

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 - KHÁNH HÒA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:123/2025/DSST

Ngày 09 tháng 12 năm 2025

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - KHÁNH HÒA

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Ảnh

- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Tám

2. Ông Đỗ Ngọc Quý

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hồ Thị Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 - Khánh Hòa.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Khánh Hòa tham gia phiên tòa:** Ông Trần Nam Thông - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Khánh Hòa, tiến hành xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 40/2021/TLST-DS ngày 22 tháng 3 năm 2021, về “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 93/2025/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số: 97/2025/QĐST-DS ngày 21 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông Lê Xuân D (chết) và bà Trịnh Thị D (Trịnh Thị Hồng D), sinh năm 1940; Cùng địa chỉ: Thôn T, xã Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa.

- **Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Xuân D (chết):**

1. Bà Lê Thị Thanh T, sinh năm 1982; trú tại: Thôn T, xã Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa. Bà Lê Thị Thanh T đã uỷ quyền cho ông Vũ Bá Khánh B, sinh năm 1990; trú tại: x/y Đề Pô, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (Giấy uỷ quyền số chứng thực: 735/2023, quyền số 01/2023-SCT/CK, DC ngày 21/7/2023). Ông B có mặt

2. Ông Lê Xuân T, sinh năm 1980; trú tại: Thôn T, xã Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa. Ông Lê Xuân T đã uỷ quyền cho ông Vũ Bá Khánh B, sinh năm 1990; trú tại: x/y Đề Pô, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (Giấy uỷ quyền số

chứng thực: 735/2023, quyền số 01/2023-SCT/CK, DC ngày 21/7/2023). Ông B có mặt

- **Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Vũ Bá Khánh B, sinh năm 1990; trú tại: x/y Đề Pô, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (Giấy ủy quyền số chứng thực: 735/2023, quyền số 01/2023-SCT/CK, DC ngày 21/7/2023). Ông B có mặt.

* **Bị đơn:** Ông Lê Trọng T, sinh năm 1977 và bà Đặng Trương Thị P, sinh năm 1978; Cùng địa chỉ: Thôn T, xã Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa.

Ông T vắng mặt, bà P có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

1. Bà Đặng Thị H, sinh năm 1957; trú tại: Thôn T, xã Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa.

Có đơn xin xét xử vắng mặt

2. Ông Võ Khắc D, sinh năm 1971; trú tại: Thôn T, xã Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa.

Vắng mặt

3. Bà Mai Thị Thu S, sinh năm 1974; trú tại: Thôn T, xã Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa.

Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 14/8/2020 gửi đến Tòa án 17/8/2020; các lời khai tiếp theo của nguyên đơn và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Vũ Bá Khánh B trình bày:

Ngày 30/4/2012 vợ chồng ông Lê Trọng T và bà Đặng Trương Thị P có làm giấy sang nhượng đất cho ông Lê Xuân D và bà Trịnh Thị D đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 42 (bản đồ VILAP xã Vạn Phú cũ), vị trí tại Thôn Tân Phú, xã Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa với giá 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Ông T, bà P đã nhận đủ số tiền mua đất trên. Sau khi hoàn tất thủ tục mua bán, ông D, bà D tiến hành rào lại thửa đất nhưng chưa sử dụng đất. Đến năm 2017, bà D có nhu cầu sử dụng thửa đất trên để xây nhà nên đã đi làm thủ tục kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị bà Đặng Trương Thị P ngăn cản vì bà P cho rằng bà không bán thửa đất trên cho ông D và bà D.

Tại buổi hoà giải ngày 17/9/2019 do Uỷ ban nhân dân xã Vạn Phú cũ tổ chức hòa giải, bà P không đồng ý giao thửa đất trên cho ông D, bà D.

