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

Bản án số: **319**/2026/DS - PT
Ngày: 14-9-2026
*V/v: "Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc xây dựng hàng rào và trả lại mặt bằng; Yêu cầu tuyên bố đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở"*

**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 Cao Văn Hiếu

*Các Thẩm phán:* Bà Trần Thị Bé

Bà Đỗ Thị Thúy Năng

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Ngô Khánh Loan - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:*** Bà Lương Thị Chung - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 14 tháng 9 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 139/2026/TLPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2026 về việc "*Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc xây dựng hàng rào và trả lại mặt bằng; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở.*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 252/2026/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 319/2026/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 405/2026/QĐ-PT ngày 03/9/2026, giữa các đương sự:

**1.** Nguyên đơn: Bà **Hoàng Thị Thanh T**, sinh năm 1978, CCCD số 067178000393 và Ông Lê Doãn Quốc H (chết); Địa chỉ: Số B A, phường S, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Doãn Quốc H (Vợ, mẹ và các con ông H):* Bà Hoàng Thị Thanh T, sinh năm 1978, bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1953, anh Lê Doãn Quốc T1, sinh năm 2006 và anh Lê Doãn Quốc H1, sinh năm 2009; Cùng địa chỉ: Số B A, phường S, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện hợp pháp của anh Lê Doãn Quốc T1 và anh Lê Doãn Quốc H1 là bà Hoàng Thị Thanh T (mẹ ruột, có mặt), bà C có đơn xin xét xử vắng mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Hoàng Thị Thanh T: Ông Đoàn Ngọc T2 – Luật sư Công ty L2 - Đà Nẵng, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ; Địa chỉ: A N, phường H, TP .. Có mặt

**2.** Bị đơn: Bà **Phan Thị Thanh T3**, sinh năm 1983, CCCD: 048183001995; Địa chỉ: Số A H, phường H, thành phố Đà Nẵng, địa chỉ liên hệ: Số A L, phường H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Lê Thị Xuân P – Luật sư C1 – Chi nhánh Đ – Địa chỉ: G T, phường H, quận T, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

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

3.1. Bà Trần Thị T4, sinh năm 1954, CCCD số 048154000324; Địa chỉ: K N, phường N, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T4: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1994, CCCD số 046094010941; Địa chỉ: K B, phường C, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

3.2. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số E N, phường A, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

3.3. Chi nhánh Văn phòng Đ1; Địa chỉ: Số D Đường K, phường N, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

3.4. Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đ; Địa chỉ: Số B T, phường H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

3.5. Văn phòng C2; Địa chỉ: Số I Hải Phòng, phường H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

3.6. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1961; Địa chỉ: Số E Đường K, phường N, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

3.7. Bà Đoàn Thị Y, sinh năm 1986; Địa chỉ: K N, phường A, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

3.8. Ông Nguyễn Tất G, sinh năm 1988; Địa chỉ: Số E Đường K, phường N, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

**4.** Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị Thanh T, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Lê Doãn H: bà Nguyễn Thị C và người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T4.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên bà Hoàng Thị Thanh T trình bày:*

Ngày 20/7/2019, vợ chồng bà T, ông Lê Doãn H nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T4 thửa đất số 13, tờ bản đồ số 80, diện tích 144m², đất ở đô thị và nhà ở gắn liền với đất, tại đường K, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng, theo Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C2. Ngày 30/7/2019, ông H, bà T được đăng ký biến động việc chuyển nhượng trong giấy chứng nhận.

Ngày 30/8/2019, ông H, bà T chuyển nhượng một phần diện tích 60m² cho bà Đoàn Thị Y và bà Y đã được chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận. Tuy nhiên, khi bà Y tiến hành xây dựng thì bị bà Phan Thị Thanh T3 cản trở, chiếm dụng phần diện tích đất tranh chấp. Mặc dù ông H, bà T3 đã nhiều lần kiến nghị đến các cơ quan có thẩm quyền và được yêu cầu bà Phan Thị Thanh T3 chấm dứt việc chiếm dụng, trả lại đất nhưng bà T3 không thực hiện.

Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bà Phan Thị Thanh T3 chấm dứt hành vi chiếm dụng, cản trở quyền sử dụng đất và trả lại diện tích đất tranh chấp 41,6m² thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 80 cho ông H, bà T3.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/7/2019 giữa bà Trần Thị T4 với ông H, bà T3 vô hiệu một phần đối với diện tích 41,6m², nguyên đơn không đồng ý. Nguyên đơn cho rằng hợp đồng được lập thành văn bản, được công chứng và đã được đăng ký biến động sang tên theo đúng quy định; tại thời điểm chuyển nhượng, đất đã được cấp Giấy chứng nhận, không có tranh chấp, không bị kê biên và bà T4 có quyền chuyển nhượng. Vợ chồng ông H, bà T3 đã giao đủ tiền, nhận đất và hoàn tất thủ tục sang tên nên hợp đồng đã có hiệu lực pháp luật.

