biết và không có ý kiến gì về việc xây nhà của vợ chồng M, Q.

Vì hoàn cảnh khó khăn nên năm 2018 vợ chồng ông M, bà Q mới làm thủ tục kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết thửa đất này đã được sang nhượng cho ông Lê Hồng P và ông P đã làm thủ tục sang tên đối với thửa đất trên.

Vợ chồng ông M, bà Q đã khiếu nại đến Công an và Ủy ban nhưng không giải quyết được.

Tại phiên toà sơ thẩm, ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Thu Q yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Võ Thị N với ông Lê Hồng P; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 990233, vào sổ cấp GCNQSDĐ số: CH 07524 của Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 18/6/2014 cho hộ bà Võ Thị N (được chỉnh lý sang tên cho ông Lê Hồng P). Yêu cầu hộ bà Võ Thị N phải trả lại diện tích đất có chiều ngang là 7 mét và chiều dài là 28 mét thuộc một phần thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35 (bản đồ địa chính xã V) cho vợ chồng ông M, bà Q.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Lê Hồng P về việc yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q di dời nhà, công trình trên đất, trả lại một phần thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35 (bản đồ địa chính xã V), vị trí thôn T, xã V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa cho ông Lê Hồng P thì ông M, bà Q không đồng ý vì họ mua thửa đất này của bà N là hợp pháp, có giấy tờ từ năm 2009, trước thời điểm ông P mua đất của bà N.

**** Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của của bị đơn bà Võ Thị N gồm các ông bà Trần Thị T, Trần Văn N2, Trần Thị T1, Trần Thị M1, Trần Văn Đ1 thống nhất trình bày:***

Cha chúng tôi là Trần K (chết năm 1994) và mẹ là Võ Thị N (chết ngày 17/01/2021). Cha mẹ chúng tôi có 07 (bảy) người con chung, ngoài ra không có con riêng, con nuôi nào cả, bao gồm:

1. Trần Thị T - sinh năm 1954;
2. Trần Thị H (đã chết năm 2024);
3. Trần Thị Đ (đã chết năm 1988);
4. Trần Văn N2 - sinh năm 1963;
5. Trần Thị M1 - sinh năm 1969;
6. Trần Thị T1 - sinh năm 1970;
7. Trần Văn Đ1 - sinh năm 1974;

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Thửa đất đang tranh chấp là thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35 (Bản đồ địa chính xã V) tọa lạc tại thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa có nguồn gốc do vợ chồng ông K, bà N khai hoang, tạo lập. Thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, loại đất: Đất trồng lúa nước.

Vào năm 2009, bà Võ Thị N và Trần Văn Đ1 đã chuyển nhượng một phần thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35 (bản đồ địa chính xã V), tọa lạc tại thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa có chiều ngang là 7 mét và chiều dài là 28 mét với giá 35.000.000đồng cho ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q.

Việc sang nhượng trên các bên lập bằng giấy tay có xác nhận của người mua là ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q và người bán là bà Võ Thị N, anh Trần Văn Đ1 là đại diện con trai của bà N cũng ký vào giấy xác nhận này.

Năm 2012 vợ chồng ông M xây dựng nhà cửa và sinh sống ổn định trên đất này, các anh chị em trong nhà đều biết và không có ý kiến gì cả.

Năm 2017, bà Trần Thị Thu B các thửa đất mà bà Võ Thị N tặng cho bà Trần Thị T1 ở khu vực D cho ông Lê Hồng P nhưng đã đưa nhầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35 (Bản đồ địa chính xã V) cho ông P làm thủ tục sang nhượng. Khi ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã V bà N không biết chữ, ai nói lẩn tay vào đâu thì bà lẩn tay chứ bà không biết gì về trong nội dung hợp đồng chuyển nhượng; còn Trần Văn Đ1 nghĩ là ký ủy quyền cho bà Trần Thị T1 được toàn quyền quyết định các thửa đất mà bà N đã cho bà T1 nên không đọc nội dung hợp đồng dẫn đến sự nhầm lẫn thửa đất và sự tranh chấp như hôm nay.

Tại phiên toà sơ thẩm, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Võ Thị N là các ông bà Trần Thị T, Trần Thị T1, Trần Thị M1, Trần Văn Đ1 cho rằng thống nhất yêu cầu Toà án giải quyết: Họ đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể như sau: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Võ Thị N với ông Lê Hồng P; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 990233, vào sổ cấp GCNQSDĐ số: CH 07524 của Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 18/6/2014 cho hộ bà Võ Thị N (được chỉnh lý sang tên cho ông Lê Hồng P).

