TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 03/2026/DS-GĐT
Ngày: 10-9-2026
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng gồm có:

09 thành viên tham gia xét xử, do ông Nguyễn Chí Công - Chánh án Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng làm chủ tọa phiên tòa.

- Thư ký phiên tòa: bà Trần Thị Tố Nga - Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Huỳnh Phương Đông và bà Lương Thị Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 10/9/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Vũ Ngọc D, sinh năm 1972 và bà Nguyễn Thị Thu B, sinh năm 1973; cùng cư trú tại: thôn Đ, xã N, thành phố Đà Nẵng.

2. Bị đơn: ông Trần Văn C, sinh năm 1982 và bà Trần Thị K, sinh năm 1989; cư trú tại: thôn Đ, xã N, thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Vũ Ngọc D, bà Nguyễn Thị Thu B nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Văn C, bà Trần Thị Kim T đất số 1260 tờ bản đồ số 12, tại thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam (nay là thôn Đ, xã N, thành phố Đà Nẵng) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 696 quyển số 02/2023-TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C1, tỉnh Quảng Nam công chứng ngày 28/3/2023. Sau đó, do thửa đất số 1260 bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Phong toả tài sản của người có nghĩa vụ" đối với ông C, bà K trong một vụ án khác, không thể sang tên được, nên ông D, bà B khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

* Tại "*Biên bản hòa giải thành*" ngày 04/8/2025, ông Vũ Ngọc D, bà Nguyễn Thị Thu B và ông Trần Văn C đã thống nhất thỏa thuận những nội dung sau:

"...Ông Vũ Ngọc D, bà Nguyễn Thị Thu B có quyền sử dụng đối với thửa đất số 1260, tờ bản đồ số 12, diện tích 395,5m^2, mục đích sử dụng đất: đất ở tại nông thôn: 220 m^2, đất trồng cây lâu năm:175,5m^2, địa chỉ thửa đất: thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam (nay là thôn Đ, xã N, thành phố Đà Nẵng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 234579 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 25/7/2022, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1, tỉnh Quảng Nam công chứng số 696, quyển số 02/2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/3/2023.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật, các đương sự có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục điều chỉnh về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật."

Ngày 14/8/2025, Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đà Nẵng ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 54/2025/QĐST-DS với nội dung các đương sự đã thỏa thuận tại biên bản hòa giải thành nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 03/2026/KN-DS ngày 03/8/2026, Chánh án Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đà Nẵng để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm với lý do: tại thời điểm các bên thỏa thuận giải quyết vụ án, thửa đất số 1260 nêu trên vẫn đang bị cưỡng chế, kê biên theo Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS ngày 10/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Núi Thành (cũ) và Chi nhánh Văn phòng Đ (cũ) đã cung cấp thông tin này cho Tòa án nhưng sau đó Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Đà Nẵng vẫn ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự có nội dung ông Vũ Ngọc D, bà Nguyễn Thị Thu B được quyền sử dụng thửa đất số 1260 là không đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 03/2026/KN-DS ngày 03/8/2026 của Chánh án Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng, huỷ Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 54/2025/QĐST-DS ngày 14/8/2025 của Toà án nhân dân khu vực 5 - Đà Nẵng, giao hồ sơ cho Toà án nhân dân khu vực 5 - Đà Nẵng để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Võ Thị V khởi kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản với vợ chồng ông Trần Văn C, bà Trần Thị Kim đồng T1 có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số

02/2023/QĐ-BPKCTT ngày 05/4/2023, Toà án nhân dân huyện Núi Thành (cũ) áp dụng biện pháp phong toả đối với thửa đất số 1260 có diện tích 395,5m^2, tờ bản đồ số 12, mục đích sử dụng đất: đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam (nay là thôn Đ, xã N, thành phố Đà Nẵng). Trên cơ sở đó, ngày 05/4/2023 Chi cục THADS huyện N (cũ) đã ban hành Quyết định thi hành án số 556/QĐ-CCTHADS và Quyết định phong tỏa tài sản số 01/QĐ-CCTHADS ngày 05/4/2023 đối với thửa đất 1260 nêu trên.

[2] Vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa bà Võ Thị V và vợ chồng ông Trần Văn C và bà Trần Thị K được giải quyết tại Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 18/2023/QĐST-DS ngày 10/4/2023 của Toà án nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (cũ). Theo đó ông C, bà K phải trả cho bà Võ Thị V số tiền 340.000.000 đồng. Ngoài ra, ông C, bà K còn có nghĩa vụ phải thi hành 08 Bản án đã có hiệu lực pháp luật, cụ thể phải trả cho: bà Phan Thị Yến L số tiền 250.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị Hồng D1 số tiền 746.000.000 đồng, bà Huỳnh Thị H số tiền 722.000.000 đồng, bà Hoàng Thị Mỹ L1 số tiền 1.083.166.000 đồng, bà Võ Thị T2 số tiền 748.000.000 đồng, bà Hoàng Thị M số tiền 237.000.000 đồng, bà Võ Thị T2 số tiền 100.000.000 đồng, bà Đinh Thị N số tiền 130.000.000 đồng (*các Bản án đều có hiệu lực pháp luật vào các năm 2023, năm 2024 và trước thời điểm ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận nêu trên*).

