

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 32/2022/DS-PT

Ngày: 20-6 -2022

*V/v: “Tranh chấp về đòi quyền sử  
dụng đất và 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 TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Công Đường

Các Thẩm phán: Ông Võ Đình Phương

Ông Phạm Đình Thanh

**- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Ông Hoàng Anh Tuấn – Thư ký  
TAND tỉnh Khánh Hòa.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:**  
Bà Huỳnh Thiên Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét  
xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 19/2022/TLPT-DS ngày 01  
tháng 4 năm 2022 về việc: *“Tranh chấp về đòi quyền sử dụng đất và tranh chấp  
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2021/DS-ST ngày 29/12/2021 của Tòa án  
nhân dân huyện D bị kháng cáo và bị kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra  
xét xử số: 20/2022/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2022, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963

Địa chỉ: Thôn X, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa; ông T có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Quang T, sinh năm 1944

Địa chỉ: Thôn X, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa.

Ông Phạm Quang T ủy quyền cho ông Nguyễn Trung N (Văn bản ủy  
quyền lập ngày 10/2/2022); ông N có mặt.

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

+ Bà Bùi Thị P, sinh năm 1963

Địa chỉ: Thôn X, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa; bà P có mặt.

+ Bà Trần Thị L, sinh năm 1950

Địa chỉ: Thôn X, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Trung N, sinh năm 1982

Địa chỉ: Thôn D, xã T, huyện C, tỉnh Khánh Hòa; ông N có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1985

Địa chỉ: Thôn D, xã T, huyện Cam L, tỉnh Khánh Hòa; bà N vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Trung Thành N, sinh năm 1964

Địa chỉ: Thôn K, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa; N vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Trung Thành D, sinh năm 1971

+ Bà Cù Thị Mai L, sinh năm 1972

Cùng địa chỉ: Thôn K, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Bà L, ông Da ủy quyền cho ông Nguyễn Trung N (Văn bản ủy quyền lập ngày 02/3/2020); ông N có mặt.

+ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1988

+ Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1985

+ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1951

+ Bà Lê Thị T, sinh năm 1945

+ Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1982

+ Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1994

+ Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1943

+ Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1970

+ Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1991

+ Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1987

+ Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1983

Cùng địa chỉ: Thôn X, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa

+ Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm 1985

Địa chỉ: Thôn T, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

+ Bà Nguyễn Thị Thu V, sinh năm 1978

Địa chỉ: Thôn K, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

+ Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1949

Địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện D, tỉnh Khánh Hòa.

Ông Q, ông T, bà L, bà T, ông L, ông Q, bà M, bà H, bà V, bà H, ông Quý, ông T, ông T và bà Nh đều ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T (theo các văn bản ủy quyền số 16 ngày 03/4/2017; số 20, số 21 ngày 14/4/2017; số 111 ngày 17/7/2017; số 26 ngày 02/3/2020; số 33 ngày 27/3/2020; số 77 ngày 22/10/2020; số 85, 86, 87 ngày 04/11/2020; số 92, 93 ngày 18/11/2020); ông T có mặt.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị P: Luật sư Nguyễn Văn H - Văn phòng Luật sư Văn Hùng thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa; Luật sư H có mặt.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Trung Nhật: Luật sư Trần Quốc T - Văn phòng Luật sư Quốc Tuấn thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa; Luật sư T có mặt.

*Người có kháng cáo:*

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963

Địa chỉ: Thôn X, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

2. Ông Phạm Quang T, sinh năm 1944

Địa chỉ: Thôn X, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

3. Bà Bùi Thị P, sinh năm 1963

Địa chỉ: Thôn X, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

4. Ông Nguyễn Trung N, sinh năm 1982

Địa chỉ: Thôn D, xã S, huyện C, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