Đối với nguồn gốc diện tích 41,6m² mà bị đơn cho rằng bà Trần Thị T4 đã tặng cho ông Nguyễn Văn N và ông N chuyển nhượng lại cho bà Phan Thị Thanh T3, nguyên đơn cho rằng bà Phan Thị Thanh T3 chỉ nhận chuyển nhượng từ ông N 116,7m², phù hợp với Giấy chứng nhận được cấp cho ông N và sau đó được cấp cho bà T3. Bà T3 đang quản lý, sử dụng đúng diện tích 116,7m² theo Giấy chứng nhận; không có cơ sở để xác định bà T3 có quyền đối với phần diện tích 41,6m² thuộc thửa đất số 13 mà vợ chồng ông H, bà T3 nhận chuyển nhượng từ bà T4. Việc bà Phan Thị Thanh T3 viện dẫn nguồn gốc đất từ giao dịch giữa bà T4 và ông N không làm phát sinh quyền của bà T3 đối với diện tích 41,6m². Giao dịch giữa bà T4 và ông N là quan hệ giữa các bên này, trong khi ông N đã được cấp Giấy chứng nhận đối với 116,7m² và đã chuyển nhượng cho bà T3. Vì vậy, nguyên đơn xác định diện tích 41,6m² tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình và đề nghị Tòa án bác yêu cầu phản tố của bà Phan Thị Thanh T3, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phan Thị Thanh T3 trình bày:*

Bị đơn bà Phan Thị Thanh T3 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Doãn Quốc H và bà Hoàng Thị Thanh T, cho rằng phần diện tích đất tranh chấp 41,6m² tại đường K, tổ E, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà.

Theo bà T, nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà Trần Thị T4. Ngày 12/01/1999, bà T4 đã cho cháu là ông Nguyễn Văn N diện tích 158,3m² để làm nhà ở. Năm 2008, khi bà T4 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 80, do phần diện tích 41,6m² trong số đất đã cho ông N bị ảnh hưởng quy hoạch nên khi làm thủ tục tách thửa, bà T4 và ông N thống nhất chỉ cấp Giấy chứng nhận cho ông N 116,7m²; phần 41,6m² tiếp tục đứng tên bà T4 nhưng thực tế do ông N quản lý, sử dụng và có toàn quyền quyết định, kể cả quyền hưởng tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi.

Ngày 21/11/2011, ông Nguyễn Văn N chuyển nhượng cho bà Phan Thị Thanh T3 toàn bộ phần nhà, đất gồm 116,7m² đất ở và 41,6m² đất ảnh hưởng quy hoạch. Bà T3 cho rằng bà Trần Thị T4, ông Nguyễn Văn N và bà đã lập biên bản thỏa thuận, thống nhất bà được quản lý, sử dụng, định đoạt đối với phần diện tích 41,6m²; hiện bà vẫn quản lý, sử dụng và cho người khác thuê phần diện tích này để kinh doanh phế liệu. Bà T4 thực tế quản lý, sử dụng chỉ khoảng 103,1m². Tuy nhiên, khi cấp đổi Giấy chứng nhận, bà T4 được cấp Giấy chứng nhận số CR 891775 đối với diện tích 144m², trong đó bao gồm cả 41,6m² đất ảnh hưởng quy hoạch mà bà T4 đã cho ông N và ông N đã chuyển nhượng cho bà. Ngày 20/7/2019, bà T4 chuyển nhượng nhà, đất cho vợ chồng ông H, bà Hoàng Thị Thanh T nhưng thực tế bà T4 chỉ là chuyển nhượng phần diện tích khoảng 103,1m² do bà T4 trực tiếp quản lý, sử dụng, không bao gồm 41,6m² thuộc quyền của bà.

Việc vợ chồng ông H sau đó đã làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng 60m² cho bà Đoàn Thị Y, trong đó có phần diện tích 41,6m² mà bà đang quản lý, sử dụng là không đúng. Khi biết Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/7/2019 tại Văn phòng C2 thể hiện diện tích chuyển nhượng là 144m², ông H đã lợi dụng việc bà T4 không biết đọc, không biết viết để làm cho bà T4 lăn tay vào hợp đồng có nội dung không đúng với ý chí chuyển nhượng, từ đó làm phát sinh việc cấp Giấy chứng nhận cho vợ chồng ông H bao gồm cả diện tích 41,6m².