Tại phiên toà, ông Vũ Bá Khánh B thay đổi yêu cầu khởi kiện. Đề nghị tuyên giấy sang nhượng đất đề ngày 30/4/2012 giữa ông Lê Xuân D và bà Trịnh Thị D với ông Lê Trọng T, bà Đặng Trương Thị P là vô hiệu, yêu cầu ông Lê Trọng T và bà Đặng Trương Thị P phải trả cho bà Trịnh Thị D (Trịnh Thị Hồng D) và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Xuân D số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Không yêu cầu xác định lỗi của các bên để bồi thường khi hợp đồng dân sự vô hiệu.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/5/2024, các lời khai tiếp theo bị đơn bà Đặng Trương Thị P trình bày:*

Thửa đất đang tranh chấp trước đây một phần là thửa đất số 508, bản đồ số 08 (bản đồ 299 xã Vạn Phú) nay là thửa đất số 100, tờ bản đồ số 42 (bản đồ VN - 2000) vị trí Thôn Tân Phú, xã Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa.

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của bà Đặng Thị H mua của vợ chồng ông Võ Đình D và bà Nguyễn Thị H vào năm 2004 một phần đất có chiều ngang là 10 mét và chiều dài là 30 mét, có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp nhà và đất của ông Nguyễn Ngọc Dũng;
- Phía Nam giáp nhà và đất của ông Sáu Sự;
- Phía Bắc giáp đường lộ liên thôn;
- Phía Tây giáp nhà đất của ông Võ Khắc Dũng.

Thửa đất này không liên quan gì đến vợ chồng tôi.

Việc ông Lê Trọng T có làm giấy sang nhượng thửa đất trên cho ông Lê Xuân D và bà Trịnh Thị D thì bà P hoàn toàn không biết gì hết. Chữ ký trong giấy sang nhượng đề ngày 30/4/2012 không phải là chữ ký của bà P.

Hiện nay ông Lê Trọng T đã bỏ đi khỏi địa phương. Ông Lê Xuân D và bà Trịnh Thị D khởi kiện đến Tòa án yêu cầu công nhận thửa đất số 100, tờ bản đồ số 42 (bản đồ VN - 2000) vị trí Thôn Tân Phú, xã Vạn Phú, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa là của ông Lê Xuân D và bà Trịnh Thị D thì bà P không đồng ý, vì thửa đất trên là của bà Đặng Thị H, vợ chồng ông T, bà P không liên quan gì đến thửa đất này.

Bản thân ông T không có giấy tờ nào để chứng minh thửa đất trên thuộc quyền sở hữu của ông Lê Trọng T nhưng lại đi chuyển nhượng cho ông Lê Xuân D và bà Trịnh Thị D là vi pháp pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét, xử lý hành vi của ông Lê Trọng T theo đúng quy định của pháp luật.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/5/2025, các lời khai tiếp theo người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị H trình bày:*

Thửa đất đang tranh chấp trước đây một phần là thửa đất số 508, bản đồ số 08 (bản đồ 299 xã Vạn Phú) nay là thửa đất số 100, tờ bản đồ số 42 (bản đồ VN - 2000) vị trí Thôn Tân Phú, xã Vạn Phú, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa.

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của vợ chồng ông Võ Khắc D và bà Mai Thị Thu S. Thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01567 QSDĐ/VP-VN do Chủ tịch ủy ban nhân dân huyện Vạn Ninh cấp ngày 26 tháng 5 năm 1999 cấp cho hộ ông bà Võ Khắc D và Mai Thị Thu S đối với thửa đất số 508 tờ bản đồ số 08 với diện tích 2135m².

Đến ngày 30/4/1997, vợ chồng D, bà S có sang nhượng một phần đất trên cho ông Võ Đình D và ông Nguyễn Ngọc H có chiều ngang là 16m và chiều dài là 22m có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đường lộ;
- Phía Nam giáp mặt đường nhỏ;
- Phía Bắc giáp phần đất còn lại của gia đình ông Võ Khắc Dũng;
- Phía Tây giáp nhà chú Sự.

Việc mua bán này được lập bằng giấy tay có chữ ký của các bên, có giá trị chuyển nhượng là 04 (bốn) chỉ vàng Y (Vàng 9999).

Sau khi mua đất từ ông Võ Khắc D thì ông Võ Đình D và ông Nguyễn Ngọc H chia đôi thửa đất trên.