*Viện kiểm sát có kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nội dung đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:* Vợ chồng ông T và bà Bùi Thị P vào năm 1994 có cho ông T thuê diện tích đất 3.655m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 03 tại xã S, với thời hạn là 20 năm, ông T có trả tiền thuê đất một lần là 1.000.000đ, hai bên có làm hợp đồng thuê nhưng hiện bên ông T giữ nên ông T không có giấy tờ, văn bản thuê cung cấp cho Tòa án. Do hết thời hạn thuê đất, vợ chồng ông T yêu cầu ông T trả lại đất nhưng bên ông T không trả, ông T có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã S hòa giải nhưng không thành, ông T không đồng ý trả lại đất với lý do thửa đất trên ông T đã sang nhượng, bán cho ông T; do đó, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T trả lại diện tích đất 3.655m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 03 tại xã S (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00507/QSDĐ/ST-DK ngày 01/6/1998 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị P). Quá trình giải quyết vụ án, ông T cùng bà Bùi Thị P có đơn khởi kiện bổ sung về yêu cầu ông Nguyễn Trung N, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Trung Thành Ng trả lại cho vợ chồng ông T thửa đất số 71, tờ bản đồ số 03 tại xã S và ông T có đơn bổ sung khởi kiện, yêu cầu hủy giấy sang nhượng đất viết tay lập ngày 18/9/1998 giữa ông T và ông T liên quan đến thửa đất số 71, tờ bản đồ số 03 tại xã S.

Tại phiên toà sơ thẩm, ông T rút nội dung yêu cầu đối với ông T, ông Ng về việc trả lại thửa đất 71 tờ bản đồ số 3 xã S; ông T vẫn giữ yêu cầu ông N, bà Nh trả lại cho vợ chồng ông T thửa đất số 71, tờ bản đồ số 03 tại xã S và yêu cầu tuyên bố giấy sang nhượng đất viết tay lập ngày 18/9/1998 giữa ông T với ông Phạm Quang T liên quan thửa đất số 71, tờ bản đồ số 03 tại xã S là vô hiệu; không đồng ý với nội dung yêu cầu phản tố của ông T về công nhận hợp đồng

chuyển nhượng đất giữa ông T và ông T ngày 18/9/1998, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T và bà L ngày 14/8/2002; hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà L và ông Ng ngày 19/8/2011 liên quan đến thửa đất 71 tờ bản đồ số 3 xã S là hợp pháp.

*Bị đơn ông Phạm Quang T tại các lời khai hồ sơ vụ án trình bày:* Diện tích đất 3.655m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 03 tại xã S mà ông T yêu cầu trả lại là do vợ chồng ông T bán sang nhượng cho ông T vào năm 1998, có giấy sang nhượng đất viết tay lập ngày 18/9/1998 giữa ông T với ông T chứ không phải ông T thuê của vợ chồng ông T; đến năm 2002, ông T đã bán thửa đất trên cho bà L, sau đó bà L bán lại cho Ng, hiện thửa đất trên không còn liên quan đến ông T, ông T không đồng ý trả lại thửa đất trên với lý do đất trên ông T đã bán, sang nhượng cho ông T chứ không phải ông T thuê của vợ chồng ông T. Ngày 23/11/2020, ông T có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận các hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 71, tờ bản đồ số 03 tại xã S là hợp pháp, cụ thể hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T và ông T ngày 18/9/1998, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T và bà L ngày 14/8/2002, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà L và ông Ng ngày 19/8/2011.

*Lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại hồ sơ vụ án:*

*Bà Trần Thị L trình bày:* Năm 1998, bà L và chồng ông Phạm Quang T có mua bán đất với vợ chồng ông T, bà Bùi Thị P. Vợ chồng bà mua của vợ chồng ông T thuộc thửa đất 71 tờ bản đồ số 3 xã S với giá 1.000.000đ. Việc mua bán có lập giấy viết tay giữa ông T và ông T, không có xác nhận của cơ quan thẩm quyền. Bà L không trực tiếp ký vào giấy sang nhượng lập giữa ông T và ông T nhưng biết việc mua bán đất và số tiền mua đất là tiền của vợ chồng bà. Thời điểm mua bán, bà không rõ đất này có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa. Sau khi nhận tiền, ông T giao đất cho vợ chồng bà L. Từ năm 1998 đến năm 2002, ông T là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất 71. Năm 2002, vợ chồng bà L bán lại thửa đất nêu trên cho bà Cù Thị Mai L. Khi bán đất, ông T viết nội dung mua bán đất với bà L trên cùng tờ giấy sang nhượng đất viết tay giữa ông T và ông T năm 1998, không có xác nhận của cơ quan thẩm quyền, sau đó giao giấy này cho bà L giữ. Thời gian sử dụng đất từ 1998 đến 2002, vợ chồng bà L không làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì thấy đất mua với giá trị thấp và nghĩ mua bán có giấy tay xác lập giữa 02 bên là hợp pháp rồi nên không làm thủ tục đăng ký theo quy định. Đối với yêu cầu trả lại thửa đất 71 của ông T, bà L không đồng ý vì việc mua bán đất giữa ông T và ông T là rõ ràng. Ông T sử dụng đất từ 1998 đến 2002, không có tranh chấp và bán lại cho bà L cũng minh bạch, hiện nay vợ chồng bà L không còn sử dụng, quản lý thửa đất nêu trên.

*Bà Cù Thị Mai L trình bày:* Năm 2002, ông Phạm Quang T có bán cho bà L thửa đất số 71, tờ bản đồ số 03 xã S với giá 1.400.000đ. Việc mua bán có lập giấy viết tay giữa bà L và ông T ngày 14/8/2002, không được xác nhận tại cơ quan có thẩm quyền. Thời điểm mua bán, ông T nói với bà thửa đất này là do ông mua của ông Nguyễn Văn T, có lập giấy mua bán viết tay vào năm 1998. Ông T cho bà L xem giấy mua bán này và viết vào trang sau tờ giấy mua bán nội dung ông T bán lại thửa đất trên cho bà. Sau đó ông T giao cho bà L giữ giấy mua bán viết tay này. Khi mua bán với ông T, bà L không biết thửa đất trên có được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa, bà thấy đất có giấy tờ mua bán nên đồng ý mua. Sau khi mua đất, bà L trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên không có ai tranh chấp. Đến năm 2011, bà bán lại cho anh chồng bà là Nguyễn T Thành Ng với giá 55.000.000đ, việc mua bán giữa bà và ông Ng có lập giấy viết tay, không được xác nhận của cơ quan thẩm quyền. Nay có tranh chấp xảy ra, bà L có ý kiến như sau việc bà L mua bán đất với ông T và bán lại cho ông Ng là rõ ràng, công khai, có giấy tờ viết tay giữa các bên, quá trình bà sử dụng đất từ 2002 đến 2011 không có ai tranh chấp gì. Hiện nay, bà L không phải là người trực tiếp, quản lý thửa đất này nên bà L không liên quan gì đến tranh chấp giữa ông T và ông T.

*Ông Nguyễn Trung Thành Ng trình bày:* Vào ngày 19/8/2011, ông Ng có thay mặt vợ chồng con ông là Nguyễn Trung N và Nguyễn Thị Nh đứng ra mua đất của ông Nguyễn Trung Thành D và bà Cù Thị Mai L thửa đất 71, tờ bản đồ 3, diện tích 3.655m<sup>2</sup> xã S với giá mua là 55.000.000đ. Ông Ng xác định chỉ đứng ra giao dịch mua bán dùm vợ chồng con ông (Nguyễn Trung N và Nguyễn Thị Nh), hiện con ông (N và Nh) là người đang trực tiếp sử dụng, trông trọt thửa đất nêu trên.