Việc cấp Giấy chứng nhận cho vợ chồng ông H có nhiều vấn đề về thủ tục, đồng thời khẳng định từ khi nhận chuyển nhượng từ ông N, bà đã trực tiếp quản lý, sử dụng phần nhà, đất tranh chấp; vợ chồng ông H chưa từng trực tiếp vào quản lý, sử dụng phần nhà, đất này. Bà đã nhiều lần gửi đơn kiến nghị, tố cáo đến các cơ quan có thẩm quyền yêu cầu giải quyết nhưng không được giải quyết nên được hướng dẫn khởi kiện tại Tòa án.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H và bà Hoàng Thị Thanh T về việc chấm dứt hành vi cản trở xây dựng hàng rào và trả lại mặt bằng diện tích 41,6m², bà T không đồng ý. Bà đề nghị Tòa án:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5917, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2019 giữa bà Trần Thị T4 với vợ chồng ông Lê Doãn Quốc H, bà Hoàng Thị Thanh T vô hiệu một phần đối với diện tích 41,6m²;

- Công nhận phần nhà, đất diện tích 41,6m² thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 80, tại đường K, tổ E, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng là quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Phan Thị Thanh T3.

** Trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:*

- *Bà Trần Thị T4 trình bày:* Trước đây, bà có thửa đất diện tích khoảng 270m² tại phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng. Ngày 12/01/1999, bà cho cháu là ông Nguyễn Văn N diện tích đất thực tế 158,3m² để làm nhà ở. Năm 2008, bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 80, diện tích 261,4m². Khi làm thủ tục tách thửa sang tên cho ông N, phần diện tích 41,6m² trong số đất đã cho ông N được xác định là đất ảnh hưởng quy hoạch mở rộng đường K20. Do đó, bà và ông N thống nhất chỉ ghi nhận 116,7m² trên Giấy chứng nhận của ông N, còn 41,6m² vẫn đứng tên bà nhưng thực tế do ông N quản lý, sử dụng và toàn quyền quyết định; khi Nhà nước thu hồi thì ông N được hưởng toàn bộ quyền lợi, bà không có tranh chấp.

Ngày 21/11/2011, ông Nguyễn Văn N chuyển nhượng cho bà Phan Thị Thanh T3 toàn bộ phần nhà, đất gồm 116,7m² đất ở và phần diện tích 41,6m² đất ảnh hưởng quy hoạch. Bà Thể xác N1 phần diện tích 41,6m² tuy vẫn thể hiện trên Giấy chứng nhận đứng tên bà nhưng thực tế đã được cho ông N và ông N đã chuyển nhượng lại cho bà Phan Thị Thanh T3; bà T3 là người quản lý, sử dụng và có quyền đối với phần diện tích này.

Năm 2019, bà T4 có ý định chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Doãn Quốc H và bà Hoàng Thị Thanh T phần diện tích còn lại khoảng 103m² mà bà thực tế quản lý, sử dụng. Hai bên đã đo đạc, xác định diện tích 103m² và lập giấy mua bán, đặt cọc. Trước khi công chứng, vợ chồng ông H yêu cầu bà làm lại Giấy chứng nhận. Ngày 11/7/2019, bà được cấp Giấy chứng nhận số CR 891775 với diện tích 144m², do phần đất 41,6m² ảnh hưởng quy hoạch trước đây đã cho ông N được đưa vào Giấy chứng nhận; bà không biết việc này vì không biết đọc, biết viết.

Ngày 20/7/2019, tại Văn phòng C2, bà T4 chỉ là chuyển nhượng phần diện tích 103m² cho vợ chồng ông H, nhưng do không biết chữ, bà chỉ thực hiện việc lăn tay theo hướng dẫn; người làm chứng do phía ông H, bà Hoàng Thị Thanh T đưa đến và nội dung hợp đồng chuyển nhượng diện tích 144m² không được đọc lại cho

bà nghe. Sau khi công chứng, vợ chồng ông H giữ các giấy tờ mua bán viết tay đã lập trước đó.

Đối với phần đất 41,6m², bà T4 khẳng định đây là phần đất bà đã cho ông Nguyễn Văn N từ năm 1999 và ông N đã chuyển nhượng cho bà Phan Thị Thanh T3. Mặc dù diện tích này vẫn thể hiện trên Giấy chứng nhận của bà nhưng quyền quản lý, sử dụng thực tế thuộc bà Phan Thị Thanh T3.

Đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H, bà T4 không đồng ý, đồng thời đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Phan Thị Thanh T3, đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5917, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/7/2019 giữa bà và vợ chồng ông H vô hiệu một phần đối với diện tích 41,6m²; công nhận phần nhà, đất diện tích 41,6m² thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 80, tại đường K, tổ E, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Phan Thị Thanh T3.

*- Ông Nguyễn Văn N trình bày:*

Trước đây, bà Trần Thị T4 có thửa đất diện tích khoảng 270m² tại phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng. Ngày 12/01/1999, bà T4 cho ông diện tích đất thực tế 158,3m² để làm nhà ở; ông đã xây dựng nhà cấp 4 trên toàn bộ diện tích đất được cho.

