

**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: 06/2025/DS-PT

Ngày: 29-7-2025

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho 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 Lê Văn Thường

Các Thẩm phán:

Ông Đặng Kim Nhân

Ông Nguyễn Tấn Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Nhị Tứ - Thẩm tra viên Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Công tố và xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Trần Viết Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 127/2025/TLPT-DS ngày 19 tháng 03 năm 2025 về việc: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 79/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hữu G, sinh năm 1952; Địa chỉ: Tổ G, B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay thuộc phường B, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

+ Bà Trần Thị Thanh T1; địa chỉ: Căn hộ B Chung cư B đường N, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay thuộc phường B, tỉnh Khánh Hòa); có mặt.

+ Ông Trần Đăng T2, địa chỉ: tổ A H, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay thuộc phường B, tỉnh Khánh Hòa).

2. Bị đơn:

- Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1957, địa chỉ: thôn H, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay thuộc phường T, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

- Bà Lê Thị Tuyết M, sinh năm 1954, địa chỉ: thôn V, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay thuộc phường B, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị Tuyết M: Bà Bùi Thị Lệ T3; địa chỉ: I N, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay thuộc phường T, tỉnh Khánh Hòa) ; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1957; địa chỉ: F Đ, khu đô thị B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay thuộc phường B, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H1: Bà Nguyễn Thị Ánh H2, sinh năm 1962; địa chỉ: F Đ, khu đô thị B, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay thuộc phường B, tỉnh Khánh Hòa).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn H1: Bà Nguyễn Thị Kim N và bà Nguyễn Thị Như N1 - Luật sư Văn phòng luật sư Đặng Thị Kim N2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh K; có mặt.

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

- Ông Nguyễn Duy K, sinh năm 1990; địa chỉ: A Hồ N, phường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay thuộc phường N, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

- Ông Trần Nam G1, sinh năm 1971; địa chỉ: I N, thôn H, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay thuộc phường T, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

- Ông Nguyễn Thành T4, sinh năm 1991; địa chỉ: D Y, phường X, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay thuộc phường N, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Duy K, ông Trần Nam G1 và ông Nguyễn Thành T4: Bà Bùi Thị Lệ T3, địa chỉ: I N, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay thuộc phường T, tỉnh Khánh Hòa).

- Bà Bùi Thị Lệ T3; địa chỉ: I N, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay thuộc phường T, tỉnh Khánh Hòa).

- Bà Nguyễn Thị Ánh H2, sinh năm 1962; địa chỉ: F Đ, khu đô thị B, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay thuộc phường B, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị N3, sinh năm 1954; địa chỉ: Căn hộ B Chung cư B đường N, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay thuộc phường B, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N3: Ông Nguyễn Quốc D, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ G, B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay thuộc phường B, tỉnh Khánh Hòa).

- Ủy ban nhân dân xã V, thành phố N; địa chỉ: Đường L, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân thành phố N; địa chỉ: D L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt.

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N (người tiếp nhận quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chi nhánh Văn phòng Đ).

- Văn phòng C; địa chỉ: H Y, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay thuộc phường T, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt

- Văn phòng C1 và Công chứng viên Đặng Thị Như H3, địa chỉ: A T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay là số A T, N, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt

5. *Người làm chứng:* Ông Phạm Đình S; địa chỉ: thôn H, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (nay thuộc phường T, tỉnh Khánh Hòa); vắng mặt

Người kháng cáo:

+ Bị đơn là ông Nguyễn Xuân H, bà Lê Thị Tuyết M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị Lệ T3 (là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Xuân H, bà Lê Thị Tuyết M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Nam G1, ông Nguyễn Duy K, ông Nguyễn Thành T4) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/3/2023 và tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu G là bà Trần Thị Thanh T1 trình bày:

Năm 1995, ông Nguyễn Hữu G và bà Nguyễn Thị N3 có mua nhà và đất của vợ chồng ông Lê Q và bà Nguyễn Thị H4 theo Giấy bán nhà ngày 17/02/1995, được Ủy ban nhân dân (sau đây viết là UBND) xã V xác nhận ngày 20/02/1995. Theo nội dung Giấy bán nhà thì ông Lê Q và bà Nguyễn Thị H4 bán cho ông Nguyễn Hữu G phần diện tích đất: 432m² (ngang 8m, dài 54m), trong đó có 280m² đất có nhà ở và 150m² đất trồng cây, có tứ cận: Đông giáp đất ông Lê Ngọc Y, Tây giáp đất ông Nguyễn Văn H1, Nam giáp vườn trồng rừng chương trình PAM, Bắc giáp Q. Trên đất có nhà tường gạch, xây bata, mái lợp ngói, diện tích khoảng 43,2m².

Nguồn gốc diện tích đất nêu trên là của vợ chồng ông Lê Q và bà Nguyễn Thị H4 khai hoang, san lấp từ năm 1985. Đến ngày 14/7/1993, ông Lê Q đã làm đơn xin kê khai và hợp thức hóa đất rẫy đối với lô đất trên và đã được UBND xã

V xác nhận ngày 02/8/1993. Sau khi kê khai thì Tổ đo đạc của UBND xã V đã tổ chức đo đạc và lập giấy giao nhận diện tích đo đạc số 386 ngày 15/5/1994 thể hiện thông tin: thửa 31, diện tích 280m²; thửa 24, diện tích 150m² cho ông Lê Q và ông G (lúc này, ông G đã đặt cọc mua đất của ông Q, bà H4).

Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông G canh tác trồng cây ăn trái và sinh sống trên lô đất này từ năm 1995 cho đến nay, đóng thuế đất đầy đủ, riêng phần đất thuộc thửa 24 là đất nông nghiệp nên không đóng thuế. Năm 2003, toàn bộ diện tích đất của gia đình ông G bị quy hoạch xây dựng ký túc xá sinh viên Trường Cao đẳng S1 mẫu giáo TW2 nên Ủy ban nhân dân thành phố N đã có Quyết định thu hồi cả hai thửa đất có diện tích 430m² của ông G và có Thông báo đền bù ngày 06/2/2006 của Trường C2-MG TW2 cho hộ gia đình ông Nguyễn Hữu G.

Tháng 8/2022, ông G làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ lô đất 432m² thì phát hiện UBND thành phố N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết là Giấy chứng nhận) số CH09049 ngày 03/6/2022 cho ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị Tuyết M, trong đó có chồng lẫn lộn một phần diện tích đất của ông G là khoảng 150m² tại thửa đất số 24.

Ông H và bà M không phải là người sử dụng thực tế trên phần đất này. Từ trước đến nay, ông G chưa thực hiện giao dịch mua bán hay tặng cho một phần hay toàn bộ quyền sử dụng đất cho người khác. Ngày 04/10/2022, ông G đã làm đơn tranh chấp đất tại UBND xã V, yêu cầu ông H trả lại đất nhưng hòa giải không thành.

Bà N3 và ông G là vợ chồng từ năm 1977 chưa đăng ký kết hôn (năm 2023 mới đăng ký kết hôn) nhưng toàn bộ số tiền chuyển nhượng diện tích đất 432m² là của vợ chồng bà N3, ông G. Phần diện tích đất thuộc thửa đất số 24 trước đây (nay thuộc một phần thửa đất số 533), bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T3, ông T4 không có canh tác hay quản lý sử dụng gì, phần diện tích đất này do gia đình ông G quản lý nên tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện: yêu cầu Tòa công nhận phần đất có diện tích 144,6m² theo kết quả đo đạc tại Trích đo địa chính thửa đất ngày 10/10/2023 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Hữu G và bà Nguyễn Thị N3.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH09049 ngày 03/6/2022, do UBND thành phố N cấp cho ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị Tuyết M, đối với thửa đất số 533, tờ bản đồ số 15, tại thôn H, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

2. Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21/6/2022 giữa ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị Tuyết M với ông Nguyễn Duy K.

3. Hủy phân cấp nhật chính lý ngày 21/6/2022 sang tên cho ông Nguyễn Duy K trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số CH09049 ngày 03/6/2022, do UBND thành phố N cấp cho ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị Tuyết M.

4. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Duy K với bà Bùi Thị Lệ T3 và ông Nguyễn Thành T4 ngày 04/8/2022.

5. Công nhận phần đất có diện tích 144,6m² (được ký hiệu phần B) theo kết quả đo đạc tại Trích đo địa chính thửa đất ngày 10/10/2023 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Hữu G và bà Nguyễn Thị N3.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị Tuyết M là bà Bùi Thị Lệ T3 trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của Trường T7 quản lý và sử dụng trước năm 1989, xây dựng Nhà máy nước trung chuyển cho bộ đội. Năm 1989, ông Nguyễn Xuân H là người khai hoang đầu tiên theo giấy xin đất khai hoang đề tặng gia sản xuất cải thiện đời sống, đã được Thủ trưởng Trường T7 và UBND xã V phê duyệt ngày 30/10/1989. Thời điểm đó, không có ông Lê Q hay ông Nguyễn Văn H1 khai hoang trên đất quân đội quản lý, mà thực tế bà Nguyễn Thị Ánh H2 (vợ ông H1) là y tá trong quân đội xin đất làm nhà ngày 04/6/1990.

Năm 1993, ông Lê Q và ông Nguyễn Văn H1 làm đơn xin UBND xã V xác nhận cho hai ông theo bản vẽ mô tả bằng tay thẳng qua con đường 4m, vẽ luôn đất vợ chồng ông H đang sử dụng là không đúng. Năm 2003, ông H1 và ông G tự ý kê khai luôn phần đất ông H để được nhận đền bù về việc thu hồi đất giao cho dự án giáo dục, lúc đó vợ chồng ông H về B lo cho cha bị bệnh nặng nên không biết. Sau này, ông H vào phát hiện ông H1 đã tự ý nhô các trụ bê tông làm ranh mốc đem ra phía sau và phá hoại một số hoa màu nên các bên xảy ra tranh cãi. Đến năm 2011, ông H có mời UBND xã V và lãnh đạo Trường T7 giải quyết. Sau khi làm việc cụ thể, theo bản cam kết của vợ chồng ông H1 và bản vẽ đã được Sở Địa chính thẩm định rõ ràng, Nhà trường và địa phương đã yêu cầu các bên làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Vợ chồng ông H1 đã được cấp Giấy chứng nhận đối với thửa 133, tờ bản đồ số 1 diện tích 503,8m² tại V vào năm 2013; ông H cũng đã làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với thửa 533, tờ bản đồ số 15 tại V nhưng do có Quyết định thu hồi đất nên tạm dừng.

Năm 2016, vợ chồng ông H1 lợi dụng ông H không thường xuyên có mặt nên tự ý xây con đường 2m băng qua đất ông H để đi thẳng lên đường Nguyễn X, làm mất đi hiện trạng đất khai hoang. Đến năm 2021, ông H1 khởi kiện tranh chấp đất đai với ông H tại Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang liên quan thửa đất số 533. Tại buổi hòa giải, bà Bùi Thị Lệ T3 là đại diện ủy quyền của vợ chồng ông H cung cấp bản cam kết của vợ chồng ông H1 năm 2011. Vì chứng cứ hợp lý, có cơ sở nên ông H1 đã tự nguyện rút đơn.