Các ông bà Trần Thị T, Trần Văn N2, Trần Thị T1, Trần Thị M1, Trần Văn Đ1 đồng ý trả lại một phần thửa đất 235, tờ bản đồ số 35, có chiều ngang là 7 mét và chiều dài là 28 mét thuộc một phần thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35 (bản đồ địa chính xã V) cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Thu Q.

Đối với yêu cầu của ông Lê Hồng P về việc yêu cầu vợ chồng ông M, bà Q di dời nhà, công trình trên đất, trả lại một phần thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35 (bản đồ địa chính xã V), vị trí thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa cho ông Lê Hồng P thì họ không đồng ý vì việc mua bán đất giữa ông Lê Hồng P và hộ bà Võ Thị N

năm 2017 là sự nhầm lẫn. Các ông bà Trần Thị T, Trần Văn N2, Trần Thị T1, Trần Thị M1, Trần Văn Đ1 đồng ý trả lại cho ông Lê Hồng P giá trị thửa đất tại thời điểm chuyển nhượng với giá là 10.000.000đồng (Mười triệu đồng).

Các ông bà Trần Thị T, Trần Văn N2, Trần Thị T1, Trần Thị M1, Trần Văn Đ1 không đồng ý với giá trị thửa đất là 896.417.500 đồng theo giá của Công ty thẩm định giá Đồng T3 đưa ra.

*** *Tại phiên toà sơ thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị M1 là bà Trịnh Thị H5 trình bày:***

Bà Trịnh Thị H5 thống nhất với lời trình bày của bà Trần Thị M1. Tại phiên tòa, bà Trịnh Thị H5 yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Võ Thị N với ông Lê Hồng P; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 990233, vào sổ cấp GCNQSDĐ số: CH 07524 của Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 18/6/2014 cho hộ bà Võ Thị N (được chỉnh lý sang tên cho ông Lê Hồng P). Đồng ý trả lại một phần thửa đất 235, tờ bản đồ số 35, có chiều ngang là 7 mét và chiều dài là 28 mét thuộc một phần thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35 (bản đồ địa chính xã V) cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Thu Q.

Đối với yêu cầu của ông Lê Hồng P về việc yêu cầu vợ chồng ông M, bà Q di dời nhà, công trình trên đất, trả lại một phần thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35 (bản đồ địa chính xã V), vị trí thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa cho ông Lê Hồng P thì bà H5 không đồng ý vì việc mua bán đất giữa ông Lê Hồng P và hộ bà Võ Thị N năm 2017 là sự nhầm lẫn. Bà Hòa đồng Ý1 trả lại cho ông Lê Hồng P giá trị thửa đất tại thời điểm chuyển nhượng với giá là 10.000.000đồng (Mười triệu đồng).

Bà Trịnh Thị H5 không đồng ý với giá trị thửa đất là 896.417.500 đồng theo giá của Công ty thẩm định giá Đồng T3 đưa ra.

*** *Tại phiên toà sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hồng P là luật sư Nguyễn Hữu T4 trình bày:***

Năm 2017, ông Lê Hồng P có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ bà Võ Thị N (gồm bà Võ Thị N, ông Trần Văn Đ1, bà Đặng Thị Mỹ C1, cháu Trần Thị Thanh P1 và Trần Quốc H7) một phần thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa với giá 33.928.000 đồng (ba mươi ba triệu chín trăm hai mươi tám nghìn đồng), có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất ông Trần Văn Đ1 (con bà N);

Phía Tây giáp một phần còn lại của thửa đất số 235 (đã bán cho bà M1);

Phía Nam giáp đường bê tông;

Phía Bắc giáp đất bà Trần Thị M1;

Thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 990233, sổ vào sổ cấp GCN: CH07524 ngày 18/6/2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện V mang tên hộ bà Võ Thị N.

Hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 21 tháng 12 năm 2017 và được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã V số 73, quyền 01/2018 TP/CC-SCT/HĐ, GD ngày 17/01/2018. Hiện nay, ông Lê Hồng P đã làm xong thủ tục sang nhượng, trước bạ và đăng bộ đối với thửa đất trên qua tên Lê Hồng P.

Như vậy ông Lê Hồng P là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T4 yêu cầu Tòa án giải quyết: Ông T4 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể như sau: Không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Võ Thị N với ông Lê Hồng P; Không đồng ý với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 990233, vào sổ cấp GCNQSDĐ số: CH 07524 của Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 18/6/2014 cho hộ bà Võ Thị N (được chỉnh lý sang tên cho ông Lê Hồng P). Không đồng ý trả lại một phần thửa đất 235, tờ bản đồ số 35 (bản đồ địa chính xã V), vị trí thôn T, xã V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q.

Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q phải di dời nhà cửa, các công trình, kiến trúc trả lại một phần thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35 (Bản đồ địa chính xã V) cho ông Lê Hồng P. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu trên thì đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q; hộ bà Võ Thị N gồm những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị N, ông Trần Văn Đ1, bà Đặng Thị Mỹ C1, chị Trần Thị Thanh P1 và cháu Trần Quốc H7 phải trả lại giá trị thửa đất theo giá của Công ty thẩm định giá Đồng T3 đưa ra với số tiền là 896.417.500 đồng (T5 trăm chín mươi sáu triệu bốn trăm mười bảy nghìn năm trăm đồng).

Ông Phạm Hoàng Anh T6 thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị Mỹ C1 vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm nhưng căn cứ vào các biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải thì bà Đặng Thị Mỹ C1 yêu cầu tòa án giải quyết:** Đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Võ Thị N với ông Lê Hồng P; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 990233, vào sổ cấp GCNQSDĐ số: CH 07524 của Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 18/6/2014 cho hộ bà Võ Thị

N (được chỉnh lý sang tên cho ông Lê Hồng P). Đồng ý trả lại một phần thửa đất 235, tờ bản đồ số 35, có chiều ngang là 7 mét và chiều dài là 28 mét thuộc một phần thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35 (bản đồ địa chính xã V) cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Thu Q.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Lê Hồng P.

*** Người làm chứng bà Ngô Thị Đ2 vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm nhưng căn cứ biên bản lấy lời khai thì bà Đ2 trình bày:** Bà có quen biết với bà Trần Thị T1 (là con gái bà Võ Thị N). Nghe bà T1 giới thiệu bà Võ Thị N có nhu cầu bán đất nên bà Đ2 đã giới thiệu cho ông Lê Hồng P mua đất của bà Võ Thị N. Bà Đ2 giới thiệu cho ông P mua của bà N 06 thửa đất tại khu vực D thuộc thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa, với giá là 60.000 đồng/m². Còn việc mua bán đất giữa bà Võ Thị N với ông Lê Hồng P như thế nào thì bà Đ2 không biết.

*** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân huyện V là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V ông Nguyễn Ngọc Ý có đơn đề nghị giải quyết và xét xử vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến của ông Ý đối với việc giải quyết vụ án.** Tuy nhiên, tại Công văn số 1851/UBND-TNMT ngày 29/4/2025 của Ủy ban nhân dân huyện V về việc cung cấp ý kiến, tài liệu đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Hồng P cho biết: Về thủ tục, trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 990233, vào sổ cấp GCNQSDĐ số: CH 07524 của Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 18/6/2014 cho hộ bà Võ Thị N (được chỉnh lý sang tên cho ông Lê Hồng P) đúng trình tự, quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân huyện V không thống nhất hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34 và Điều 37; Điều 74; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính
- Căn cứ Điều 117, 123, 129, 133, 585, 586, 589 của Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ Án lệ số 04/2016/AL có hiệu lực ngày 01/6/2016 của Tòa án nhân dân tối cao;
- Căn cứ các khoản 1 Điều 26; khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai;
- Căn cứ khoản 1 Điều 6; khoản 1 Điều 13; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31 tháng 12 năm 2017 giữa bên chuyển nhượng Võ Thị N, Trần Văn Đ1, Đặng Thị Mỹ C1, Trần Thị Thanh P1, Trần Quốc H7 do bà Đặng Thị Mỹ C1 giám hộ Trần Thị Thanh P1, Trần Quốc H7 với bên nhận chuyển nhượng Lê Hồng P được Ủy ban nhân dân xã V chứng thực số: 73 quyển số: 01/2018 TP/CC-SCT/HĐ, GD ngày 17 tháng 01 năm 2018 là vô hiệu.

1.2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 990233, vào sổ cấp GCNQSDĐ số: CH 07524 của Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 18/6/2014 cho hộ bà Võ Thị N (được chỉnh lý sang tên cho ông Lê Hồng P).

1.3. Công nhận giao dịch mua bán đất bằng giấy viết tay giữa bà Võ Thị N, ông Trần Văn Đ1 với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q vào năm 2009 đối với một phần thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35 (bản đồ địa chính xã V cũ), vị trí thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa với phần diện tích 196,5m², theo mảnh trích đo địa chính số 229-2020 theo hệ toạ độ V; thôn T; tờ bản đồ số 58 (413614-7-D) Sơ đồ hiện trạng một phần thửa số 235; tờ bản đồ số 35 Của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V lập ngày 17/11/2020. (Có Sơ đồ hiện trạng lô đất và nhà và công trình xây dựng kèm theo).

Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q được quyền đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký, kê khai, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Hồng P về việc yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Thu Q phải di dời nhà, công trình trên đất, trả lại một phần thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35 (bản đồ địa chính xã V cũ), vị trí thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa cho ông Lê Hồng P.

Buộc ông Trần Văn Đ1, bà Đặng Thị Mỹ C1, phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Hồng P số tiền là 623.992.250 đồng (Sáu trăm hai mươi ba triệu chín trăm chín mươi hai nghìn hai trăm năm mươi đồng).

Ông Trần Văn Đ1, bà Đặng Thị Mỹ C1 có quyền yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N trả lại số tiền mà bà Võ Thị N có nghĩa vụ phải trả cho ông Lê Hồng P bằng một vụ án dân sự khác trong phạm vi di sản bà Võ Thị N để lại (nếu có).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 25/9/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hồng P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 30/9/2025 (dấu công văn đến), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là ông Trần Văn Đ1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm như sau:

+ Bà Đ2 mua của bà T1 6 thửa đất ở D rồi bán lại cho ông P. Bà Đ2 không mua thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại thôn T, xã V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa nên không có việc bà Đ2 bán lại cho ông P. Ông P không giao tiền cho bà T1 và hộ bà N để mua thửa đất số 25 nên không có việc bà T1 hoặc hộ bà N bán thửa đất này cho ông P nên không phát sinh nghĩa vụ của hộ bà N. Bà Đ2 mua 6 thửa đất của bà T1 nhưng lại đưa cho ông P 7 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đưa dư chứ không phải bán nhầm. Nếu có nhầm thì cũng tính theo giá đất ở dốc kè chứ không bán đất bà M1 đang quản lý. Vì vậy nếu bồi thường thì phải bồi thường theo giá đất ở D. Toà sơ thẩm buộc vợ chồng ông Đ1, bà C1 bồi thường 70% chênh lệch giá đất là không đúng. Nếu có lỗi cũng chỉ là lỗi 50-50.

+ Ông không đồng ý với việc mời Công ty cổ phần T8 - Chi nhánh K1 vì không có sự thoả thuận của các ông và giá định giá là quá cao.

+ Nếu có sự bán nhầm thì phải tính theo giá đất ở D. Yêu cầu Toà xác định trách nhiệm của người chết (bà Võ Thị N) để có căn cứ buộc các đồng thừa kế thực hiện nghĩa vụ của bà N.

+ Ông Đ1 cũng không đồng ý với việc Toà án cấp sơ thẩm buộc ông phải chịu một phần chi phí tố tụng.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Ông Trần Văn Đ1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận các nội dung kháng cáo đã được trình bày tại Đơn kháng cáo nộp cho Toà án.

- Ông Lê Hồng P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông: công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Võ Thị N với ông Lê Hồng P; công nhận ông Lê Hồng P là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa; buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q phải di dời nhà cửa, các công trình, kiến trúc trả lại một phần thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35 (Bản đồ địa chính xã V) cho ông Lê Hồng P.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án cho rằng: Việc bà N bán đất cho ông M, bà Q là bằng giấy viết tay, không thể hiện rõ vị trí đất. Việc ông M xây nhà trên đất nông nghiệp cũng là vi phạm pháp luật. Giao dịch mua bán đất giữa bị đơn với ông P đã rõ, các bên đương sự có thực hiện việc lập hợp đồng mua bán đất đã được chứng thực của Ủy ban. Con của bà N là bà T1 cũng đã thừa nhận nhận tiền từ ông P thông qua bà Đ2. Như vậy giao dịch của ông P phù hợp với pháp luật. Do đó đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của ông P, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, bà Q, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông P, buộc ông M, bà Q và tháo dỡ công trình trên đất để trả lại đất cho ông P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q khởi kiện bà Võ Thị N về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2017 giữa họ bà Võ Thị N với ông Lê Hồng P và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông Lê Hồng P đối với một phần thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35 (Bản đồ địa chính xã V cũ) vị trí tại thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa. Đề nghị công nhận một phần thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35 cho ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lê Hồng P có yêu cầu độc lập, yêu cầu nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q phải di dời công trình, kiến trúc trên đất trả lại một phần thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35 (Bản đồ địa chính xã V cũ) vị trí tại thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa cho ông Lê Hồng P.