Năm 2008, bà T4 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 80, diện tích 261,4m². Khi thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên cho ông, phần diện tích 41,6m² trong số đất bà T4 đã cho ông được xác định là đất ảnh hưởng quy hoạch mở rộng đường K20. Do đó, bà T4 và ông thống nhất chỉ cấp Giấy chứng nhận cho ông đối với diện tích 116,7m²; phần 41,6m² tiếp tục thể hiện trên Giấy chứng nhận của bà T4 nhưng thực tế ông là người quản lý, sử dụng và có toàn quyền quyết định đối với phần diện tích này. Hai bên thống nhất khi Nhà nước thu hồi thì ông được hưởng toàn bộ quyền lợi và bà T4 không có tranh chấp.

Ngày 21/11/2011, ông chuyển nhượng cho bà Phan Thị Thanh T3 toàn bộ phần nhà, đất gồm 116,7m² đất ở và 41,6m² đất ảnh hưởng quy hoạch. Ông, bà T4 và bà Phan Thị Thanh T3 có lập Biên bản thỏa thuận, cam đoan rằng đối với phần diện tích 41,6m², khi Nhà nước thu hồi, giải tỏa thì bà T3 được toàn quyền hưởng; ông và bà T4 không còn quyền lợi và không tranh chấp với bà T3 đối với phần diện tích này.

Đối với việc vợ chồng ông Lê Doãn Quốc H và bà Hoàng Thị Thanh T khởi kiện bà Phan Thị Thanh T3, yêu cầu trả lại diện tích 41,6m², chấm dứt hành vi cản trở việc xây dựng hàng rào và trả lại mặt bằng, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phan Thị Thanh T3.

*- Đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ1 tại quận N (nay là VP đăng ký đất đai Khu vực 2- Đà Nẵng) có ý kiến tại Công văn số 625 ngày 30/6/2025:*

Đối với quá trình đăng ký, cấp Giấy chứng nhận và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Trần Thị T4 được cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 80, diện tích 261,4m². Năm 2008, bà T4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N diện tích 116,7m²; năm 2011, ông N chuyển nhượng toàn bộ diện tích này cho bà Phan Thị Thanh T3 và bà T3 được cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 95, diện tích 116,7m². Phần diện tích còn lại của bà T4 được cấp đổi thành Giấy chứng nhận số CR 891775 đối với thửa đất số 13, diện tích 144m². Ngày 20/7/2019, bà T4 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 144m² cho ông Lê Doãn Quốc H và bà Hoàng Thị Thanh T; ngày 30/7/2019 việc đăng ký biến động sang tên cho ông H, bà T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận.

Đối với việc tách thửa, căn cứ Quyết định số 29/2018/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 của UBND thành phố Đ, diện tích tối thiểu để tách thửa tại phường K là 60m² đất ở và chiều rộng cạnh thửa tối thiểu 3m. Do đó, việc ông Lê Doãn Quốc H và bà Hoàng Thị Thanh T tách thửa 13 thành hai thửa diện tích 60m² và 84m² là đúng quy định.

Đối với đơn tố cáo, kiến nghị của bà Phan Thị Thanh T3 về việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho ông H và bà Hoàng Thị Thanh T, Chi nhánh cho biết Ban Tiếp công dân quận N đã có Phiếu hướng dẫn số 417/BTCD ngày 06/11/2023 và Chi nhánh đã có Công văn số 1453/CNNHS-ĐKCGCN ngày 28/12/2023 hướng dẫn bà T gửi đơn đến Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn để được giải quyết.

Đối với trường hợp công nhận khoảng 40,8m² đất tranh chấp cho bà Phan Thị Thanh T3, Chi nhánh xác định phần diện tích còn lại khoảng 18,2m² không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và bà Hoàng Thị Thanh T. Theo Quyết định số 32/2024/QĐ-UBND ngày 07/10/2024 của UBND thành phố Đ, diện tích tối thiểu để tách thửa tại phường K là 60m² đất ở và chiều rộng cạnh thửa tối thiểu 4m.

*– Ông Nguyễn Thanh H2 - Đại diện theo uỷ quyền Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đ trình bày:* Đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

*- Đại diện văn phòng C2 có ý kiến tại Công văn số 23 ngày 02/02/2024:*

Ngày 20/7/2019, công chứng viên Phạm Hoài K đã thực hiện việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa dất số 13, tờ bản đồ số 80, địa chỉ: Đường k20, tổ E phường K, quận N, Tp Đà Nẵng giữa bà Trần Thị T4 và vợ chồng ông Lê Doãn H, bà Hoàng Thị Thanh T.

Căn cứ theo Quyết định số 16/2019/QĐ- UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố Đ ngày 28/02/2019 về việc Ban hành Quy chế quản lý, khai thác, sử dụng hệ thống cơ sở dữ liệu công chứng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng, công chứng viên

đã tiến hành kiểm tra hệ thống thông tin và dữ liệu liên quan. Tại thời điểm công chứng, tài sản không có trong danh sách bị ngăn chặn, phong toả. Đối với thủ tục công chứng, công chứng viên đã thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên hoàn toàn theo đúng trình tự, quy định của Luật công chứng 2014 và các quy định của pháp luật liên quan.