Ngày 03/6/2022, ông H được cấp Giấy chứng nhận đối với thửa 533, tờ bản đồ số 15 diện tích 311,8m² tại V là đúng quy định pháp luật. Sau đó, ông H tặng cho con trai Nguyễn Duy K cũng đúng theo quy định và hợp pháp. Ông Nguyễn Hữu G cũng đã ký vào phiếu lấy ý kiến dân cư ngày 22/02/2022, về

phần đất của ông H1 đã có tường rào, cổng xây dựng trên con đường 4m rõ ràng. Các giấy tờ mà ông H1 cung cấp chỉ là sự ghi nhận chứ chưa có tính pháp lý. Vợ chồng ông H1, năm 2011 đã đồng ý ký bản cam kết và sau đó được cấp Giấy chứng nhận đối với thửa 133, tờ bản đồ số 1 diện tích 503,8m² tại V, giờ lại không thừa nhận phần đất của ông H là không thỏa đáng.

Vì vậy, bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1.

Theo Đơn sửa đổi và bổ sung đơn yêu cầu độc lập ngày 22/11/2023, và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn H1 trình bày:

Năm 1986, vợ chồng ông là Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Ánh H2 khai hoang một mảnh đất để trồng cây và làm nhà ở. Ngày 20/5/1993, vợ chồng ông làm Đơn xin kê khai, hợp thức hóa quyền sử dụng đất khai hoang, được UBND xã V xác nhận ngày 2/8/1993 có nội dung xác nhận ông Nguyễn Văn H1 có khai phá lô đất rẫy 405m² từ năm 1986 y theo đơn và có sơ đồ lô đất kèm theo. Sau khi kê khai thì tổ đo đạc của xã V đã tổ chức đo đạc và làm giấy giao nhận diện tích đất ngày 15/5/1994 cho ông đã nhận là thửa 30 diện tích 300m² đất thổ, thửa 25 diện tích 160m² đất màu.

Năm 2003, UBND tỉnh K có Quyết định thu hồi hai thửa đất trên của hộ ông Nguyễn Văn H1, trong đó có ghi rõ diện tích đất bị thu hồi là 408m² và hiện trạng tài sản cây trồng trên đất, nhưng sau đó Nhà nước không thực hiện dự án nên gia đình ông vẫn tiếp tục sử dụng đất cho đến nay.

Năm 2016, vợ chồng ông H1 đo đạc lại và kiểm tra quy hoạch để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận thì ông Nguyễn Xuân H gửi Đơn ngăn chặn tranh chấp đất đai. Ngày 20/4/2016, UBND xã V đã tổ chức hòa giải tranh chấp nhưng việc hòa giải không thành.

Ngày 06/6/2016, ông gửi Đơn tranh chấp đất đai đến UBND thành phố N và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N. Tại Văn bản số 2828 ngày 12/7/2016 và Văn bản số 4112 ngày 15/9/2016 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố N đã trả lời đơn cho ông xác nhận nội dung: “*Nguồn gốc thửa đất nêu trên do ông, bà khai hoang theo Đơn xin hợp thức hóa đất khai hoang ngày 20/5/1993 được UBND xã V xác nhận vào ngày 02/8/1993 thuộc một trong các loại giấy tờ sử dụng đất quy định tại điểm c khoản 2 Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013*”, đồng thời hướng dẫn vợ chồng ông khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang.

Năm 2020, ông có khởi kiện ông Nguyễn Xuân H tranh chấp đất đai liên quan đến thửa đất 25, diện tích 160m² (nay thuộc một phần thửa 533 đang tranh chấp) tại Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang. Đến đầu năm 2022, ông H nói không tranh chấp nữa và rút Đơn ngăn chặn để ông làm thủ tục xin cấp giấy

chứng nhận. Nên khi bà Bùi Thị Lệ T3, người đại diện theo ủy quyền của ông H đưa cho ông Đ rút ngăn chặn đề ngày 1/1/2022 thì ông rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang đã đình chỉ giải quyết vụ án vào ngày 13/5/2022. Ông tiến hành làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 30 và thửa đất số 25 mới biết ngày 03/6/2022, UBND thành phố N đã cấp Giấy chứng nhận cho ông H và bà M đối với thửa đất số 533, tờ bản đồ số 15 với tổng diện tích 311,8m² trong đó có thửa đất số 25. Ông H và bà M đã ký Hợp đồng tặng thửa đất số 533 cho con là Nguyễn Duy K vào ngày 07/6/2022 được Văn phòng Đ Chi nhánh N4 đã xác nhận chỉnh lý sang tên ông K tại trang 3 của Giấy chứng nhận vào ngày 21/6/2022. Ngày 04/8/2022, Nguyễn Duy K chuyển nhượng thửa đất cho bà Bùi Thị Lệ T3 và ông Nguyễn Thành T4 theo Hợp đồng được công chứng ngày 04/8/2022 nhưng chưa được đăng ký sang tên cho bà Bùi Thị Lệ T3 và Nguyễn Thành T4 vì có Đơn ngăn chặn của ông H1.

Vì vậy, ông Nguyễn Văn H1 yêu cầu Tòa án giải quyết những yêu cầu độc lập sau:

1. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH09049 do U cấp ngày 03/6/2022 cho ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị Tuyết M đối với thửa đất số 533, tờ bản đồ số 15, tại thôn H, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

2. Tuyên hủy Hợp đồng tặng cho ngày 07/6/2022 giữa ông Nguyễn Xuân H, bà Lê Thị Tuyết M với ông Nguyễn Duy K.

3. Tuyên hủy phân chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Duy K do Văn phòng Đ Chi nhánh N4 xác nhận tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH09049.

4. Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 04/8/2022 giữa ông Nguyễn Duy K với ông Nguyễn Thành T4, bà Bùi Thị Lệ T3.

5. Yêu cầu công nhận và giao cho ông Nguyễn Văn H1 và Nguyễn Thị Ánh H2 quyền sử dụng thửa đất số 25 tại Thôn H, xã V, Thành phố N (nay thuộc một phần thửa đất số 533, tờ bản đồ số 15) với diện tích 167,2m² (theo kết quả đo đạc tại Trích đo địa chính thửa đất ngày 10/10/2023).

Bà Bùi Thị Lệ T3 với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là đại diện ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Duy K, ông Trần Nam G1, ông Nguyễn Thành T4 trình bày:

Bà thống nhất toàn bộ ý kiến trình bày của bị đơn. Bà, ông Nguyễn Duy K, ông Trần Nam G1, ông Nguyễn Thành T4 đều không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1.

Ông Nguyễn Xuân H, bà Lê Thị Tuyết M tặng cho ông Nguyễn Duy K thửa đất 533, tờ bản đồ số 15 nói trên theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng ngày 07/6/2022 tại Văn phòng C và được Văn phòng Đ chi nhánh N4 xác nhận chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận ngày 21/6/2022.

Đến ngày 04/8/2022 ông Nguyễn Duy K chuyển nhượng thửa đất số 533 cho ông Nguyễn Thành T4, bà Bùi Thị Lê T5 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 04/8/2022 tại Văn phòng C1. Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 yêu cầu hủy các hợp đồng này, ý kiến của bà là không đồng ý hủy Hợp đồng. Trường hợp Tòa cho rằng các hợp đồng này vô hiệu và tuyên hủy hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn, ông K, ông T4, ông G1 và bà T5 đều không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng nêu trên. Hiện nay, thửa đất 533 đang tranh chấp do bà và ông Nguyễn Thành T4 đang quản lý

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N3 là ông Nguyễn Quốc D trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 24 (nay là một phần thửa đất 533), tờ bản đồ số 15 thôn H, xã V của vợ chồng ông Nguyễn Hữu G, bà Nguyễn Thị N3 nhận chuyển nhượng của ông Lê Q năm 1995. Nhưng trên Giấy bán nhà ngày 17/02/1995 chỉ có ông G đứng tên để tiện làm giấy tờ. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông G, bà N3 có tiến hành xây nhà và canh tác trên toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng từ năm 1995 (trong đó có phần đất tranh chấp). Do đó, việc ông H tự ý kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất số 533, tờ bản đồ số 15, trong đó có thửa đất số 24 của ông G, bà N3 là trái pháp luật. Nên bà N3 đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu G.

Tại Đơn trình bày và xin xét xử vắng mặt ngày 14/12/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ánh H2 trình bày: Bà và chồng là ông Nguyễn Văn H1 có cùng quyền lợi. Vì vậy các yêu cầu, ý kiến của ông H1 cũng chính là ý kiến của bà và bà đồng ý với tất cả ý kiến, yêu cầu của ông H1.

Tại văn bản số 3921/UBND-TNMT ngày 25/5/2023 của UBND thành phố N có ý kiến như sau:

Thửa đất có nguồn gốc do ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị Tuyết M khai hoang, quản lý sử dụng từ năm 1990. Năm 2022, ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị Tuyết M nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất có nguồn gốc trên, diện tích 311,8m². Đối chiếu bản đồ qua các thời kỳ, thửa đất diện tích 311,8m² trên có một phần diện tích thuộc thửa đất ông Nguyễn Hữu G kê khai, nguyên nhân là tại thời điểm đo đạc thành lập bản đồ, ông H, bà M vắng mặt nên ông Nguyễn Hữu G kê khai luôn phần diện tích thửa đất của ông H bà M, nhưng thực tế ông H bà M quản lý sử dụng thửa đất diện tích 311,8m² trên. Ông Nguyễn Hữu G đã xác nhận không tranh chấp với ông H bà M theo Phiếu lấy ý kiến khu dân cư và Biên bản làm việc cùng ngày 22/02/2022 của UBND xã V.

Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND xã V xác nhận về nguồn gốc đất, không phát sinh tranh chấp trong thời gian niêm yết công khai, đã được các cơ quan chuyên môn tác nghiệp hồ sơ trình UBND thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 09049 ngày 03/6/2022 cho ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị Tuyết M tại thửa đất số 533, tờ bản đồ số

15, diện tích 311,8m², địa chỉ thôn H, xã V, thành phố N là đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Ý kiến của Công chứng viên Cao Thị Hương T6 – người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ngày 07/6/2022, ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị Tuyết M đến Văn phòng C yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Duy K đối với thửa đất số 533, tờ bản đồ số 15 tại thôn H, xã V, thành phố N. Sau khi kiểm tra hồ sơ, giấy tờ liên quan, bà đã soạn thảo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất với thửa đất nêu trên và đã tiến hành chứng nhận hợp đồng trên theo đúng quy định pháp luật.

Ý kiến của Văn phòng C – người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Công chứng viên Cao Thị Hương T6 là người trực tiếp chứng nhận hợp đồng tặng cho hiện đang bị tranh chấp đã có văn bản trình bày ý kiến cá nhân gửi đến Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

Văn phòng C đồng ý với giải trình của công chứng viên nêu trên, không có ý kiến gì khác và sẽ chấp nhận chịu trách nhiệm dân sự theo quy định của pháp luật theo phán quyết của Tòa án.