Đến ngày 22/02/2004 vợ chồng ông Võ Đình D và vợ là bà Nguyễn Thị H sang nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị H phần đất có chiều ngang là 10 mét và chiều dài là 30 mét, có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp nhà và đất của ông Nguyễn Ngọc Dũng (em trai ông Nguyễn Ngọc Huệ);
- Phía Nam giáp nhà và đất của ông Sáu Sự;
- Phía Bắc giáp đường lộ liên thôn;
- Phía Tây giáp nhà đất của ông Võ Khắc Dũng.

Việc mua bán này được lập bằng giấy tay có chữ ký của các bên, có giá trị chuyển nhượng 13.300.000 đồng (Mười ba triệu ba trăm nghìn đồng). Bà Hoa đã giao đủ cho vợ chồng ông D, bà H số tiền trên.

Sở dĩ bà Hoa biết được nguồn gốc đất tranh chấp là khi ông Võ Đình D chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H thì đã đưa cho bà Hoa giữ giấy sang nhượng mua bán đất giữa ông Võ Khắc D với ông Võ Đình D, Nguyễn Ngọc H vào năm 1997.

Sau khi mua đất từ ông Võ Đình D, bà H thường xuyên lui tới thăm nom, trông coi đất và không thấy ai tranh chấp gì cả.

Đến khoảng năm 2011 bà H đi làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì địa chính xã Vạn Phú cho biết chương trình VLAP đang gặp sự cố trục trặc nên không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được.

Năm 2014, bà Trịnh Thị D đến nhà bà Đặng Thị H cho rằng thửa đất số 100, tờ bản đồ số 42 (bản đồ VN - 2000) là của ông Lê Trọng Tánh và bà Đặng Trương Thị P đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Xuân D và bà Trịnh Thị D.

Bà Hoa có đến gặp vợ chồng ông T, bà P để tìm hiểu sự việc thì được biết ông Lê Trọng T đã bỏ đi khỏi địa phương, bà P không biết gì về việc sang nhượng thửa đất trên giữa ông Lê Xuân D, bà Trịnh Thị D với ông Lê Trọng T. Bản thân chữ ký trong giấy sang nhượng cũng không phải chữ ký của Đặng Trương Thị P.

Sự việc trên khiến bà H rất bức xúc, vì thửa đất tranh chấp là của bà H mua hợp pháp từ ông Võ Đình D và bà Nguyễn Thị H. Không liên quan gì đến ông Lê Trọng T và bà Đặng Trương Thị P cả.

Việc ông Lê Trọng T âm thầm chuyển nhượng thửa đất trên của bà H cho ông Lê Xuân D và bà Trịnh Thị D là vi pháp pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét, xử lý hành vi của ông Lê Trọng T theo đúng quy định của pháp luật.

Bà Đặng Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết: Đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng thửa đất thửa đất số 100, tờ bản đồ số 42 (bản đồ VN - 2000) vị trí Thôn Tân Phú, xã Vạn Phú, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa cho bà Đặng Thị Hoa.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/5/2025, các lời khai tiếp theo người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Võ Khắc D và bà Mai Thị Thu S thống nhất trình bày:*

Thửa đất đang tranh chấp trước đây một phần là thửa đất số 508, bản đồ số 08 (bản đồ 299 xã Vạn Phú) nay là thửa đất số 100, tờ bản đồ số 42 (bản đồ VN-2000) vị trí Thôn Tân Phú, xã Vạn Phú, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa.

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là do cha mẹ ông D là bà Võ Thị T (chết) và ông Võ Văn P (chết) khai hoang, tạo lập. Sau đó, cha mẹ cho vợ chồng ông D, bà S thửa đất trên, vợ chồng D, S đã làm thủ tục kê khai và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01567 QSDĐ/VP-VN do Chủ tịch ủy ban nhân dân huyện Vạn Ninh cấp ngày 26 tháng 5 năm 1999 cấp cho hộ ông bà Võ Khắc D và Mai Thị Thu S đối với thửa đất số 508 tờ bản đồ số 08 với diện tích 2135m².