- *Bà Nguyễn Thị L có ý kiến như sau:* Nhà và đất tại thửa đất 13, tờ bản đồ 80, diện tích 84m2, địa chỉ: đường K tổ E phường K, quận N, Tp Đà Nẵng là bà nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Lê Doãn Quốc H từ năm 2022. Bà mua bán ngay tình theo quy định của pháp luật và không liên quan gì đến tranh chấp của các bên. Nếu có tranh chấp về quyền sử đất giữa bà và vợ chồng ông H thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác. Bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Ông Nguyễn Tất G có ý kiến như sau:* Ông thuê nhà của bà Phan Thị Thanh T3 từ năm 2019 cho đến nay. Mục đích thuê: Để ở và mua bán phế liệu. Từ năm ngoái có phát sinh tranh chấp nên ông không còn buôn bán nữa, chỉ để ở. Quá trình thuê nhà và đất, ông không đầu tư, xây dựng, cơ nới gì thêm nên ông cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này. Nay ông đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật, trường hợp buộc bàn giao lại nhà và đất cho chủ sở hữu thì ông sẽ chấp hành theo đúng quy định.

- *Ông Nguyễn H3 và bà Phạm Thị V có ý kiến như sau:* Hoàn toàn thống nhất với trình bày của bà Trần Thị T4.

** Với nội dung vụ án như trên, Bản dân sự sơ thẩm số: 252/2026/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 Đà Nẵng quyết định:*

- Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 227, 228, 271, 273, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

-Căn cứ khoản 3 điều 26; điểm a khoản 1 điều 35 và điểm a khoản 1 điều 39; khoản 2 điều 227; Điều 157, 158, 161, 162, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự

-Căn cứ Điều 129, Điều 126, Điều 130, Điều 408 BLDS;

-Căn cứ Luật đất đai năm 1993; Căn cứ Luật đất đai năm 2003 sửa đổi bổ sung năm 2009; Luật đất đai năm 2013; Luật đất đai năm 2024;

- Căn cứ Án lệ số: 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- ông Lê Doãn Quốc H và bà Hoàng Thị Thanh T v/v *"Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc xây dựng hàng rào và trả lại mặt bằng"* đối với bị đơn bà Phan Thị Thanh T3.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phan Thị Thanh T3 đối với nguyên đơn ông Lê Doãn Quốc H và bà Hoàng Thị Thanh T về việc *"Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất"* .

2. T5 vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị T4 và vợ chồng ông Lê Doãn Quốc H, bà Hoàng Thị Thanh T ký kết ngày 20/7/2019 tại VPCC Sông Hàn (phần diện tích 41,6m2 bị vô hiệu).

Buộc bà Trần Thị T4 có trách nhiệm trả cho bà Hoàng Thị Thanh T, bà Nguyễn Thị C, cháu Lê Doãn Quốc T1, cháu Lê Doãn Quốc H1 số tiền 1.025.555.523 đồng (Một tỷ, không trăm hai mươi lăm triệu, năm trăm năm mươi lăm nghìn, năm trăm hai mươi ba đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự giữa ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị T4 và bà Phan Thị Thanh T3 liên quan đến phần diện tích đất quy hoạch 41,6 m2 nằm ngoài Giấy chứng nhận.

Công nhận cho bà Phan Thị Thanh T3 được quyền sử dụng diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế 40,5m$^2$ là một phần thuộc thửa đất số 357, tờ bản đồ số 80 tại Tổ E phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CR 915901 do Sở TN&MT TP Đà Nẵng cấp ngày 13/9/2019 cập nhập biến động cho ông Lê Doãn Quốc H, bà Hoàng Thị Thanh T ngày 06/9/2022.

(Có Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ1 kèm theo).

Bà Phan Thị Thanh T3 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được làm thủ tục điều chỉnh cập nhật phần diện tích được công nhận vào trong sổ của mình và thực hiện các nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo đúng quy định (nếu có).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần chi phí tố tụng, án phí, thi hành án dân sự và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 25 tháng 5 năm 2026, Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đà Nẵng nhận được Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị Thanh T và Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị C là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Lê Doãn H (chết), có cùng nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không đúng với tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Ngày 04 tháng 6 năm 2026, Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đà Nẵng nhận được Đơn kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T4, kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà T4 bán cho vợ chồng bà Hoàng Thị Thanh T, ông Lê Doãn Quốc H diện tích đất 144,1m$^2$ với giá 3.550.000.000 đồng và buộc bà T4 phải thanh toán lại cho vợ chồng ông H số tiền 1.025.555.523 đồng là không đúng, vì bà T4 chỉ bán và bàn giao nhà đất cho vợ chồng ông H theo hiện trạng ranh giới thực tế là 103,1m$^2$, sau khi giao tiền giao nhà đất thực tế thì vợ chồng ông H không có bất kỳ ý kiến khiếu nại hay tranh chấp gì. Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bà T4.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Hoàng Thị Thanh T giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm cho vụ án không được giải quyết khách quan, toàn diện, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền lợi ích của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T4 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng xác định bà T4 bán cho vợ chồng bà Hoàng Thị Thanh T, ông Lê Doãn Quốc H diện tích đất 103m$^2$ và không buộc bà T4 phải thanh toán lại cho vợ chồng ông H số tiền 1.025.555.523 đồng tương ứng với phần diện tích 41.6m$^2$ mà bà T4 không chuyển nhượng trên thực tế.