Đây là vụ án dân sự về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi tài sản và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” được Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa thụ lý, giải quyết theo trình tự sơ thẩm là đúng thẩm quyền theo khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34 và Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[1.2] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định các bà Võ Thị N, bà Trần Thị H, bà Trần Thị Đ là những người tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đã chết nên đưa đầy đủ những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N, bà H, bà Đ vào tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật.

[1.3] Tại phiên toà phúc thẩm, các ông, bà Võ Văn N1, Võ Thị Thanh H2, Võ Thị C, Nguyễn Thị Xuân H4, Nguyễn Hiệp S1 vắng mặt không rõ lý do mặc dù đã được Toà án tổng đạt triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai; các ông, bà Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị Thu Q1, bà Trần Thị T, Võ Thanh S, Võ Thanh H1, Võ Thị H3, Nguyễn Sơn L, Trần Văn N2, Trần Thị M1, Đặng Thị Mỹ C1, cháu Trần Quốc H7 có người giám hộ là bà Đặng Thị Mỹ C1 và ông Nguyễn Ngọc Ý có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người trên theo quy định.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Trần Văn Đ1 và ông Lê Hồng P, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1] Theo các chứng cứ, tài liệu do đương sự cung cấp, cũng như Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm đã thu thập được thì thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35 (Bản đồ địa chính xã V cũ) có nguồn gốc là đất của hộ bà Võ Thị N (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 990233, vào sổ cấp GCNQSDĐ số: CH 07524 của Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 18/6/2014 cho hộ bà Võ Thị N). Năm 2009, bà Võ Thị N và ông Trần Văn Đ1 đã chuyển nhượng một phần thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35 (Bản đồ địa chính xã V cũ) cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Thu Q, với giá là 35.000.000 đồng bằng giấy tờ viết tay. Ông M, bà Q đã giao đủ số tiền trên, đã nhận đất, xây nhà trên đất từ năm 2012 và sinh sống tại đó cho đến nay. Đến năm 2017, hộ bà Võ Thị N gồm các thành viên: Bà Võ Thị N, ông Trần Văn Đ1, bà Đặng Thị Mỹ C1, cháu Trần Thị Thanh P1, cháu Trần Quốc H7 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35 cho ông Lê Hồng P theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21 tháng 12 năm 2017 và được Ủy ban nhân dân xã V chứng thực số 73, quyền 01/2018 TP/CC-SCT/HĐ, GD ngày 17/01/2018. Hiện nay, thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Hồng P.

[2.2] Xét Toà án sơ thẩm cho rằng mặc dù việc mua bán đất giữa bà Võ Thị N, ông Trần Văn Đ1 với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q vào năm 2009 chỉ là giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực; tuy những người con khác của bà N không ký vào giấy bán đất cho ông M, bà Q nhưng họ biết việc ông M, bà Q sinh sống và xây dựng nhà cửa trên thửa đất này nhưng họ đều đồng ý và không ai có ý kiến gì; để từ đó chấp nhận hợp đồng mua bán trên là không có căn cứ. Bởi lẽ:

[2.2.1] Giấy "SANG NHƯỢNG ĐẤT" lập ngày 03/12/2009 giữa người bán là bà Võ Thị N, ông Trần Văn Đ1 với bên mua là ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q là giấy viết tay không xác định được thửa đất, vị trí đất cụ thể; không được xác nhận, chứng thực của chính quyền địa phương. Đất mà ông M, bà Q nhận chuyển nhượng là đất trồng cây hàng năm (HNK). Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông M, bà Q biết mục đích sử dụng của thửa đất là

"đất trồng lúa nước" (BL 181). Việc ông M, bà Q nhận chuyển nhượng nhưng chưa chuyển đổi mục đích sử dụng mà đã xây dựng nhà và sinh sống trên đó là không đúng mục đích sử dụng đất, vi phạm pháp luật về đất đai, thuộc một trong các hành vi nghiêm cấm theo quy định tại Điều 15 Luật Đất đai năm 2003.

[2.2.2] Như vậy, mục đích của việc nhận sang nhượng đất của ông M, bà Q là xây dựng nhà ở trên đất trồng cây hàng năm là vi phạm pháp luật. Do đó giấy sang nhượng trên không đảm bảo về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự.