Ý kiến của Văn phòng C1, Công chứng viên Đặng Thị Như H3 – người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ngày 04/8/2022, công chứng viên Đặng Thị Như H3 là người trực tiếp chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Duy K với bà Bùi Thị Lệ T3, ông Nguyễn Thành T4. Nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Công chứng viên Đặng Thị Như H3 chứng nhận không trái pháp luật, hình thức văn bản và lời chứng phù hợp với Luật công chứng. Nên Văn phòng C1 và công chứng viên Đặng Thị Như H3 không có lỗi trong việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Ý kiến của bà Nguyễn Thị Như N1 và bà Đặng Thị Kim N2- người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn H1:

Theo Đơn xin hợp thức hóa đất khai hoang của ông H1, bà H2 đề ngày 20/5/1993, có sơ đồ lô đất kèm theo; Giấy giao nhận diện tích đo đạc số 385 ngày 15/5/1994; Bản đồ địa chính năm 1994 và Sổ dã ngoại năm 1994 của xã V; Bản đồ Vlap năm 2012 và Sổ mục kê năm 2015 của xã V; Quyết định số 38/QĐ-UBND ngày 11/1/2006 của UBND thành phố N; Thông báo đền bù ngày 06/2/2006 của Trường C2-MG TW2 cũng như quá trình sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H1 có căn cứ xác định một phần thửa đất số 533, tờ bản đồ số 15, diện tích 167,2m² được ký hiệu phần A trên Trích đo địa chính thửa đất lập ngày 10/10/2023 có nguồn gốc là thửa đất số 25 của vợ chồng ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Anh H2 khai hoang từ năm 1986. Nên Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH09049 ngày 03/6/2022 cho ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị Tuyết M đối với thửa đất số 533, tờ bản đồ số 15 (trước đây gồm 02 thửa: thửa đất số 24 và thửa đất số 25, tờ bản đồ số 1) có diện tích 311,8 m² tại thôn H, xã V, N, tỉnh Khánh Hòa là không đúng đối tượng,

không đúng thủ tục theo quy định của pháp luật do các căn cứ sau: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận thể hiện ông H khai ghi nguồn gốc đất khai hoang nhưng không có tài liệu giấy tờ nào xác định nguồn gốc đất của bị đơn. Ông H1 khẳng định không ký trên phiếu lấy ý kiến của khu dân cư vào ngày 22/02/2022. Thửa đất trên đã xảy ra tranh chấp giữa ông H1 và ông H từ năm 2016 và năm 2020, ông H1 khởi kiện tranh chấp đất đai đối với thửa đất nêu trên tại Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang. Vì vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân H, bà Lê Thị Tuyết M với ông Nguyễn Duy K được công chứng ngày 07/6/2024 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/2022 giữa ông Nguyễn Duy K với ông Nguyễn Thành T4, bà Bùi Thị Lệ T3 đối với thửa đất số 533, tờ bản đồ số 15 là vô hiệu. Bà T3 biết thửa đất đang tranh chấp tại Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang nhưng vẫn nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Duy K nên không phải thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1.

Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu G:

1.1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH09049 ngày 03/6/2022 do UBND thành phố N cấp cho ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị Tuyết M, đối với thửa đất số 533, tờ bản đồ số 15, tại thôn H, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

1.2. Tuyên vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng ngày 07/6/2022 tại Văn phòng C giữa ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị Tuyết M với ông Nguyễn Duy K.

1.3. Tuyên hủy phần cập nhật chỉnh lý ngày 21/6/2022 sang tên cho ông Nguyễn Duy K trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH09049 ngày 03/6/2022, do UBND thành phố N cấp cho ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị Tuyết M.

1.4. Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 04/8/2022 tại Văn phòng C1 giữa ông Nguyễn Duy K với bà Bùi Thị Lệ T3 và ông Nguyễn Thành T4.

1.5. Công nhận phần đất có diện tích 144,6m² thuộc thửa đất số 533, tờ bản đồ số 15 tại thôn H, xã V, thành phố N được ký hiệu phần B trên Trích đo địa chính thửa đất lập ngày 10/10/2023 của Công ty TNHH T8 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Hữu G và bà Nguyễn Thị N3.

Buộc bà Bùi Thị Lệ T3 và ông Nguyễn Thành T4 phải giao phần đất có diện tích 144,6m² thuộc thửa đất số 533, tờ bản đồ số 15 tại thôn H, xã V, thành phố N được ký hiệu phần B trên Trích đo địa chính thửa đất ngày 10/10/2023 cho ông Nguyễn Hữu G và bà Nguyễn Thị N3.

Ông Nguyễn Hữu G và bà Nguyễn Thị N3 được quyền liên hệ Cơ quan chức năng đăng ký, kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1:

2. 1. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH09049 do UBND cấp ngày 03/6/2022 cho ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị Tuyết M đối với thửa đất số 533, tờ bản đồ số 15, tại thôn H, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

2. 2. Tuyên hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng ngày 07/6/2022 tại Văn phòng C giữa ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị Tuyết M với ông Nguyễn Duy K.

2. 3. Tuyên hủy phân cấp nhật chính lý ngày 21/6/2022 sang tên cho ông Nguyễn Duy K trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH09049 ngày 03/6/2022, do UBND thành phố N cấp cho ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị Tuyết M.

2. 4. Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 04/8/2022 tại Văn phòng C1 giữa ông Nguyễn Duy K với bà Bùi Thị Lệ T3 và ông Nguyễn Thành T4.