Các bên không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

* Luật sư Đoàn Ngọc T2 trình bày luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Hoàng Thị Thanh T: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 BLTTDS: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị Thanh T, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Lê Doãn H (chết) là bà Nguyễn Thị C; Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật với các yêu cầu của nguyên đơn như sau:

- Buộc bị đơn giao nộp bản chính Giấy cho đất ngày 12/01/1999;

- Trưng cầu giám định chữ ký, con dấu và tuổi mực… các văn bản do bị đơn và bà T4 cung cấp;

- Triệu tập các nhân chứng gồm ông Nguyễn S (nguyên Chủ tịch UBND phường A), ông Trần Thanh M (nguyên Khối trưởng) và bà Trần Thị L1 (nguyên Tổ trưởng TDP 4B) lấy lời khai làm rõ sự thật khách quan;

- Định giá lại tài sản tranh chấp 41,6m$^2$ theo giá trị thị trường tại thời điểm xét xử do giá trị thẩm định, định giá đã hết hiệu lực.

Trường hợp HĐXX phúc thẩm không hủy án sơ thẩm thì đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị Thanh T, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Lê Doãn H (chết) là bà Nguyễn Thị C; Không chấp nhập kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T4.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí và chi phí tố tụng theo quy định.

* Luật sư Nguyễn Thị Xuân P1 trình bày luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Phan Thị Thanh T3:

- Giấy cho đất ngày 12/01/1999 giữa bà Trần Thị T4 và ông Nguyễn Văn N (có xác nhận của UBND phường B) được ký kết dựa trên sự tự nguyện của các bên, nội dung thỏa thuận giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật nên phát sinh hiệu lực pháp lý của giao dịch buộc các bên phải thực hiện theo cam kết thỏa thuận. Theo Giấy cho đất bà T4 tặng cho ông N 155m$^2$ (ngang 10m x dài 15,5m). Sau khi tặng cho quyền sử dụng đất ông N đã xây ngôi nhà cấp 4 trên diện tích đất để ở. Tuy nhiên, năm 2008 ông N làm sổ đỏ do vướng quy hoạch đường K20, cơ quan chức năng chỉ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N đối với diện tích 116,7m$^2$, đối với 41,6m$^2$ đất nằm trong quy hoạch vẫn thuộc giấy chứng nhận của bà T4.

- Ngoài hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/11/2011 tại Phòng C3, thành phố Đà Nẵng giữa ông Nguyễn Văn N và bà Phan Thị Thanh T3 với nội dung chuyển nhượng toàn bộ phần nhà đất gồm 116,7m$^2$ đất ở, phần nhà có diện tích xây dựng 111,4m$^2$ tại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 80 theo GCNQSDĐ cấp cho ông N, đối với phần diện tích 41,6m$^2$ phần ảnh hưởng quy hoạch giữa bà T4, ông N và bà T3 có lập Biên bản thỏa thuận với nội dung bà Phan Thị Thanh T3 được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt và hưởng quy hoạch đền bù (nếu có) đối với phần diện tích đất này hiện nằm trong giấy chứng nhận của bà T4. Bà T4 và ông N không còn quyền lợi hay tranh chấp gì với bà T3 đối với diện tích đất 41,6m$^2$ này.

- Bà Phan Thị Thanh T3 đã quản lý, sử dụng đất ổn định từ năm 2011, đã xây dựng nhà ở trên phần đất được cho là thuộc quy hoạch và được sự đồng ý của gia đình bà T4. Điều này phù hợp với nguyên tắc thực hiện nghĩa vụ dân sự và quyền chiếm hữu ngay tình. Căn cứ Điều 129 BLDS, dù giao dịch chưa hoàn thiện về mặt hình thức đối với phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận, nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ, việc bàn giao đất trên thực tế đã hoàn tất, nên có căn cứ để Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự giữa ông N, bà T4 và bà T3. Theo kết quả

đo đạc thì hiện trạng phần diện tích đất tranh chấp này là 40,5m$^2$ nên HĐXX sơ thẩm công nhận phần diện tích đất tranh chấp này thuộc quyền sử dụng của bà Phan Thị Thanh T3 là đúng quy định.

Đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm bác toàn bộ kháng cáo của bà Hoàng Thị Thanh T, bà Nguyễn Thị C; Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T4.

** Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

*Về thủ tục tố tụng:* Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

*Về nội dung vụ án:* Do Bản án sơ thẩm có nhiều vi phạm về tố tụng và nội dung Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật TTDS, chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn; hủy Bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thời hạn, nội dung kháng cáo của các đương sự: Về thời hạn và nội dung kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm của nguyên đơn bà Hoàng Thị Thanh T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C, bà Trần Thị T4 là đảm bảo theo quy định tại các Điều 271, 272, 273, 276 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, yêu cầu kháng cáo của họ được thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Đây là phiên tòa phúc thẩm được mở lần thứ 2, bị đơn bà Phan Thị Thanh T3 và bà Nguyễn Thị C (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Lê Doãn H) có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, HĐXX tiếp tục tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị Thanh T và bà Nguyễn Thị C người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Lê Doãn H (chết).

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của các đương sự: Nguyên đơn ông Lê Doãn H và bà Hoàng Thị Thanh T khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Phan Thị Thanh T3 chấm dứt hành vi chiếm dụng, cản trở quyền sử dụng đất và trả lại cho nguyên đơn diện tích đất tranh chấp là 41,6m$^2$ thuộc thửa đất số 357 đứng tên ông Lê Doãn H, bà Hoàng Thị Thanh T. Bị đơn bà Phan Thị Thanh T3 có phản tố yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền giữa bà Trần Thị T4 và vợ chồng ông Lê Doãn Quốc H, bà Hoàng Thị Thanh T vô hiệu một phần đối với phần diện tích đất 41,6m$^2$; Đề nghị công nhận phần nhà, đất tranh chấp 41,6m$^2$ mà bà Trần Thị T4 đã tặng cho ông Nguyễn Văn N và ông N đã bán cho bị đơn hiện thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng nguyên đơn là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bị đơn. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có yêu cầu độc lập. Như vậy, nguyên đơn và bị đơn không

yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Bà Trần Thị T4 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trực tiếp đến phần hợp đồng bị yêu cầu tuyên vô hiệu, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm chỉ đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng không có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Việc đương sự trong vụ án có yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng nhưng không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án sơ thẩm phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu (Mục 2 Phần III Công văn số: 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017). Các đương sự trong vụ án không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhưng Tòa án sơ thẩm không giải thích để đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu hay không, cũng không thụ lý giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhưng tự giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu tuyên buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị T4 phải trả lại cho vợ chồng ông H là 1.025.555.523 đồng đối với phần 41,6m$^2$ bị tuyên vô hiệu, đồng thời nhận định về bồi thường thiệt hại: *Do bà Trần Thị T4 không biết đọc, biết viết, không am hiểu pháp luật, có một phần lỗi của cơ quan chức năng trong thủ tục tách thửa, cấp Giấy chứng nhận nên HĐXX không xem xét việc bồi thường đối với bà T4,* là vượt quá phạm yêu cầu khởi kiện của đương sự, trái với quyền quyết định và định đoạt của đương sự theo quy định tại Điều 5, khoản 4 Điều 70, khoản 1, 2 Điều 71, khoản 4,5 Điều 72, điểm b khoản 1 Điều 73 Bộ luật TTDS.

[2.2] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp theo trình bày của các bên. Nguyên đơn bà Hoàng Thị Thanh T, ông Lê Doãn H yêu cầu bị đơn bà Phan Thị Thanh T3 chấm dứt hành vi chiếm dụng, cản trở quyền sử dụng đất và trả lại cho nguyên đơn diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 357 hiện nguyên đơn đứng tên trong giấy chứng nhận, do nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng phần diện tích đất này từ bà Trần Thị T4 vào năm 2019. Bị đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc từ một phần thửa đất của bà Trần Thị T4, năm 1999 bà T4 đã tặng cho cháu là ông Nguyễn Văn N theo Giấy cho đất lập ngày 12/1/1999, có xác nhận của Tổ trưởng tổ dân phố 4B lúc bấy giờ và đã được UBND phường B chứng nhận (bản poto). Ông N đã xây dựng nhà ở và chuyển nhượng lại cho bị đơn từ năm 2011, nhưng do diện tích 41,6m$^2$ có phần nhà ông N xây dựng chuyển nhượng cho bị đơn Nhà nước xác định bị ảnh hưởng quy hoạch nên vẫn nằm trong giấy chứng nhận đứng tên bà Trần Thị T4, do đó ba bên gồm ông N, bà T4 và bị đơn lập Biên bản thỏa thuận với nội dung bà Phan Thị Thanh T3 được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt và hưởng quy hoạch đền bù (nếu có) đối với phần diện tích đất này. Bà T4 và ông N không còn quyền lợi hay tranh chấp gì với bà T3. Thực tế bị đơn đã quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp từ khi nhận chuyển nhượng vào năm 2011 đến nay. Bà Thể xác

