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

Bản án số: 147/2026/DS-PT
Ngày: 05/6/2026
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tuyên bố hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Hoài Sơn**

Các thẩm phán: Ông **Trương Chí Trung**

Ông **Nguyễn Ngọc Anh**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Chiên** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà **Lê Thị Ngọc Linh** - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 41/2026/TLPT-DS ngày 17/3/2026, về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tuyên bố hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*".

Do Bản án dân sự số 07/2026/DS-ST ngày 15/01/2026 Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 112/2026/QĐPT-DS ngày 02/4/2026; Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 190/2026/QĐPT-DS ngày 17/4/2026 và Quyết định tạm ngừng phiên toà số 217/2026/QĐ-TA ngày 14/5/2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1961 và bà **Võ Thị K**, sinh năm 1966. Cùng địa chỉ: Thôn D, xã T, thành phố Đà Nẵng.

+ Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Võ Hà M**, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn D, xã T, thành phố Đà Nẵng, (theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 21/9/2021). Có mặt.

+ *Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn N:* Ông **Lê Văn T**, sinh năm 2000; địa chỉ: Số A đường B, tổ dân phố T Thôn D, xã T, thành phố Đà Nẵng, (theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 13/5/2026). Có mặt.

+ *Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn N:* Ông **Nguyễn Thành C** và ông **Châu Ngọc P** - Luật sư của Công ty L1 thuộc Đoàn luật sư thành phố Đ. Địa chỉ: Số A đường B, tổ dân phố T, phường H, thành phố Đà Nẵng. Ông P vắng mặt, ông C có mặt.

- *Bị đơn:* Ông **Võ H**, sinh năm 1958 và bà **Doãn Thị Thùy N1**, sinh năm 1958. Cùng địa chỉ: Thôn C, xã P, thành phố Đà Nẵng. Ông H có mặt, bà N1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

+ Ông **Võ Duy P1**, sinh năm 1984 và ông **Võ Duy P2**, sinh năm 1988. Cùng địa chỉ: Thôn C, xã P, tỉnh Quảng Nam. Ông P1 và ông P2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ **Ngân hàng Thương mại Cổ phần L2**, do ông **Vũ Quốc K1**, chức vụ: Tổng giám đốc đại diện theo pháp luật. Địa chỉ: Tòa nhà T, số B, đường T, phường H, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn Nhật H1**, chức vụ: Quyền Giám đốc Ngân hàng Thương mại Cổ phần L2 - Chi nhánh Q. Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông **Lê Thành Đ**, ông **Nguyễn Hoài B**, chức vụ: Cán bộ Ngân hàng Thương mại Cổ phần L2 - Chi nhánh Q. Địa chỉ liên hệ: Số A đường N, phường H, thành phố Đà Nẵng. Ông Đ có mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông **Nguyễn Văn N**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị K và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Nguyễn Võ Hà M trình bày*:

Ngày 15/10/2003, vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị K có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Võ H, bà Doãn Thị Thùy N1 diện tích đất 145m² (5m x 29m) trong tổng diện tích 670m², thuộc thửa đất 421, tờ bản đồ số 09, mục đích sử dụng đất: đất ở và vườn, thời hạn sử dụng lâu dài mà hộ ông Võ H đã được Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã T (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 1435530 ngày 06/10/1997 với số tiền 8.000.000đồng. Ông N, bà K đã giao đủ tiền, nhưng chưa nhận đất, chưa sử dụng đất.

Sau khi chuyển nhượng, ông H có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà K và bà M là người trực tiếp làm đi làm thủ tục tách thửa. Tuy nhiên, UBND xã T nói đất có quy hoạch dự án treo nên không thực hiện việc tách thửa và hẹn khi nào hết quy hoạch thì sẽ tách thửa. Sau đó, bà trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà N1. Khi chính quyền địa phương cho tách thửa thì ông H, bà N1 không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên gia đình bà không thực hiện việc

tách thửa được. Sau đó, gia đình ông H chuyển nhượng đất cho con trai là ông Võ Duy P1 thì ông N, bà K không biết. Khi ông N, bà K tiếp tục yêu cầu tách thửa thì ông H nói sổ đỏ ông P1 đã thế chấp ngân hàng vay tiền, phải trả tiền cho ngân hàng để lấy sổ đỏ ra tách thửa thì gia đình ông N, bà K không thể thực hiện được.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Duy P2 trình bày: Việc ba mẹ ông bán đất ông không biết và không có liên quan nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy đinh của pháp luật.