2. 5. Công nhận phần đất có diện tích 167,2m² thuộc thửa đất số 533, tờ bản đồ số 15 tại thôn H, xã V, thành phố N được ký hiệu phần A trên Trích đo địa chính thửa đất lập ngày 10/10/2023 của Công ty TNHH T8 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn H1 và Nguyễn Thị Ánh H2.

Buộc bà Bùi Thị Lệ T3 và ông Nguyễn Thành T4 phải giao phần đất có diện tích 167,2m², trên đất có 01 giếng bê tông+ móng đá chẻ cao 0,9m, dài 8,75m thuộc thửa đất số 533, tờ bản đồ số 15 tại thôn H, xã V, thành phố N được ký hiệu phần A trên Trích đo địa chính thửa đất lập ngày 10/10/2023 của Công ty TNHH T8 cho ông Nguyễn Văn H1 và Nguyễn Thị Ánh H2.

Ông Nguyễn Văn H1 và Nguyễn Thị Ánh H2 được quyền liên hệ Cơ quan chức năng đăng ký, kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

(Có trích đo địa chính thửa đất lập ngày 10/10/2023 của Công ty TNHH T8 kèm theo bản án).

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

Ngày 03/10/2024, bị đơn là ông Nguyễn Xuân H, bà Lê Thị Tuyết M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 25/9/2024, bà Bùi Thị Lệ T3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Xuân H, bà Lê Thị Tuyết M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Trần

Nam G1, ông Nguyễn Duy K, ông Nguyễn Thành T4 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 02/10/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Ngày 12/4/2025, bà Nguyễn Thị Ánh H2 là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H1 có đơn xin rút toàn bộ kháng cáo.

Sau khi xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện Công tố và xét xử phúc Viện kiểm sát nhân dân Tối cao tại Đà Nẵng đề nghị xét xử vắng mặt đương sự; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng của ông Nguyễn Văn H1 và không chấp nhận kháng cáo của Nguyễn Xuân H, ông Trần Nam G1, ông Nguyễn Duy K, ông Nguyễn Thành T4, bà Bùi Thị Lệ T3 và giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Ngày 12/4/2025, bà Nguyễn Thị Ánh H2 là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H1 có đơn xin rút toàn bộ kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1 theo quy định tại khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Xuân H, bà Lê Thị Tuyết M; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Án sơ thẩm xác định phần đất có diện tích 144,6m² thuộc thửa đất 533, tờ bản đồ số 15 thôn H, xã V, thành phố N thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Hữu G, bà Nguyễn Thị N3. Và phần đất có diện tích 167,2m² thuộc thửa đất 533, tờ bản đồ số 15 thôn H, xã V, thành phố N thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Ánh H2 là có căn cứ đúng quy định pháp luật. Bởi lẽ:

[1.1] Theo Bản đồ địa chính năm 1994 và Sổ dã ngoại năm 1994 của xã V có thể hiện: Thửa số 24 với diện tích 150m² ĐM do ông Nguyễn Hữu G kê khai; Thửa 25 với diện tích 160 m² ĐM do ông Nguyễn Văn H1 kê khai. Tại Bản đồ Vlap năm 2012 và Sổ mục kê năm 2015 của xã V thể hiện phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 162, diện tích 1244,4m² do ông Nguyễn Văn H1 kê khai và thuộc phần thửa đất số 161, diện tích 423,9m².

[1.2] Tại Quyết định số 974/QĐ-UB ngày 17/4/2003 của UBND tỉnh K về việc thu hồi đất do các hộ gia đình, cá nhân và tổ chức đang sử dụng đất để giao cho T2 cao đẳng sư phạm Nhà trẻ Mẫu giáo TW2 để xây dựng khoa giáo dục thể chất và khu ký túc xá sinh viên thì trong danh sách thu hồi đất có tên hộ ông Nguyễn Hữu G, ông Nguyễn Văn H1. Kèm theo Quyết định 974/QĐ-UB ngày 17/4/2003 có Danh sách thu hồi đất do các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử

dụng để xây dựng K1 và khu ký túc xá sinh viên Trường Cao đẳng S1 Mẫu giáo TW2 có tên ông Nguyễn Hữu G số thửa bị thu hồi 2 thửa.

[1.3] Thông báo đền bù ngày 06/2/2006 của Trường C2-MG TW2 có nội dung thu hồi toàn bộ diện tích 430m² đất của hộ gia đình ông Nguyễn Hữu G và Nguyễn Thị N3 đang sử dụng gồm thửa 24 (một phần thửa đất tranh chấp) và thửa 31, tờ bản đồ số 1 xã V. Trên đất có 1 nhà cấp 4 diện tích 40m², 01 vú sữa A, 2 đu đủ A, bạch đàn A: 20 cây (Kê khai khối lượng giải tỏa quy hoạch xây dựng khoa sư phạm TDDT và Ký túc xá sinh viên ngày 08/01/2023 của Trường Cao đẳng S1).