Gia đình ông Võ Khắc D và bà Mai Thị Thu S sinh sống ổn định và liên tục trên thửa đất này.

Đến ngày 30/4/1997, vợ chồng ông Võ Khắc D và bà Mai Thị Thu S có sang nhượng một phần đất trên cho ông Võ Đình D và ông Nguyễn Ngọc H có chiều ngang là 16m và chiều dài là 22m có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đường lộ;
- Phía Nam giáp mặt đường nhỏ;

- Phía Bắc giáp phần đất còn lại của gia đình tôi (có phần ranh giới giữa hai nhà là cây dừa);

- Phía Tây giáp nhà chú Sự.

Việc mua bán này được lập bằng giấy tay có chữ ký của các bên, có giá trị chuyển nhượng là 4 (bốn) chỉ vàng Y (Vàng 9999). Sau đó ông D và ông H có sang nhượng, tặng cho ai thì ông D, bà S không biết.

Phần đất còn lại của gia đình ông Võ Khắc D và bà Mai Thị Thu S đã làm thủ tục tách thửa thành thửa đất số 96, tờ bản đồ số 42 có diện tích 664,3m² thửa đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS299731 số vào sổ cấp GCN: CH09629 cấp ngày 06/3/2014 cho hộ ông Võ Khắc D và bà Mai Thị Thu S.

Trong quá trình sử dụng đất ông Võ Khắc D và bà Mai Thị Thu S thấy phần đất của gia đình bị thiếu hụt, nên đã dùng thước dây để đo lại phần đất mà trước đây tôi đã bán cho ông Võ Đình D và ông Nguyễn Ngọc H thì phát hiện ông D, ông H đã lấn chiếm của gia đình ông D, bà S phần diện tích đất có chiều ngang là 5m và chiều dài là hết đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đường lộ;

- Phía Nam giáp phần đất còn lại mà tôi đã bán cho ông Võ Đình Dũng;

- Phía Bắc giáp phần đất còn lại của gia đình;

- Phía Tây giáp nhà chú Sự.

Vấn đề này ông Võ Khắc D và bà Mai Thị Thu S sẽ khởi kiện ông Võ Đình D yêu cầu ông Võ Đình D trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm của gia đình trong một vụ án khác. Ông Võ Khắc D và bà Mai Thị Thu S không có yêu cầu gì trong vụ án này cả.

Ngày 19 tháng 4 năm 2022, gia đình Võ Khắc D và bà Mai Thị Thu S và bà Lê Thị Thanh T (con của ông Lê Xuân D và bà Trịnh Thị D) có thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng thửa đất số 100, tờ bản đồ số 42 (bản đồ VN-2000) vị trí Thôn Tân Phú, xã Vạn Phú, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa.

Vợ chồng Võ Khắc D và bà Mai Thị Thu S đã nhận của bà Lê Thị Thanh T số tiền đặt cọc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Hai bên thỏa thuận rằng, vợ chồng Võ Khắc D và bà Mai Thị Thu S đồng ý chuyển nhượng cho bà T phần diện tích có chiều ngang là 5m mà ông Võ Đình D đã lấn chiếm đất của gia đình Võ Khắc D và bà Mai Thị Thu S, đồng thời bán thêm 5m chiều ngang phần đất mà trước đó ông Võ Khắc D và bà Mai Thị Thu S đã bán cho ông Võ Đình D năm 1997 (vì phần đất này chưa tách khỏi sổ cũ được cấp năm 1999), tổng cộng là chiều ngang là 10m và chiều dài là hết đất. Đồng thời bà T yêu cầu vợ chồng Võ Khắc D và bà Mai Thị Thu S phải làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà T đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 42 (bản đồ VN-2000) cho bà Tâm.