[3] Để tổ chức thi hành các Bản án đã có hiệu lực, ngày 10/10/2023 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Núi Thành (cũ) đã ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 02/QĐ-CCTHADS đối với 06 quyền sử dụng đất của ông C và bà K, trong đó có thửa đất số 1260 nêu trên; bà K và ông C không được chuyển dịch, sang nhượng các tài sản trên cho đến khi thi hành án xong hoặc có quyết định của Cơ quan thi hành án dân sự. Ngày 07/3/2024, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Núi Thành (cũ) ban hành Thông báo về việc cưỡng chế thi hành án số 271/TB-CCTHA. Tuy nhiên, ngày 18/3/2024, Viện kiểm sát nhân dân huyện Núi Thành (cũ) có Văn bản số 92/VKS-THADS yêu cầu tạm dừng với lý do thửa đất số 1260 đang bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và liên quan đến 01 vụ án đang chờ kết quả giải quyết. Ngày 18/3/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Núi Thành (cũ) ban hành Thông báo số 286/TB-CCTHA về việc dừng cưỡng chế thi hành án với lý do: tài sản hiện đang có tranh chấp chờ kết quả xét xử.

[4] Trước khi bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời vào ngày 05/4/2023, thì trong ngày 28/3/2023, ông Vũ Ngọc D, bà Nguyễn Thị Thu B với vợ chồng ông Trần Văn C, bà Trần Thị K đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1260 nêu trên. Do thửa đất nhận chuyển nhượng đã bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, không thể chỉnh lý sang tên được nên ông D, bà B khởi kiện vợ chồng ông C, bà K đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 16/5/2023, Tòa án nhân dân huyện Núi Thành (cũ) thụ lý vụ án; trong quá trình

giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh thông tin về thửa đất, tại Công văn số 161/CNVPĐK 13/5/2025, Chi nhánh Văn phòng Đ (cũ) cung cấp thông tin có nội dung: ngày 18/3/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Núi Thành (cũ) ban hành Thông báo số 286/TB-CCTHA về việc dừng cưỡng chế thi hành án (*lý do dừng: tài sản hiện đang tranh chấp chờ kết quả xét xử*).

[5] Như vậy, tại thời điểm các bên thỏa thuận giải quyết vụ án, thửa đất số 1260 vẫn đang bị cưỡng chế, kê biên theo Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS ngày 10/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Núi Thành (cũ) và Chi nhánh Văn phòng Đ (cũ) đã cung cấp thông tin này cho Tòa án nhân dân huyện Núi Thành (cũ), trong đó ghi rõ là dừng cưỡng chế thi hành án (*nghĩa là tài sản đã bị kê biên để thi hành án nhưng hiện đang tạm dừng cưỡng chế; còn quyết định kê biên, quyết định cưỡng chế vẫn đang có hiệu lực*), nhưng sau đó Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Đà Nẵng vẫn ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự có nội dung ông Vũ Ngọc D, bà Nguyễn Thị Thu B được quyền sử dụng thửa đất số 1260 nêu trên và được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người được thi hành theo các bản án đã có hiệu lực pháp luật trước đó.

[6] Từ những phân tích và nhận định trên thấy rằng, Kháng nghị số 03/2026/KN-DS ngày 03-8-2026 của Chánh án Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị, hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 54/2025/QĐST-DS ngày 14/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đà Nẵng; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đà Nẵng để giải quyết sơ thẩm lại theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343; Điều 345; Điều 348; Điều 349 của Bộ luật tố tụng dân sự sửa đổi, bổ sung theo Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025; căn cứ Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh; Tòa án nhân dân khu vực;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 03/2026/KN-DS ngày 03/8/2026 của Chánh án Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

2. Hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 54/2025/QĐST-DS ngày 14/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đà Nẵng để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 5 - Đà Nẵng để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

4. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định./.

Nơi nhận:
- TANDTC (Vụ GĐKT II);
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- TAND Khu vực 5 - Đà Nẵng *(02 bản, kèm hồ sơ vụ án)*;
- VKSND Khu vực 5 - Đà Nẵng;
- Phòng THADS KV 5 - Đà Nẵng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng GĐ, KT, TT&THA; Vp.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Chí Công