[1.4] Quyết định số 38/QĐ-UBND ngày 11/1/2006 của UBND thành phố N; Thông báo đền bù ngày 06/2/2006 của Trường C2-MG TW2 có nội dung thu hồi toàn bộ diện tích 460 m² đất của hộ gia đình ông Nguyễn Văn H1 và Nguyễn Thị Ánh H2 đang sử dụng gồm thửa 25 (một phần thửa đất tranh chấp) và thửa 30, tờ bản đồ số 1 xã V. Trên đất có 1 nhà cấp 4 diện tích 160m², 01 cây mít A, 01 giếng, 1 trứng cá, 2 đu đủ A, 10 bạch đàn A (Kê khai khối lượng giải tỏa quy hoạch xây dựng khoa sư phạm TDDT và Ký túc xá sinh viên ngày 08/01/2023 của Trường Cao đẳng S1). Tại Thông báo ngày 2/2/2006 của Trường Cao đẳng S1 có ghi giá trị đền bù 460m² (300m² đất thổ cư và 160m² đất nông nghiệp) + 02 giếng, nhà và các cây trồng trên đất. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/10/2023 của Tòa án không thể hiện có giếng vì lúc đó đất cây bụi mọc đầy che khuất. Theo Vi bằng lập ngày do ông H1 cung cấp có 01 giếng bê tông thuộc phần đất tranh chấp giữa ông H1 và bị đơn. Tại phiên tòa, bà T3 và ông H1 đều xác nhận trên phần đất tranh chấp (phần A trên Trích đo địa chính thửa đất lập ngày 10/10/2023) có 01 giếng bê tông như bị đơn trình bày. Đây là nội dung do các bên thừa nhận nên được xem là chứng cứ của vụ án. Như vậy, có căn cứ xác định giếng nước bê tông này do ông H1 xây dựng từ trước. Đồng thời theo Trích đo địa chính thửa đất cũng thể hiện móng đá cao 0,9m, dài 8,75m do ông H1 xây dựng. Điều này cũng phù hợp với Biên bản hòa giải tại UBND xã V vào năm 2016.

[1.5] Còn bị đơn cho rằng thửa đất tranh chấp được gia đình bị đơn trực tiếp quản lý và sản xuất từ năm 1989 cho đến nay theo Đơn xin đất ngày 30/10/1989, phần đất xin có diện tích khoảng 1000 m² nhưng thực tế khai hoang là 2.300m² và đặc điểm như sau: Phía Đông: Giáp đường đi vào bồn nước; Phía Tây: giáp đất của Nhà trường kỹ thuật M1; Phía bắc giáp: Đường Quốc L (nay là đường N); Phía Nam: giáp đường đi vào bồn nước. Nhưng nội dung Đơn xin đất đề ngày 30/10/1989 gửi Thủ trưởng Nhà trường và UBND xã V của ông H thể hiện nội dung nguồn gốc đất tranh chấp là do xã quản lý còn bỏ hoang, kính mong UBND xã V và giải quyết cho ông H thửa đất tranh chấp với diện tích khoảng 1.000m² không thể hiện cụ thể vị trí thửa đất, tứ cận thửa đất để làm nhà ở, được chủ tịch xã ký nháy ở góc trái trên cùng của đơn. Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận số DG 482205, số vào sổ cấp GCN: CH09049 ngày 03/6/2022 đối với thửa đất tranh chấp là thửa đất số 533, tờ bản đồ số 15 cho ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị Tuyết M chỉ ghi nguồn gốc đất khai hoang, không có Giấy tờ xác nhận nguồn gốc đất, Đơn xin đất đề ngày 30/10/1989 của ông H. Tuy

nhiên, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận số BI 927647, sổ vào sổ cấp GCN: CH01182/22390 ngày 28/3/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố N cấp cho ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị Tuyết M đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 15 diện tích 1578,7m² thuộc thôn H, xã V, thành phố N có kèm theo Đơn xin đất đề ngày 30/10/1989 của ông H, kèm theo Biên bản họp xã V và Tờ trình số 1546/TTr-TNMT ngày 20/3/2012 đều có nội dung thửa đất ông H kê khai cấp Giấy chứng nhận thuộc 1 phần thửa 26 theo Đơn xin đất đề ngày 30/10/1989 (diện tích 578,7m² tăng thêm là do khai hoang thêm). Đồng thời, qua nhiều lần đo đạc và theo bản đồ địa chính, sổ dã ngoại, sổ mục kê qua các thời kỳ của UBND xã V đều không thể hiện tên ông Nguyễn Xuân H, bà Lê Thị Tuyết M kê khai, sử dụng đất đối với thửa đất số 533. Khi thu hồi đất, cũng như danh sách đền bù để thực hiện dự án xây dựng khoa giáo dục thể chất và khu ký túc xá sinh viên không có tên ông H, bà M. Do đó, lời trình bày của bị đơn về nguồn gốc thửa đất số 533, tờ bản đồ số 15 do ông H, bà M khai hoang theo Đơn xin đất đề ngày 30/10/1989 là không có căn cứ.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Duy K, ông Nguyễn Thành T4; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Án sơ thẩm hủy giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số vào sổ cấp GCN: CH09049 ngày 03/6/2022 cho ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị Tuyết M; tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng ngày 07/6/2022 tại Văn phòng C giữa ông Nguyễn Xuân H, bà Lê Thị Tuyết M với ông Nguyễn Duy K; hủy phần chính lý sang tên ông Nguyễn Duy K do Văn phòng Đ Chi nhánh N4 xác nhận ngày 21/6/2022 tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH09049; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 04/8/2022 tại Văn phòng C1 giữa ông Nguyễn Duy K với bà Bùi Thị Lệ T3 và ông Nguyễn Thành T4; buộc bà T3, ông T4 phải giao phần đất có diện tích 167,2m² được ký hiệu là phần A trên Trích đo địa chính cho ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Ánh H2 và giao phần đất có diện tích 144,6m² được ký hiệu phần B trên Trích đo địa chính thửa đất cho ông Nguyễn Hữu G và bà Nguyễn Thị N3 là không đúng quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu. Bởi lẽ đất này vợ chồng ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó tặng cho ông K, ông K đã sang tên trước bạ, tiếp chuyển nhượng cho bà T3, ông T4 và hiện nay bà T3, ông T4 đang quản lý, việc tặng cho và chuyển nhượng đất trước khi ông G khởi kiện.