Tuy nhiên, sau khi suy nghĩ lại ông Võ Khắc D và bà Mai Thị Thu S thấy rằng việc đặt cọc, mua bán đối với thửa đất trên như vậy là trái với quy định của

pháp luật vì 5 mét đất trước đó ông Võ Khắc D và bà Mai Thị Thu S đã bán cho ông Võ Đình D thì không có quyền để bán cho người khác. Do vậy, ngay trong ngày 19/4/2022 bà S đã liên lạc bằng điện thoại cho bà Lê Thị Thanh T để trình bày sự việc và trả lại số tiền mà vợ chồng đã nhận cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Nhưng bà T cứ hẹn đi hẹn lại và đến khoảng gần 20 ngày sau bà T mới đến nhận lại số tiền mà bà T đã đặt cọc trước đó cho vợ chồng Võ Khắc D và bà Mai Thị Thu S là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Nay bà T yêu cầu buộc vợ chồng ông Võ Khắc D và bà Mai Thị Thu S phải trả lại cho bà T số tiền phạt cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) thì ông Võ Khắc D và bà Mai Thị Thu S không đồng ý.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ đối với bị đơn là ông Lê Trọng T để trình bày ý kiến đối với vụ án; tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng qua xác minh, ông T đã bỏ đi khỏi địa phương, Toà án đã tiến hành thủ tục thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với ông Lê Trọng T nhưng không có kết quả, ông Tánh không có mặt nên Toà án không tiến hành hòa giải được.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Khánh Hòa phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán đã thực hiện đúng nội dung quy định tại Điều 48 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định về phiên tòa sơ thẩm; các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 và Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Lê Xuân D, bà Trịnh Thị D khởi kiện ông Lê Trọng T, bà Đặng Trương Thị P trú tại thôn T, xã Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 42 (bản đồ VN-2000) vị trí Thôn Tân Phú, xã Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa. Căn cứ theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là vụ án dân sự về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Khánh Hòa.

[1.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Xuân D chết ngày 31/10/2022 theo Giấy chứng tử số 95 ngày 04/11/2022 tại Ủy ban nhân dân xã Vạn Phú (nay là xã Vạn Ninh). Căn cứ lời khai của các đương sự và xác minh của Tòa án thì có căn cứ xác định người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Xuân D là bà Trịnh Thị D, chị Lê Thị Thanh T và anh Lê Xuân T theo Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Bị đơn ông Lê Trọng T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa xét xử lần thứ hai nhưng vắng mặt. Bị đơn bà Đặng Trương Thị P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị H có đơn xin giải quyết và xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông T, bà P và bà H.

[1.4] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Vũ Bá Khánh B thay đổi yêu cầu khởi kiện. Đề nghị tuyên giấy sang nhượng đất đề ngày 30/4/2012 giữa ông Lê Xuân D và bà Trịnh Thị D với ông Lê Trọng T, bà Đặng Trương Thị P là vô hiệu, yêu cầu ông Lê Trọng T bà Đặng Trương Thị P phải trả cho bà Trịnh Thị D (Trịnh Thị Hồng D) và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Xuân D số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Không yêu cầu xác định lỗi của các bên để bồi thường khi hợp đồng dân sự vô hiệu. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu này không vượt quá yêu cầu phạm vi khởi kiện, phù hợp với Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất tranh chấp và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Thửa đất số 100, tờ bản đồ số 42 (bản đồ VN-2000) vị trí Thôn Tân Phú, xã Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa trước đây thuộc một phần thửa đất số 508, bản đồ số 08 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01567 QSDĐ/VP-VN do Chủ tịch ủy ban nhân dân huyện Vạn Ninh cấp ngày 26 tháng 5 năm 1999 cấp cho hộ ông bà Võ Khắc D và Mai Thị Thu S.

Ngày 30/4/1997, vợ chồng ông bà Võ Khắc D và Mai Thị Thu S có sang nhượng một phần đất trên có chiều ngang là 16 mét và chiều dài là 22 mét cho ông Võ Đình D và ông Nguyễn Ngọc H; sau đó ông Võ Đình D và ông Nguyễn Ngọc H thỏa thuận chia thửa đất trên.