*Bà Nguyễn Thị Nh trình bày:* Nguồn gốc thửa đất 71 đang tranh chấp là do năm 2011 bà và chồng ông Nguyễn T N nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn T Thành D và bà Cù Thị Mai L (ông D là chú của ông N) với giá 55.000.000đ. Khi nhận chuyển nhượng đất, bà không rõ đất trên được Nhà nước cấp quyền sử dụng cho ông D, bà L hay chưa. Bà Nh chỉ biết thửa đất này trước đây vợ chồng ông D, bà L nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Quang T, thời điểm và nội dung chuyển nhượng thế nào bà không biết. Việc chuyển nhượng thửa đất 71 có lập thành giấy viết tay giữa vợ chồng ông D, bà L với ông Nguyễn T Thành Ng là cha ông N, ông Ng chỉ là người đứng ra mua dùm cho vợ chồng bà. Giấy sang nhượng trên không được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Sau khi nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông D, bà L, vợ chồng bà trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất từ năm 2011 đến nay. Vợ chồng bà Nh trông trọt trên đất các loại cây ăn quả xoài, dừa, chanh, bưởi, mít và xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 khoảng 30m<sup>2</sup>. Nay xảy ra tranh chấp giữa ông T và ông T, bà Nh có ý kiến nếu người nào muốn lấy lại đất thì trả lại cho vợ chồng bà Nh số tiền mua đất và đầu tư trên đất. Bà Nh không đồng ý trả lại thửa đất 71 theo yêu cầu của bà P, ông T; đồng ý với nội dung yêu cầu phản tố của bị đơn ông T về việc công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất 71 tờ bản đồ số 03 xã S.

*Ông Nguyễn Văn Q trình bày:* Giấy viết tay có nội dung sang nhượng thửa đất số 71 tờ bản đồ số 3 xã S giữa ông Nguyễn Văn T và ông Phạm Quang T là giả tạo. Thực tế, cha ông Q (ông T) chỉ cho ông T thuê thửa đất nêu trên với thời hạn 20 năm. Nay đã hết thời hạn thuê đất thì ông T phải trả lại đất cho gia đình ông.

*Ông Nguyễn Văn T trình bày:* Năm 1994, gia đình ông Văn T có cho ông Phạm Quang T thuê thửa đất số 71 tờ bản đồ số 3, diện tích 3655m<sup>2</sup> xã S với giá thuê 1.000.000đ, thời hạn thuê là 20 năm. Nay hết thời hạn thuê, ông Văn T

yêu cầu ông Phạm Quang T trả lại thửa đất trên cho gia đình ông, vì phần diện tích đất trên cấp cho gia đình ông trong đó có ông Văn T.

*Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và phiên tòa sơ thẩm, bà Bùi Thị P trình bày:* Năm 1994, bà P và chồng là ông T có cho ông T thuê một lô đất có diện tích 3.655m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 71, tờ bản đồ số 3 xã S, thời hạn thuê 20 năm, giá thuê đất là 1.000.000đ, ông T trả tiền một lần. Thời điểm cho thuê đất, đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 1998 thửa đất nêu trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình gồm bà P, ông Nguyễn Văn T và mẹ chồng bà P là bà Lê Thị C (đã chết). Khi cho thuê đất, 02 bên có lập giấy viết tay. Nội dung giấy này do ông T viết, ông T ký vào giấy, bà P không ký. Hết thời hạn thuê đất nhưng bên ông T không trả đất, vợ chồng bà P khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã S nhưng ông T vẫn không chịu trả đất. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu ông T trả lại đất đã thuê có diện tích 3.655m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 71 tờ bản đồ số 3 xã S, bà P thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông T. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà P có cùng ông T có đơn khởi kiện yêu cầu ông N, bà Nh, ông Ng trả lại cho vợ chồng bà diện tích đất 3.655m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 03 tại xã S. Tại phiên tòa, bà P cũng thống nhất như ý kiến của ông T không yêu cầu ông T, ông Ng trả lại thửa đất 71 tờ bản đồ số 3 xã S; vẫn giữ yêu cầu ông N, bà Nh trả lại thửa đất 71 cho vợ chồng bà P; thống nhất như ý kiến của ông T về tuyên bố giấy sang nhượng đất viết tay lập ngày 18/9/1998 giữa ông T và ông Phạm Quang T liên quan đến thửa đất số 71, tờ bản đồ số 03 tại xã S là vô hiệu; không đồng ý với nội dung yêu cầu phản tố của ông T về công nhận các hợp đồng chuyển nhượng đất liên quan đến thửa đất 71 tờ bản đồ số 03 tại xã S là hợp pháp.

*Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Trung N trình bày:* Thửa đất tranh chấp có diện tích 3.655m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 71, tờ bản đồ số 3 xã S, hiện nay ông N là người trực tiếp quản lý, sử dụng. Năm 2011, ông có nhờ cha ông (ông Ng) đứng ra mua lại thửa đất nêu trên của vợ chồng chú ông là ông Nguyễn Trung Thành D và bà Cù Thị Mai L với giá 55.000.000đ. Khi mua bán, giữa cha ông và vợ chồng chú ông có lập giấy mua bán đất viết tay, 02 bên cùng ký vào, không được xác nhận của cơ quan thẩm quyền, bản chính giấy viết tay do ông giữ. Sau khi đứng ra mua đất của ông D, bà L, cha ông giao lại cho ông và vợ ông bà Nguyễn Thị Nh trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất trên từ 2011 đến nay, trên đất ông có trồng cây ăn quả gồm xoài, dứa, chanh, bưởi và xây dựng 01 căn nhà cấp 4. Tại giấy mua bán đất viết tay ngày 18/9/2011 ghi giá trị thửa đất 71 là 25.000.000đ nhưng thực tế giá trị thật vợ chồng ông N trả cho ông D, bà L là 55.000.000đ, giấy tờ mua đất ghi 25.000.000đ là nhằm để tránh đóng thuế nhiều. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, ông N không đồng ý trả lại đất, trường hợp nếu yêu cầu của ông T là có căn cứ, ông N đồng ý trả lại đất cho ông T với điều kiện ông T phải đền bù thỏa đáng cho vợ chồng ông N giá trị đất và tài sản trên đất. Ông N đồng ý với nội dung yêu cầu phản tố của bị đơn ông T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 71 tờ bản đồ số 3 xã S giữa hộ ông T và ông T ngày 18/9/1998, giữa ông T và bà L ngày 14/8/2002, giữa bà L và ông Ng ngày 19/8/2011 là hợp pháp; không đồng ý với nội dung yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất

71, tờ bản đồ số 3 xã S giữa ông T và ông T ngày 18/9/1998. Tại phiên tòa, ông N đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông T về công nhận các hợp đồng chuyển nhượng đất liên quan đến thửa đất 71, tờ bản đồ số 3 xã S là hợp pháp; ông N không đồng ý trả lại thửa đất 71 theo yêu cầu của bà P, ông T; đề nghị Tòa án xem xét, áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu của ông T về tuyên bố giấy sang nhượng đất viết tay lập ngày 18/9/1998 giữa ông T và ông T liên quan đến thửa đất số 71, tờ bản đồ số 03 tại xã S là vô hiệu, vì không có căn cứ chấp nhận do thời hiệu yêu cầu khởi kiện không còn. Trường hợp nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu trên của ông T thì đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng tuyên bố vô hiệu cho bị đơn ông T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2021/DS-ST ngày 29/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện D đã quyết định:

- Căn Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 75 Luật đất đai năm 1993; Điều 132 và Điều 149 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 147, Điều 184, Điều 192, Điều 217, Điều 218, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 3 Nghị quyết 04/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12 và Điều 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

#### Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đối với ông Phạm Quang T và nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị P đối với ông Nguyễn Trung Thành Ng về yêu cầu trả lại thửa đất 71, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.655m<sup>2</sup> xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa do ông T, bà P tự nguyện rút nội dung yêu cầu khởi kiện.