Vì vậy, ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ H, bà Doãn Thị Thùy N1 với ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị K theo giấy chuyển nhượng đất ngày 15/10/2003. Nếu tuyên bố hợp đồng vô hiệu thì giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và buộc ông H, bà N1 phải bồi thường thiệt hại với số tiền là 600.000.000đồng.

** Theo bản tự khai và trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Võ H, bà Doãn Thị Thùy N1 trình bày:*

Năm 2003, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị K một miếng đất trong vườn nhà, ngang 5m x dài 29m, diện tích 145m², với số tiền là 8.000.000đồng, bên mua chịu làm giấy tờ. Đến năm 2012, vợ chồng ông N, bà K bán lại cho ông Lâm Tấn L, bà Võ Thị P3 với giá tiền 120.000.000đồng (thỏa thuận bên bán chịu làm giấy tờ) nhưng sau đó cũng không làm được giấy tờ.

Khi con trai ông là Võ Duy P1 đi chấp hành án về có trao đổi với vợ chồng ông N, bà K để lại đất và trả lại tiền cho ông N, bà K. Ông có vay mượn tiền đem lên nhà nói chuyện trả dần cho ông N, bà K nhưng ông N, bà K không chịu nên ông cũng không biết làm cách nào. Năm 2019, con ông là Võ Duy P1 cần tiền làm ăn nhưng ông không vay được tiền Ngân hàng nên gia đình ông mới tặng cho toàn bộ diện tích đất 670m² thuộc thửa đất 421, tờ bản đồ 09 cho Võ Duy P1. Ông P1 đã tách làm hai thửa đất và thế chấp vay tiền ngân hàng. Vì vậy, hiện nay không thể nào giao đất cho ông N, bà K được nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Nếu hợp đồng vô hiệu thì giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, vợ chồng ông đồng ý trả lại tiền và bồi thường cho ông N, bà K theo quy định của pháp luật.

** Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Duy P1 trình bày*:

Năm 2003, ba, mẹ ông là ông Võ H, bà Doãn Thị Thùy N1 có bán đất cho ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị K (là cô, dượng ruột ông P1). Tại thời điểm ông H, bà N1 bán đất cho ông N, bà K ông không có ở nhà nên không biết. Ông thấy việc mua bán không rõ ràng, không đủ cơ sở pháp lý nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Duy P2 trình bày*:

Việc ba mẹ ông bán đất ông không biết và không có liên quan nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy đinh của pháp luật.

** Theo đơn trình bày và quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP L2, ông Lê Thành Đ, ông Nguyễn Hoài B trình bày*:

Ông Võ Duy P1 vay vốn tại Ngân hàng TMCP B1 - Chi nhánh Q (nay là Ngân hàng TMCP L2 - Chi nhánh Q) theo Hợp đồng tín dụng số HDTD48020200308 ký ngày 18/11/2020 với số tiền là 1,7 tỷ đồng. Tài sản đảm bảo cho các khoản vay trên là quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở trên hai thửa đất số 1372, số 1373, tờ bản đồ số 9, tại thôn C, xã T, huyện P, tỉnh Quảng Nam (cũ). Hiện nay, tài sản đảm bảo có liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ H, bà Doãn Thị Thùy N1 với ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị K thì Ngân hàng có ý kiến như sau:

Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ H, bà Doãn Thị Thùy N1 với ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị K ngày 15/10/2003 Ngân hàng không biết về giao dịch này.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ H, bà Doãn Thị Thùy N1 với ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị K chỉ lập hợp đồng viết tay, bên nhận chuyển nhượng cũng không ký vào hợp đồng và không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Đất chuyển nhượng được cấp cho hộ gia đình, khi chuyển nhượng các thành viên trong hộ đã đủ 15 tuổi nhưng không có ý kiến của họ. Vì vậy, việc chuyển nhượng này là không hợp pháp.

Hiện nay, đất chuyển nhượng đã được tặng cho ông Võ Duy P1 và ông P1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Ông Võ Duy P1 thế chấp tài sản là đất đai vay tiền ngân hàng, việc thế chấp đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, kính đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Với nội dung nêu trên tại Bản án dân sự số 07/2026/DS-ST ngày 15/01/2026 Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Đà Nẵng đã xử và quyết định*:

Căn cứ vào: các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 227, 228, 271, 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 131, 133, 136, 139, 145, 146, 304, 400, 691, 692, 695, 696, 697, 705, 706, 707 và 711 Bộ luật dân sự năm 1995; các Điều 31, 75 Luật Đất đai năm 1993; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết vụ án dân sự, hôn nhân gia đình; 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.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị K về việc: Yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay "Giấy chuyển nhượng đất", lập ngày 15/10/2003 đối với diện tích đất 145m² tại thửa đất 421, tờ bản đồ số 9, được cấp giấy chứng quyền sử dụng đất cho hộ ông Võ H, do

UBND thị xã T cấp ngày 06/10/1997. (Hiện nay được tách thành thửa đất số 1373, tờ bản đồ 09, diện tích 260,5m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 433264, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 08/10/2020 cho ông Võ Duy P1).

Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Võ H, bà Doãn Thị Thùy N1 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị K số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 8.000.000đồng và bồi thường thiệt hại số tiền là 208.054.900đồng. Tổng cộng là 216.054.900đồng.

Ngoài ra, còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá, án phí và quyền kháng cáo.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy bản án sơ thẩm, do Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét tính hợp pháp của việc tặng cho thửa đất giữa vợ chồng ông Võ H, bà Doãn Thị Thùy N1 và ông Võ Duy P1, việc tách thửa và thế chấp tài sản của ông P1 cho Ngân hàng L2, chưa giải quyết toàn diện vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền và Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn N giữ nguyên kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ H, bà Doãn Thị Thùy N1 với ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị K theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 15/10/2003 và được nhận diện tích đất 145m² tại thửa đất 421, tờ bản đồ số 9 theo thoả thuận chuyển nhượng. Nếu không đề nghị huỷ Bản án sơ thẩm với lý do chưa xem xét tính hợp pháp của việc tặng cho thửa đất giữa ông Võ H, bà Doãn Thị Thùy N1 và ông Võ Duy P1, việc tách thửa và thế chấp tài sản của ông P1 cho Ngân hàng TMCP L2 - Chi nhánh Đ1 là chưa giải quyết toàn diện vụ án.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu về quan điểm giải quyết vụ án như sau*:

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết: Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, khoản 2 Điều 129, khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao; Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, sửa Bản án dân sự số 07/2026/DS-ST ngày 15/01/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Đà Nẵng.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị K đối với ông Võ H, bà Doàn Thị Thùy N2 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ H, bà Doãn Thị Thùy N1 với ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị K theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 15/10/2003.

+ Không chấp nhận yêu cầu một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị K về việc buộc ông Võ H, bà Doàn Thị Thùy N2 giao diện tích đất 145m² tại thửa đất số 1373, tờ bản đồ 9, diện tích 260,5m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 433264 ngày 08/10/2020 đứng tên ông Võ Duy P1.

+ Buộc ông Võ H, bà Doãn Thị Thùy N1 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị K giá trị quyền sử dụng đất là 424.109.800đồng.

- Án phí và chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Doãn Thị Thùy N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Duy P1, ông Võ Duy P2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.2] Ngày 14/5/2026, Hội đồng xét xử phúc thẩm tạm ngừng phiên toà theo Quyết định số 217/2026/QĐPT-DS với lý do cần đợi đương sự cung cấp tài liệu, chứng cứ là bản gốc "Giấy cam kết và thoả thuận ngày 11/11/2022" để đối chiếu với bản phô tô "Giấy cam kết và thoả thuận ngày 11/11/2022" (Bút lục số 33), nhưng đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị K không cung cấp được bản gốc giấy tờ nêu trên. Đồng thời, tại giai đoạn xét xử sơ thẩm và phúc thẩm, các đương sự đều xác định "Giấy cam kết và thoả thuận ngày 11/11/2022" các bên có lập và ký xác nhận nhưng không có giá trị pháp lý.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1]. Ông Võ H, bà Doãn Thị Thùy N1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị K theo giấy viết tay "GIẤY CHUYỂN NHƯỢNG ĐẤT" ngày 15/10/2003 với nội dung: Ông H, bà N1 chuyển nhượng cho em là ông N, bà K (bà K là em ruột ông H) một diện tích đất 145m² (5m x 29m) thuộc thửa đất số 421, tờ bản đồ số 9 được cấp GCNQSDĐ số I435530 cấp ngày 06/10/1997 cho hộ ông Võ H, với giá tiền 8.000.000đồng (tám triệu đồng); ông N, bà K làm thủ tục giấy tờ. Theo đó, ông N và bà K đã giao đủ số tiền chuyển nhượng 8.000.000đồng và ông H, bà N1 đã giao cho ông N, bà K diện tích đất chuyển nhượng. Các bên đều thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền xong, nên giao dịch dân sự trên đã thực hiện trên thực tế.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Duy P1, ông Võ Duy P2 là các con của ông H, bà N1 cho rằng việc cha mẹ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên các ông không biết và không đồng ý, thì thấy rằng: Thửa đất số 421, tờ bản đồ số 9, được cấp GCNQSDĐ số 1435530 cấp ngày 06/10/1997 cho hộ ông Võ H là tài sản chung của hộ gia đình ông H, bà N1 chỉ chuyển nhượng một phần diện tích trong tổng diện tích 670m^2 cấp cho hộ nên vẫn thuộc phạm vi quyền tài sản của ông H, bà N1 trong khối tài sản chung hộ gia đình.