[2.2.3] Mặt khác, Toà án cấp sơ thẩm đã sai lầm khi áp dụng Án lệ số 04/2016/AL để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong trường hợp này. Việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thừa nhận giấy sang nhượng giữa bà N, ông Đ1 với ông M, bà Q là tạo tiền lệ trong việc vi phạm, sử dụng đất không đúng mục đích, hợp thức hoá hành vi vi phạm pháp luật cần rút kinh nghiệm. Đối với nhà mà ông M, bà Q xây trên đất trồng cây hàng năm là hành vi sử dụng đất không đúng mục đích, vi phạm quản lý nhà nước về đất đai. Đối với các công trình xây dựng này không thể tồn tại mà phải buộc tháo dỡ khôi phục lại tình trạng ban đầu trước khi vi phạm theo quy định tại khoản 4 Điều 10 Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04/10/2024 của Chính phủ quy định về xử phạt hành chính trong lĩnh vực đất đai và Điều 11 Luật Đất đai năm 2026.

[2.3] Xét Toà án sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Võ Thị N gồm các thành viên: Bà Võ Thị N, ông Trần Văn Đ1, bà Đặng Thị Mỹ C1, cháu Trần Thị Thanh P1, cháu Trần Quốc H7 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35 cho ông Lê Hồng P theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2017 và được Ủy ban nhân dân xã V chứng thực số 73, quyển 01/2018 TP/CC-SCT/HĐ, GD ngày 17/01/2018 vô hiệu là không có căn cứ. Bởi lẽ:

[2.3.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Võ Thị N với ông Lê Hồng P là chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 235; trong khi đó đất sang nhượng cho ông M, bà Q chỉ có kích thước 7m x 28m không chỉ rõ thửa đất nào. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Hồng P được thực hiện đảm bảo về mặt hình thức, chủ thể, mục đích, sự tự nguyện của các bên theo quy định của pháp luật. Hợp đồng đã được Ủy ban nhân dân xã V chứng thực số 73, quyển 01/2018 TP/CC-SCT/HĐ, GD ngày 17/01/2018. Bản thân ông Lê Hồng P khi nhận chuyển nhượng là bên ngay tình, không biết việc bà Võ Thị N, ông Trần Văn Đ1 trước đó đã chuyển nhượng một phần thửa đất 235 cho ông M, bà Q. Tại phiên toà phúc thẩm, bà Trần Thị T1, ông Trần Văn Đ1 thừa nhận gia đình đã nhận tiền chuyển nhượng đất cho ông P, tuy nhiên không phải nhận trực

tiếp từ ông P mà nhận qua bà Đ2. Như vậy, việc thanh toán cho hợp đồng với ông P đã hoàn thành.

[2.3.2] Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Lê Hồng P đã hoàn tất thủ tục trước bạ, sang tên. Đến ngày 07/5/2018, ông Lê Hồng P đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 990233 do UBND huyện V cấp ngày 18/6/2014 cho hộ bà Võ Thị N, sau đó ông P đã thực hiện thủ tục và được cập nhật thông tin "TIẾP TỤC SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NGÀY 01/5/2070".

[2.3.3] Tại Công văn số 1851/UBND-TNMT ngày 29/4/2025 của Ủy ban nhân dân huyện V về việc cung cấp ý kiến, tài liệu đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Hồng P cho biết: Về thủ tục, trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 990233, vào sổ cấp GCNQSDĐ số: CH 07524 của Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 18/6/2014 cho hộ bà Võ Thị N (được chỉnh lý sang tên cho ông Lê Hồng P) đúng trình tự, quy định của pháp luật.

[2.4] Ngoài ra, tại đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ3 và lời trình bày của bà Trần Thị T1 tại phiên toà phúc thẩm cho rằng bà Đ2 không mua thửa đất 235 nên không có việc bà Đ2 bán cho ông P thửa đất này. Tuy nhiên tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Hồng P với hộ gia đình bà Võ Thị N đã nêu rõ đất chuyển nhượng là: "Thửa đất số: 235; Tờ BĐ: 35; Diện tích: 428,1m²", là phù hợp với vị trí thửa đất, tờ bản đồ và diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 990233. Mặt khác, ông Đ3 và bà T1 cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc đưa nhầm giấy chứng nhận hoặc bán nhầm thửa đất khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông P. Do đó, lời khai này của ông Đ3, bà T1 không có căn cứ để chấp nhận.

[2.5] Đối với hành vi của bà Võ Thị N và ông Trần Văn Đ1, vừa chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho bà Trần Thị M1 vào năm 2009; đến năm 2017 lại tiếp tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Lê Hồng P. Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã ban hành nhiều Công văn gửi Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện V để làm rõ hành vi của ông Trần Văn Đ1 và bà Võ Thị N có dấu hiệu của tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" không? Tuy nhiên, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện V xác định hành vi của ông Trần Văn Đ1 và bà Võ Thị N không có dấu hiệu của tội phạm hình sự nên không có cơ sở để xử lý.