2. Không chấp nhận nội dung yêu cầu của ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị P về yêu cầu ông Nguyễn T N, bà Nguyễn Thị Nh trả lại cho ông T, bà P thửa đất số 71, tờ bản đồ số 03 diện tích 3.655m<sup>2</sup> xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa và đình chỉ giải quyết đối với nội dung yêu cầu trên vì chưa có đủ điều kiện khởi kiện theo quy định pháp luật.

3. Đình chỉ giải quyết đối với nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về tuyên bố giấy sang nhượng đất lập ngày 18/9/1998 giữa ông T và ông Phạm Quang T liên quan đến thửa đất số 71, tờ bản đồ số 03 diện tích 3.655m<sup>2</sup> xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa là vô hiệu do thời hiệu khởi kiện đã hết.

4. Không chấp nhận nội dung yêu cầu của ông Phạm Quang T về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/1998 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Phạm Quang T, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2002 giữa ông Phạm Quang T và bà Cù Thị Mai L, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/8/2011 giữa bà Cù Thị Mai L và ông

Nguyễn T Thành Ng liên quan đến thửa đất số 71, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.655m<sup>2</sup> xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa là hợp pháp vì không có căn cứ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30/12/2021 ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 04/01/2022 ông Phạm Quang T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Nguyễn Văn T là hợp pháp.

Ngày 04/01/2022 ông Nguyễn Trung N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Phạm Quang T và giữa ông Phạm Quang T với bà Cù Thị Mai L, giữa bà Cù Thị Mai L với ông Nguyễn Thành Ng là hợp pháp.

Ngày 27/01/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 90/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị yêu cầu sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 29/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện D.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tại phiên tòa phúc thẩm: Đề nghị Tòa án chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Quang T và ông Nguyễn Trung N; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa; không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị P.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị Nh, ông Nguyễn Trung Thành Ng vắng mặt tại phiên tòa nhiều lần nhưng đã được tổng đạt hợp lệ hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị P; kháng cáo của ông Phạm Quang T; kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa:

[2.1] Đối với kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị P yêu cầu ông Nguyễn Trung N, bà Nguyễn Thị Nh trả lại thửa đất số 71, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.655m<sup>2</sup> xã S của ông T, bà P; Hội đồng xét xử nhận thấy: Ông T, bà P chưa có đơn yêu cầu hòa giải việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông N, bà Nh tại Ủy ban nhân dân xã S trước khi có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết. Căn cứ Điều 3 Nghị quyết 04/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải



quyết nội dung yêu cầu trên vì chưa đủ điều kiện khởi kiện theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là có căn cứ đúng pháp luật. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm lại tuyên không chấp nhận yêu cầu của ông T và bà P là không đúng, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa về nội dung này là có căn cứ chấp nhận, Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp.

[2.2] Đối với nội dung yêu cầu của ông T, bà P về yêu cầu hủy “giấy sang nhượng đất” viết tay lập ngày 18/9/1998 giữa ông T và ông T liên quan đến thửa đất số 71, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.655m<sup>2</sup> tại xã S do bị vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ với lý do thời hiệu yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu đã hết là đúng nhưng việc áp dụng pháp luật chưa chính xác; Bởi lẽ lý do nguyên đơn cho rằng ông không biết chữ nên bị lừa dối khi ký vào giấy này mà ông nghĩ là hợp đồng thuê đất và giao dịch này được xác lập vào ngày 18/9/1998 nên theo quy định tại khoản 1 Điều 145 Bộ luật Dân sự năm 1995 thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu là 01 năm kể từ ngày giao dịch được xác lập; Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng khoản 1 Điều 132, Điều 149 Bộ luật dân sự năm 2015 là không đúng; Kháng nghị của Viện kiểm sát yêu cầu áp dụng qui định tại khoản 1 Điều 145 Bộ luật dân sự năm 1995 và thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu là 01 năm kể từ ngày giao dịch được xác lập là có căn cứ chấp nhận; Kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị P về nội dung này không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Đối với nội dung ông Phạm Quang T phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/1998 giữa ông T và ông T, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2002 giữa ông T và bà Cù Thị Mai L, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/8/2011 giữa bà L và ông Nguyễn T Thành Ng là hợp pháp liên quan đến thửa đất số 71, tờ bản đồ số 03 tại xã S; Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.3.1] Ông Phạm Quang T yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 71, tờ bản đồ số 03 tại xã S ngày 19/8/2011 giữa bà Cù Thị Mai L và ông Nguyễn Trung Thành Ng, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và xét yêu cầu này của ông T là không đúng vì ông T không có quyền yêu cầu công nhận đối với giao dịch này; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa, hủy phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết yêu cầu này của ông Phạm Quang T.