Mặc dù, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên của các bên không tuân thủ về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất là không có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực cho phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các điều kiện khác theo quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015. Nhưng căn cứ vào quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 và Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao thì ông N, bà K đã giao đủ số tiền chuyển nhượng 8.000.000đồng cho ông H, bà N1; còn ông H, bà N1 đã giao quyền sử dụng đất cho ông N, bà K để thực hiện thủ tục tách thửa nhưng chưa thực hiện được do vướng quy hoạch là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà N1 với ông N, bà K theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 15/10/2003 có hiệu lực.

[2.2] Tuy nhiên ngày 22/02/2019, hộ ông Võ H đã tặng cho toàn bộ thửa đất nêu trên cho con là ông Võ Duy P1 và được ông P1 tách thành 02 thửa đất, trong đó có diện tích đất 145m² ông N và bà Kiểm nhận chuyển nhượng. Việc ông P1 được tặng cho tài sản và tách thửa đất được thực hiện đảm bảo quy định của pháp luật và đến ngày 13/11/2020, ông P1 đã dùng tài sản trên thế chấp tại Ngân hàng TMCP B1 (nay là Ngân hàng TMCP L2 - Chi nhánh Q) để vay tiền và có đăng ký giao dịch đảm bảo. Vì vậy, ông N và bà K yêu cầu được nhận diện tích đất 145m² đã nhận chuyển nhượng là không phù hợp, mà cần buộc ông H và bà N1 phải trả cho ông N và bà K giá trị quyền sử dụng đối với diện tích đất 145m^2 theo Chứng thư thẩm định giá số 523/CTTĐG-VFC ngày 05/12/2023 của Công ty Cổ phần T1 với số tiền là 424.109.800đồng là phù hợp.

[2.3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị K. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự số 07/2026/DS-ST ngày 15/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Đà Nẵng như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

[3] Về chi phí thẩm định, định giá: Ông Võ H, bà Doãn Thị Thùy N1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị K số tiền là 8.678.000đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ H, bà Doãn Thị Thùy N1 phải chịu án phí theo quy định, nhưng ông H, bà N1 thuộc trường hợp người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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. Ông H, bà N1 được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo nên ông Nguyễn Văn N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn N;

Sửa Bản án dân sự số 07/2026/DS-ST ngày 15/01/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Đà Nẵng.

Căn cứ vào: các Điều 147, 148, 157, 158, 165, 166, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 129, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân Tối cao; 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;

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị K về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" đối với ông Võ H, bà Doàn Thị Thùy N2.

2. Công nhận giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ H, bà Doãn Thị Thùy N1 với ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị K theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 15/10/2003 có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị K về việc buộc ông Võ H, bà Doàn Thị Thùy N2 phải giao 145m² đất tại thửa đất số 1373, tờ bản đồ 9, diện tích 260,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 433264 ngày 08/10/2020 đứng tên ông Võ Duy P1.

4. Buộc ông Võ H, bà Doãn Thị Thùy N1 trả cho ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị K giá trị 145m² đất là 424.109.800đồng (Bốn trăm hai mươi bốn triệu một trăm lẽ chín nghìn tám trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hằng tháng 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.

5. Về chi phí thẩm định, định giá: Ông Võ H, bà Doãn Thị Thùy N1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn N, bà Võ Thị K số tiền là 8.678.000đồng (Tám triệu sáu trăm bảy mươi tám nghìn đồng).

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ H, bà Doãn Thị Thùy N1 được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn N không phải chịu án phí.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, 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 dân sự được thực hiện theo định tại điều 30 luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND Khu vực 7;
- Phòng THADS Khu vực 7;
- THADS TP Đà Nẵng;
- Phòng GĐ, KT, TT và THA;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Tổ nghiệp vụ;

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

Trần Hoài Sơn