[2.6] Từ các nhận định tại các mục [2.1], [2.2], [2.3] và [2.4] nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q và không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hồng P,

đề từ đó: **(1)** Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31 tháng 12 năm 2017 giữa bên chuyển nhượng Võ Thị N, Trần Văn Đ1, Đặng Thị Mỹ C1, Trần Thị Thanh P1, Trần Quốc H7 do bà Đặng Thị Mỹ C1 giám hộ Trần Thị Thanh P1, Trần Quốc H7 với bên nhận chuyển nhượng Lê Hồng P được Ủy ban nhân dân xã V chứng thực số: 73 quyển số: 01/2018 TP/CC-SCT/HĐ, GD ngày 17 tháng 01 năm 2018 là vô hiệu; **(2)** Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 990233, vào sổ cấp GCNQSDĐ số: CH 07524 của Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 18/6/2014 cho hộ bà Võ Thị N (được chỉnh lý sang tên cho ông Lê Hồng P). **(3)** Công nhận giao dịch mua bán đất bằng giấy viết tay giữa bà Võ Thị N, ông Trần Văn Đ1 với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q vào năm 2009 đối với một phần thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35 (bản đồ địa chính xã V cũ), vị trí thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa với phần diện tích 196,5m², theo mảnh trích đo địa chính số 229-2020 theo hệ toạ độ V; thôn T; tờ bản đồ số 58 (413614-7-D) Sơ đồ hiện trạng một phần thửa số 235; tờ bản đồ số 35 Của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V lập ngày 17/11/2020 là không có căn cứ. Do đó, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hồng P có căn cứ để chấp nhận, Hội đồng xét xử thấy cần sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q và chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hồng P.

[2.7] Ý kiến của đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[2.8] Do bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn không phải chịu nghĩa vụ đối với hậu quả hợp đồng vô hiệu của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Võ Thị N với ông Lê Hồng P. Vì vậy bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo giá ngạch như Toà án sơ thẩm đã tuyên. Do đó, phần nội dung kháng cáo về nghĩa vụ bồi thường và án phí dân sự sơ thẩm của ông Trần Văn Đ1 có căn cứ để chấp nhận.

[2.9] Trong vụ án này, tại giai đoạn sơ thẩm, nguyên đơn ông M, bà Q không có yêu cầu đối với việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu đối với giao dịch mua bán đất bằng giấy viết tay giữa bà Võ Thị N, ông Trần Văn Đ1 với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q vào năm 2009 đối với một phần thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35 (bản đồ địa chính xã V cũ), vị trí thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa. Tại giai đoạn phúc thẩm, ông M, bà Q vắng mặt nên Toà án cấp phúc thẩm không thể yêu cầu ông M, bà Q trình bày ý kiến về việc yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu để giải quyết trong vụ án được. Do đó ông M, bà Q có quyền khởi kiện ông Trần Văn Đ1 và những người thừa kế của bà Võ Thị N bằng một vụ án dân sự khác để giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu (nếu có yêu cầu), để đảm bảo quyền lợi của ông M, bà Q

[3] Về chi phí tố tụng:

[3.1] Về chi phí đo vẽ, định giá: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí đo vẽ, định giá. Các khoản này nguyên đơn đã thanh toán xong.

[3.2] Đối với chi phí thuê Công ty thẩm định giá Đ định giá tài sản tranh chấp là 20.000.000đồng: Ông Lê Hồng P đã thanh toán cho công ty. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Hồng P yêu cầu chia đôi số tiền trên; ông P chịu 1/2 chi phí tương đương số tiền 10.000.000đồng; số tiền còn lại buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q hoặc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng bà Võ Thị N; những người ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2017 phải chịu số tiền còn lại là 10.000.000đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q phải chịu chi phí tố tụng theo Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Như vậy, Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q phải chịu chi phí thuê Công ty thẩm định giá Đ là 10.000.000đ. Do ông P đã thanh toán cho Công ty nên ông M, bà Q phải trả lại cho ông Lê Hồng P số tiền là 10.000.000đ.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bị bác yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do yêu cầu độc lập được chấp nhận nên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Lê Hồng P được chấp nhận; kháng cáo của ông Trần Văn Đ1 được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Đối với để người dân xây dựng nhà trên đất trồng cây hàng năm sai mục đích như phân tích tại mục [2.2.1] và [2.2.2] nêu trên, kiến nghị UBND tỉnh K và Chủ tịch UBND xã V, tỉnh Khánh Hoà khắc phục tình trạng sử dụng đất sai mục đích nhưng không phát hiện và xử lý kịp thời theo Điều 15 Luật Đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 12 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 3, khoản 7 Điều 11 Luật Đất đai năm 2024.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hồng P và chấp nhận một phần kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần

Văn Đ1, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2025/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà.

2. Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34 và Điều 37; Điều 74; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Căn cứ Điều 117, 123, 129, 133, 585, 586, 589 của Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 15 Luật Đất đai năm 2003, các Điều 26, 27, 28, 31, 176, 177, 178 của Luật đất đai 2024;

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q về việc:

2.1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31 tháng 12 năm 2017 giữa bên chuyển nhượng Võ Thị N, Trần Văn Đ1, Đặng Thị Mỹ C1, Trần Thị Thanh P1, Trần Quốc H7 do bà Đặng Thị Mỹ C1 giám hộ Trần Thị Thanh P1, Trần Quốc H7 với bên nhận chuyển nhượng Lê Hồng P được Ủy ban nhân dân xã V chứng thực số: 73 quyền số: 01/2018 TP/CC-SCT/HĐ, GD ngày 17 tháng 01 năm 2018 là vô hiệu.

2.1.2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 990233, vào sổ cấp GCNQSDĐ số: CH 07524 của Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 18/6/2014 cho hộ bà Võ Thị N (được chỉnh lý sang tên cho ông Lê Hồng P).

2.2. Tuyên bố giao dịch mua bán đất bằng giấy viết tay giữa bà Võ Thị N, ông Trần Văn Đ1 với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q vào năm 2009 đối với một phần thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35 (bản đồ địa chính xã V cũ), vị trí thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa với phần diện tích 196,5m², theo mảnh trích đo địa chính số 229-2020 theo hệ toạ độ V; thôn T; tờ bản đồ số 58 (413614-7-D) Sơ đồ hiện trạng một phần thửa số 235; tờ bản đồ số 35 Của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V lập ngày 17/11/2020 vô hiệu.

2.3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Hồng P. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31 tháng 12 năm 2017 giữa bên chuyển nhượng Võ Thị N, Trần Văn Đ1, Đặng Thị Mỹ C1, Trần Thị Thanh P1, Trần Quốc H7 do bà Đặng Thị Mỹ C1 giám hộ Trần Thị Thanh P1, Trần Quốc H7 với bên nhận chuyển nhượng Lê Hồng P được Ủy ban nhân dân xã V chứng thực số: 73 quyền số: 01/2018 TP/CC-SCT/HĐ, GD ngày 17 tháng 01 năm 2018 có hiệu lực pháp luật. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Thu Q phải di dời nhà, công trình trên đất, trả lại một phần thửa đất số 235, tờ bản đồ số 35 (bản đồ địa chính xã V cũ), vị trí thôn T, xã V, tỉnh Khánh Hòa cho ông Lê Hồng P ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự;

3.1. Về chi phí đo vẽ, định giá: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q phải chịu chi phí đo vẽ, định giá. Khoản tiền này nguyên đơn đã thanh toán xong.

3.2. Đối với chi phí thuê Công ty thẩm định giá Đ: buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q phải chịu số tiền là 10.000.000đồng. Do ông P đã thanh toán cho Công ty nên ông M, bà Q phải trả lại cho ông Lê Hồng P số tiền là 10.000.000đ.

4. Về án phí: Căn cứ Điều 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 27, 28 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ, được trừ vào số tiền ông M, bà Q đã nộp tạm ứng án phí 875.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0000118 ngày 07/11/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vạn Ninh (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 - Khánh Hoà).

- Ông Lê Hồng P không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trả lại số tiền ông P đã nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu số: 0000178 ngày 17/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vạn Ninh (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 4 - Khánh Hoà).

- Ông Trần Văn Đ1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Võ Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Lê Hồng P không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, được trả lại số tiền ông P đã nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu số 0001671 ngày 03/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hoà (Phạm Hoàng Anh T7 nộp thay).

- Ông Trần Văn Đ1 không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, được trả lại số tiền ông Đ1 đã nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu số 0002329 ngày 15/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hoà (Trần Quốc H7 nộp thay).

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- Viện CT&KSXXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hoà;
- VKSND tỉnh Khánh Hoà;
- THADS tỉnh Khánh Hoà;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

Phùng Anh Dũng