[2.3.2] Đối với kháng cáo của ông ông Phạm Quang T và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/1998 giữa ông T và ông T, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2002 giữa ông T và bà Cù Thị Mai L:

Thửa đất số 71, tờ bản đồ số 03 tại xã S được Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T vào ngày 01/6/1998; Theo Công văn số 582/UBND ngày 13/9/2018 của Ủy ban nhân dân huyện D xác định đất được cấp cho hộ ông T gồm 07 nhân khẩu: Mẹ ông T tên Nguyễn Thị C vợ chồng ông T và 04 người con. Tuy nhiên, theo Giấy chứng tử do UBND xã S cấp thể hiện bà C chết ngày 08/9/1994, trước thời điểm hộ ông T được cấp thửa đất hơn 03 năm 09

tháng nên không làm phát sinh quyền lợi của những người thừa kế của bà C trong vụ án này.

Tại thời điểm ông Nguyễn Văn T chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Phạm Quang T ngày 18/9/1998 thì ông T là chủ hộ, các con ông T, bà P còn nhỏ; bà P và các con thừa nhận biết có giao dịch thuê đất của ông T, cho thấy ông T chuyển nhượng đất là nhằm phục vụ lợi ích chung của gia đình; Căn cứ Điều 117 Bộ luật dân sự năm 1995, việc cá nhân ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nói trên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các thành viên hộ gia đình đối với giao dịch này.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T cho ông Phạm Quang T có vi phạm về hình thức giao dịch; Tuy nhiên căn cứ quy định tại điểm b2, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II, Nghị quyết 02/20024, ngày 10/8/20024 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/1998 giữa ông T và ông T không bị xác định vô hiệu do vi phạm điều kiện về hình thức của giao dịch dân sự; Như vậy có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Quang T và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa, công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/9/1998 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Phạm Quang T có hiệu lực pháp luật.

Đối với giao dịch giữa chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2002 giữa ông Phạm Quang T và bà Cù Thị Mai L vi phạm về hình thức và điều kiện về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng các bên không có tranh chấp; Đồng thời do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/9/1998 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Phạm Quang T có hiệu lực pháp luật nên giao dịch giữa chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2002 giữa ông Phạm Quang T và bà Cù Thị Mai L cũng không bị vô hiệu; Như vậy có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa, công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/8/2002 giữa ông Phạm Quang T và bà Cù Thị Mai L có hiệu lực pháp luật.

[3] Đối với kháng cáo của ông Nguyễn Trung N việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T với ông Phạm Quang T và giữa ông Phạm Quang T với bà Cù Thị Mai L là có căn cứ như đã phân tích ở trên nên được chấp nhận. Đối với việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa giữa bà Cù Thị Mai L với ông Nguyễn Thành Ng do ông Phạm Quang T không có quyền yêu cầu nên Tòa án đã đình chỉ giải quyết, bà Cù thị Mai L có đơn yêu cầu độc lập nhưng đã rút yêu cầu, ông Nguyễn Trung N không có yêu cầu độc lập trong vụ án nên không có căn cứ để Tòa án xem xét nội dung này.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn T phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0018790 ngày 01/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D. Trả

lại cho ông Nguyễn Văn T 2.300.000đ (hai triệu ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2012/0008226 ngày 19/01/2017 và Biên lai thu tiền số AA/2019/0001874 ngày 22/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện D - Khánh Hòa

- Ông Phạm Quang T không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Án phí phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị P mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ số tiền đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0007678 ngày 24/01/2022 và Biên lai số AA/221/0007879 ngày 24/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện D - Khánh Hòa.