[2.2] Trong trường hợp này không tuyên hủy mà buộc ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị Tuyết M phải thanh toán giá trị đất cho ông Nguyễn Hữu G, bà Nguyễn Thị N3 và ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Ánh H2. Theo Biên bản định giá ngày 12/12/2023 được các bên đương sự thống nhất giá đất 6.640.500 đồng/m².

[2.3] Như vậy, buộc ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị Tuyết M phải thanh toán giá trị đất cho ông Nguyễn Hữu G, bà Nguyễn Thị N3 144,6m² x

$6.640.500 \text{ đồng/m}^2 = 960.216.300 \text{ đồng}$ và ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Ánh H2 $167,2\text{m}^2 \times 6.640.500 \text{ đồng/m}^2 = 1.110.291.600 \text{ đồng}$.

[3] Với nhận định trên; Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo ông H và bà M về việc việc cho rằng thửa đất 533 thuộc quyền sở hữu của ông bà; chấp nhận kháng cáo của ông Trần Nam G1, ông Nguyễn Duy K, ông Nguyễn Thành T4, bà Bùi Thị Lệ T3 về việc hủy giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số vào sổ cấp GCN: CH09049 ngày 03/6/2022 cho ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị Tuyết M; tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng ngày 07/6/2022 tại Văn phòng C giữa ông Nguyễn Xuân H, bà Lê Thị Tuyết M với ông Nguyễn Duy K; hủy phần chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Duy K do Văn phòng Đ Chi nhánh N4 xác nhận ngày 21/6/2022 tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH09049; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 04/8/2022 tại Văn phòng C1 giữa ông Nguyễn Duy K với bà Bùi Thị Lệ T3 và ông Nguyễn Thành T4. Do đó, sửa quyết định của án sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị Tuyết M phải chịu chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định là 4.7000.000 đồng. Phần này ông G đã đóng nên bà M, ông H phải hoàn trả cho ông G 4.7000.000 đồng. H5 lại cho ông G 10.300.000 đồng chi phí tố tụng đã nộp.

[5] Theo quy định Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về án phí và lệ phí Tòa án thì về án phí dân sự sơ thẩm: Ông H, bà M và ông H1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm; ông K, ông T4, ông G1, bà T3 không phải chịu án phí dân phúc thẩm.

[6] Các quyết định khác của bản án hành chính sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 289, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Điều 129, Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 168, Điều 203 Luật Đất đai năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1. Bác kháng cáo của ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị Tuyết M; chấp nhận kháng cáo ông Nguyễn Duy K, ông Nguyễn Thành T4, ông Trần Nam G1 và bà Bùi Thị Lệ T3, sửa quyết định Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa:

1. Công nhận phần đất có diện tích $144,6\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 533, tờ bản đồ số 15 tại thôn H, xã V, thành phố N được ký hiệu phần B trên Trích đo địa

chính thửa đất lập ngày 10/10/2023 của Công ty TNHH T8 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Hữu G và bà Nguyễn Thị N3.

2. Công nhận phần đất có diện tích 167,2m² thuộc thửa đất số 533, tờ bản đồ số 15 tại thôn H, xã V, thành phố N được ký hiệu phần A trên Trích đo địa chính thửa đất lập ngày 10/10/2023 của Công ty TNHH T8 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn H1 và Nguyễn Thị Ánh H2.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hữu G và ông Nguyễn Văn H1 về việc; hủy giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất số vào sổ cấp GCN: CH09049 ngày 03/6/2022 cho ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị Tuyết M; tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được công chứng ngày 07/6/2022 tại Văn phòng C giữa ông Nguyễn Xuân H, bà Lê Thị Tuyết M với ông Nguyễn Duy K; hủy phần chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Duy K do Văn phòng Đ Chi nhánh N4 xác nhận ngày 21/6/2022 tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH09049; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 04/8/2022 tại Văn phòng C1 giữa ông Nguyễn Duy K với bà Bùi Thị Lệ T3 và ông Nguyễn Thành T4.

4. Buộc ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị Tuyết M phải thanh toán giá trị đất cho ông Nguyễn Hữu G, bà Nguyễn Thị N3 960.216.300 đồng (*chín trăm sáu mươi triệu hai trăm mười sáu ngàn ba trăm đồng*) và ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Ánh H2 1.110.291.600 đồng (*một tỉ một trăm mười triệu hai trăm chín mươi một ngàn sáu trăm đồng*).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Về án phí:

5.1. Ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị Tuyết M được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị Tuyết M 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000678 ngày 23 tháng 12 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

5.2. Ông Nguyễn Duy K, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Duy K 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000676 ngày 23 tháng 12 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

5.3. Ông Nguyễn Thành T4 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thành T4 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000677 ngày 23 tháng 12 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

5.4. Bà Bùi Thị Lệ T3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm hoàn trả lại cho bà Bùi Thị Lệ T3 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000674 ngày 23 tháng 12 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

5.5. Ông Trần Nam G1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm hoàn trả lại cho ông Trần Nam G1 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000675 ngày 23 tháng 12 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

5.7. Ông Nguyễn Văn H1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

6. Về chi phí tố tụng khác :

Ông Nguyễn Xuân H và bà Lê Thị Tuyết M phải hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu G 4.700.000 đồng (*bốn triệu bảy trăm ngàn đồng*). H5 lại cho ông Nguyễn Hữu G 10.300.000 đồng (*mười triệu ba trăm ngàn đồng*).

7. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VCT&XXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP.

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

(Đã ký)

Lê Văn Thường