Ngày 22/02/2004 vợ chồng ông Võ Đình D và vợ là bà Nguyễn Thị H sang nhượng cho bà Đặng Thị H phần đất có chiều ngang là 10 mét và chiều dài là 30 mét (nay là đất tranh chấp). Hiện nay thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại biên bản hòa giải ngày 17/9/2019 tại Ủy ban nhân dân xã Vạn Phú bà Đặng Trương Thị P cho rằng thửa đất này là của bà Hoa và vợ chồng ông T, bà P cùng nhau bỏ tiền ra mua và để bà H đứng tên trên giấy tờ mua bán đất. Tuy nhiên tại biên bản lấy lời khai ngày 04/6/2024 của bà Đặng Thị H (BL78) và bà

Đặng Trương Thị P (BL79) bà P và bà H cùng thống nhất trình bày: Vợ chồng ông T bà P có ý định mua thửa đất trên nhưng không có đủ tiền nên nói với bà Đặng Thị H góp tiền để mua chung. Các bên có thỏa thuận là H sẽ trả toàn bộ số tiền chuyển nhượng thửa đất trên với số tiền là 13.300.000 đồng (Mười ba triệu ba trăm nghìn đồng) cho ông Võ Đình D, bà Nguyễn Thị H. Sau đó vợ chồng ông T bà P sẽ trả lại tiền cho bà H nhưng sau đó do vợ chồng ông T bà P làm ăn thua lỗ không có tiền trả lại cho bà H. Do vậy, số tiền mua đất 13.300.000 đồng (Mười ba triệu ba trăm nghìn đồng) là tiền của cá nhân bà H, vợ chồng ông T bà P không đóng góp đồng nào để mua thửa đất trên nên giấy sang nhượng đất chỉ ghi tên người mua đất là bà Đặng Thị H chứ không có tên của ông Lê Trọng T, bà Đặng Trương Thị P.

-Tòa án đã ra Quyết định trưng cầu giám định số 03/2025/QĐ-TCGD ngày 21 tháng 02 năm 2025 đối với chữ ký, chữ viết đứng tên bà Đặng Trương Thị P tại Giấy sang nhượng đất đề ngày 30 tháng 4 năm 2012 giữa ông Lê Xuân D, bà Trịnh Thị D với ông Lê Trọng T, bà Đặng Trương Thị P.

Tại Kết luận giám định số: 124/2025/KL-KLHS ngày 03 tháng 3 năm 2025: Chữ ký và chữ viết họ tên "Đặng Trương Thị P" dưới mục "Vợ" không phải do cùng một người ký và viết ra.

-Tại biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Vạn Phú cũ (nay là Ủy ban nhân dân xã Vạn Ninh) ghi nhận: Thửa đất số 100, tờ bản đồ số 42 có tên trong sổ VILAP 2012 tại trang số 98, quyển số 004 đứng tên bà Đặng Thị H.

-Việc ông T đã thực hiện việc chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị D và ông Lê Xuân D là không đúng theo quy định của pháp luật. Theo Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 thì chỉ người có quyền sử dụng đất hợp pháp (được Nhà nước công nhận hoặc nhận chuyển nhượng hợp pháp) mới có quyền chuyển nhượng.

* Từ những phân tích trên đây, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở để khẳng định ông Lê Trọng T, bà Đặng Trương Thị P không phải là chủ sử dụng của thửa đất số 100, tờ bản đồ số 42 (Bản đồ VILAP xã Vạn Phú cũ) tại thôn Tân Phú, xã Vạn Phú, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa và bà Đặng Trương Thị P không ký vào Giấy sang nhượng đất đề ngày 30.4.2012. Do đó, giao dịch chuyển nhượng do ông Lê Trọng T thực hiện là không đúng chủ thể có quyền, không đáp ứng điều kiện có hiệu lực nên căn cứ Điều 117, 123 của Bộ luật dân sự nên Giấy sang nhượng đất đề ngày 30.4.2012 giữa ông Lê Xuân D, bà Trịnh Thị D với ông Lê Trọng T, bà Đặng Trương Thị P là vô hiệu. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố giấy sang nhượng đất đề ngày 30.4.2012 giữa ông Lê Xuân D bà Trịnh Thị D với ông Lê Trọng T, bà Đặng Trương Thị P vô hiệu là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn..