- Ông Phạm Quang T không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Phạm Quang T 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số AA/221/0007682 ngày 10/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện D - Khánh Hòa.

- Ông Nguyễn Trung N không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Nguyễn T N 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số AA/221/0007682 ngày 08/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện D - Khánh Hòa.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị P; Chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Quang T, ông Nguyễn Trung N, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa. Sửa bản án sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 29/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện D.

- Căn Điều 145, Điều 117, Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 75 Luật đất đai năm 1993;

- Căn cứ Điều 147, Điều 184, Điều 192, Điều 217, Điều 218, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 3 Nghị quyết 04/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12 và Điều 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đối với ông Phạm Quang T và nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị P đối với ông Nguyễn Trung Thành Ng về yêu cầu trả lại thửa đất 71, tờ bản đồ số

3. diện tích 3.655m<sup>2</sup> xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa do ông T, bà P tự nguyện rút nội dung yêu cầu khởi kiện.

2. Đình chỉ giải quyết đối với khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị P về yêu cầu ông Nguyễn Trung N, bà Nguyễn Thị Nh trả lại cho ông T, bà P thửa đất số 71, tờ bản đồ số 03 diện tích 3.655m<sup>2</sup> xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa vì chưa có đủ điều kiện khởi kiện theo quy định pháp luật.

3. Đình chỉ giải quyết đối với nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về tuyên bố giấy sang nhượng đất lập ngày 18/9/1998 giữa ông T và ông Phạm Quang T liên quan đến thửa đất số 71, tờ bản đồ số 03 diện tích 3.655m<sup>2</sup> xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa là vô hiệu do thời hiệu khởi kiện đã hết.

4. Chấp nhận nội dung yêu cầu của ông Phạm Quang T về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/1998 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Phạm Quang T, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2002 giữa ông Phạm Quang T và bà Cù Thị Mai L có hiệu lực pháp luật.

5. Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông Phạm Quang T về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/8/2011 giữa bà Cù Thị Mai L và ông Nguyễn Trung Thành Ng liên quan đến thửa đất số 71, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.655m<sup>2</sup> xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa vì không có quyền khởi kiện.

6. Về lệ phí đo vẽ, thẩm định định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn T phải chịu toàn bộ lệ phí đo vẽ, thẩm định định giá tài sản đã nộp là 20.759.000đ (hai mươi triệu bảy trăm năm mươi chín nghìn đồng).

7. Về án phí:

7.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn T phải nộp 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0018790 ngày 01/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D. Trả lại cho ông Nguyễn Văn T 2.300.000đồng (hai triệu ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2012/0008226 ngày 19/01/2017 và Biên lai thu tiền số AA/2019/0001874 ngày 22/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện D - Khánh Hòa

- Ông Phạm Quang T không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

7.2. Án phí phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Văn T, bà Bùi Thị P mỗi người phải nộp 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ số tiền đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0007678 ngày 24/01/2022 và Biên lai số AA/221/0007879 ngày 24/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện D - Khánh Hòa.

- Ông Phạm Quang T không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Phạm Quang T 300.000đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số AA/221/0007682 ngày 10/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện D - Khánh Hòa.

- Ông Nguyễn Trung N không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Nguyễn Trung N 300.000đồng tạm ứng án phí theo Biên lai số AA/221/0007682 ngày 08/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện D - Khánh Hòa.

Quy định: Trong 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, 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.

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND huyện D;
- Chi cục THADS D;
- Lưu HS; AV; VP.

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

**Nguyễn Công Đường**