[2.2] Về đất, giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất:

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/01/2025, căn cứ sơ đồ hiện trạng do Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vạn Ninh lập và tại phiên tòa, các đương sự đều xác nhận thửa đất đang tranh chấp là thửa đất số 100, tờ

bản đồ số 42 (Bản đồ VILAP xã Vạn Phú cũ) tại thôn Tân Phú, xã Vạn Phú, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa có diện tích 276 m².

Giá trị quyền sử dụng đất theo biên bản định giá ngày 18/4/2025 thì giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất số 100, tờ bản đồ số 42 (Bản đồ VILAP xã Vạn Phú cũ) tại thôn Tân Phú, xã Vạn Phú, huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa có giá là 414.000.000đ (Bốn trăm mười bốn triệu đồng). Các đương sự có mặt thống nhất diện tích đất, giá đất và tài sản gắn liền với đất theo bản vẽ và biên bản thẩm định, biên bản định giá tài sản và không có ý kiến gì khác. Tòa án đã gửi kết quả định giá tài sản cho các đương sự vắng mặt nhưng không ai có ý kiến gì nên Hội đồng xét xử thống nhất theo diện tích đất theo bản vẽ và biên bản định giá tài sản để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2.3] Tại phiên toà, ông Vũ Bá Khánh B thay đổi yêu cầu khởi kiện., yêu cầu ông Lê Trọng T bà Đặng Trương Thị P phải trả cho bà Trịnh Thị D (Trịnh Thị Hồng D) và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Xuân D số tiền 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng). Không yêu cầu xác định lỗi của các bên để bồi thường khi hợp đồng dân sự vô hiệu.

Mặc dù trong giấy sang nhượng đất lập ngày 30/4/2012 chỉ có ông Lê Trọng T ký tên với tư cách bên chuyển nhượng, bà Đặng Trương Thị P không ký vào giấy sang nhượng; tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy bà P vẫn phải liên đới cùng ông T bồi thường cho ông Lê Xuân D, bà Trịnh Thị D bởi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông D, bà D được thực hiện trong thời kỳ hôn nhân giữa ông T và bà P. Theo Điều 33 và Điều 37 Luật Hôn nhân và Gia đình, các giao dịch do một bên vợ hoặc chồng xác lập nhằm hướng tới lợi ích chung của gia đình hoặc có phát sinh lợi ích chung thì được xác định là giao dịch liên quan đến tài sản chung, nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch đó là nghĩa vụ chung của vợ chồng. Hơn nữa, tại Biên bản hòa giải ngày 17/9/2019, bà P biết việc ông T có mượn tiền mẹ của bà D và vợ chồng có ý định bán thửa đất trên cho vợ chồng bà D nhưng thời điểm này bà D không đủ tiền để mua và hẹn khi nào đủ tiền sẽ gọi vợ chồng tôi nhưng mãi không thấy bà D gọi. Điều này chứng tỏ, bà P cũng có ý định bán đất cho bà D nhưng vì thời điểm này bà D không có tiền nên nhận tiền sang nhượng đất nhưng không có ý kiến phản đối, không yêu cầu dừng giao dịch, thể hiện sự đồng thuận trong việc để chồng thực hiện giao dịch. Sự im lặng và hưởng lợi từ việc chuyển nhượng được coi là dấu hiệu chấp nhận giao dịch, phù hợp với khoản 2 Điều 288 Bộ luật Dân sự 2015 về nghĩa vụ liên đới.

Vì vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định bà Đặng Trương Thị P phải cùng ông Lê Trọng T liên đới bồi thường và hoàn trả cho cho bà Trịnh Thị D (Trịnh Thị Hồng D) và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Xuân D số tiền 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng).

[2.4] Do nguyên đơn không yêu cầu xác định lỗi của các bên để bồi thường khi hợp đồng dân sự vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xét.

[3] Đối với ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị H: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà H không có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất đang tranh chấp; bà chỉ nêu lên ý kiến và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên không có cơ sở để xem xét yêu cầu của bà H.

[4] Đối với ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Khắc D và bà Mai Thị Thu S: Ông Võ Khắc D và bà Mai Thị Thu S cho rằng trong quá trình sử dụng đất ông Võ Đình D và ông Nguyễn Ngọc H đã lấn chiếm của gia đình bà S phần diện tích đất có chiều ngang là 5m và chiều dài là hết đất (thuộc một phần thửa đất tranh chấp mà ông Võ Đình D đã bán cho bà Đặng Thị H). Tuy nhiên, ông Võ Khắc D và bà Mai Thị Thu S sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác và không có yêu cầu gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Thị Thanh T (là đại diện theo uỷ quyền của bà Trịnh Thị D) có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu ông Võ Khắc D, bà Mai Thị Thu S, anh Võ Quốc N và chị Võ Thị Thu T phải trả lại cho bà D số tiền phạt cọc là 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng). Tuy nhiên, ngày 11/9/2025 người đại diện theo uỷ quyền của bà Trịnh Thị D và bà Lê Thị Thanh T là ông Vũ Bá Khánh B đã có đơn xin rút yêu cầu trên. Do đó, căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần xét xử của vụ án.

[6] Tòa án đã ban hành Công văn số 103/TA ngày 16/5/2024 gửi Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Vạn Ninh về việc điều tra, làm rõ hành vi của ông Lê Trọng T có dấu hiệu của tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” không? Tại Công văn số 22/CV-ĐTTH ngày 13/01/2025 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Vạn Ninh trả lời hành vi trên của ông Lê Trọng T là chưa có căn cứ. Mặt khác, nếu có căn cứ cho rằng hành vi của ông Lê Trọng T có dấu hiệu của tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” thì thời hiệu truy cứu trách nhiệm hình sự đối với hành vi của ông Lê Trọng T đã hết nên không có cơ sở xử lý đối với hành vi trên của ông T.

[7] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Khánh Hoà đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng; Tổng chi phí giám định, chi phí thẩm định, định giá là 13.322.000 đồng (Mười ba triệu ba trăm hai mươi hai nghìn đồng). Nguyên đơn đã tự nguyện chịu toàn bộ số tiền trên nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Về án phí:

-Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

-Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật với số tiền là $(300.000 \text{ đồng} + \{100.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 5.000.000 \text{ đồng}\} = 5.300.000 \text{ đồng}$ (Năm triệu ba trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 351; Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

- Căn cứ Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013

- Căn cứ Điều khoản 2 Điều 26; điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố giấy sang nhượng đất đề ngày 30.4.2012 giữa ông Lê Xuân D, bà Trịnh Thị D với ông Lê Trọng T, bà Đặng Trương Thị P là vô hiệu.

2. Buộc ông Lê Trọng T và bà Đặng Trương Thị P phải trả lại cho bà Trịnh Thị D (Trịnh Thị Hồng D) và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Xuân D là bà Lê Thị Thanh T, ông Lê Xuân T số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Quy định: Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ một phần xét xử vụ án về việc yêu cầu yêu cầu ông Võ Khắc D, bà Mai Thị Thu S, anh Võ Quốc N và chị Võ Thị Thu T phải trả lại cho bà D số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

4. Các chi phí tố tụng:

Nguyên đơn tự nguyện chịu các khoản tiền chi phí tố tụng, không yêu cầu bị đơn bồi hoàn nên Hội đồng xét xử không xét.

5. Về án phí:

- Ông Lê Trọng T, bà Đặng Trương Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 5.300.000 đồng (Năm triệu ba trăm nghìn đồng).

- Bà Trịnh Thị D (Trịnh Thị Hồng D) và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Xuân D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0003734 ngày 16 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vạn Ninh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 - Khánh Hòa).

6. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (có mặt) được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (vắng mặt) được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

* Trường hợp bản án, 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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND khu vực 4 - Khánh Hòa;
- Chi cục THADS khu vực 4 - Khánh Hòa; (Sau khi án có hiệu lực pháp luật);
- Các đương sự;
- Lưu AV;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Ngọc Ảnh