N1 nội dung trình bày của bị đơn là đúng, xác định chỉ thỏa thuận đặt cọc và chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích đất theo thực tế sử dụng là 103m$^2$, không chuyển nhượng phần diện tích đất 41,6m$^2$ (đo đạc thực tế là 40,5m$^2$) hiện có tranh chấp cho nguyên đơn do đã tặng cho ông N và ông N đã chuyển nhượng cho bị đơn. Ông N trình bày thống nhất như nội dung bị đơn và bà T4 trình bày.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn không chấp nhận nội dung trình bày của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T4 và ông Nguyễn Văn N, có yêu cầu trưng cầu giám chữ ký, chữ viết và tuổi mực của Biên bản thỏa thuận ghi năm 2011 giữa ông N, bà T4 và bị đơn về nội dung bà Phan Thị Thanh T3 được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt và hưởng quy hoạch đền bù (nếu có) đối với phần diện tích đất 41,6m$^2$ hiện có tranh chấp. Tại hồ sơ vụ án tài liệu là Giấy cho đất lập ngày 12/1/1999, thể hiện bà T4 tặng cho ông N 155m$^2$ (ngang 10m x dài 15,5m) có xác nhận của tổ trưởng tổ dân phố 4B và đã được UBND phường B chứng nhận, nhưng chỉ là tài liệu poto không có bản chính. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác nhận hiện không có bản chính. Như vậy, nguyên đơn không thừa nhận tính xác thực của tài liệu, chứng cứ do bị đơn cung cấp thể hiện việc tặng cho đất giữa bà T4 cho ông N, ông N chuyển nhượng cho bà Phan Thị Thanh T3 và cam kết của bà T4, ông N về nội dung bà Phan Thị Thanh T3 được toàn quyền quản lý, sử dụng, định đoạt và hưởng quy hoạch đền bù (nếu có) đối với phần diện tích đất tranh chấp. Trong trường hợp này, Tòa án sơ thẩm cần phải xác minh nguồn gốc và tính hợp pháp của tài liệu, chứng cứ xác định việc tặng cho đất giữa bà T4 cho ông N, chuyển nhượng giữa ông N và bà Phan Thị Thanh T3 và cam kết giữa bà T4, ông N và bà T3. Yêu cầu đương sự cung cấp được bản chính Giấy cho đất lập ngày 12/1/1999, nếu không có bản chính Giấy cho đất thì cần xác minh những người làm chứng có tên trong giấy cho đất, tại tổ dân phố, UBND phường đã xác nhận nội dung cho đất để xác định nguồn gốc và tính hợp pháp của Giấy cho đất. Tòa án chưa thực hiện những nội dung trên nhưng nhận định Giấy cho đất ngày 12/01/1999 giữa bà Trần Thị T4 và ông Nguyễn Văn N (có xác nhận của UBND phường B) được ký kết dựa trên sự tự nguyện của các bên, nội dung thỏa thuận giao dịch không vi phạm các điều cấm của pháp luật nên phát sinh hiệu lực pháp lý của giao dịch buộc các bên phải thực hiện theo cam kết thỏa thuận là chưa đảm bảo về việc thu thập chứng cứ và chứng minh theo quy định tại Chương VII Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.4] Về quản lý, sử dụng thực tế đối với phần diện tích đất tranh chấp: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Hoàng Thị Thanh T trình bày, khi nhận chuyển nhượng vào năm 2019 hai bên thỏa thuận thống nhất diện tích đất chuyển nhượng là 144.0m$^2$ theo giấy chứng nhận và đã được bà Trần Thị T4 bàn giao đủ 144.0m$^2$ trong đó có phần diện tích đang tranh chấp. Trình bày của nguyên đơn không được bị đơn bà Phan Thị Thanh T3, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T4, ông Nguyễn Văn N thừa nhận. Theo khai nhận của bị đơn, bà T4 và ông N: Sau khi

được bà T4 tặng cho năm 1999, ông N đã xây dựng nhà cấp 4 để ở đến năm 2011 chuyển nhượng cho bị đơn quản lý, sử dụng đến nay, quá trình sử dụng bị đơn sử dụng nguyên hiện trạng do ông N xây dựng, chuyển nhượng cho bị đơn mà không có cải tạo xây dựng gì thêm, giữa phần diện tích đất tranh chất bị đơn đang quản lý, sử dụng có ranh giới là bức tường ngăn cách riêng biệt với diện tích đất 103m$^2$ của bà T4; khi bà T4 chuyển nhượng cho vợ chồng nguyên đơn năm 2019 hai bên thỏa thuận thống nhất và đo đạc chuyển nhượng theo diện tích đất bà T4 đang quản lý sử dụng thực tế là 103m$^2$ không có phần đã chuyển nhượng cho bị đơn trước đó, do có ranh giới riêng biệt và bị đơn đã được bàn giao quản lý sử dụng từ năm 2011, nguyên đơn không được bàn giao đối với phần đất tranh chấp này. Bị đơn bà Phan Thị Thanh T3 cũng khai nhận sơ đồ hợp đồng lắp đặt đồng hồ nước, đồng hồ điện của nhà bị đơn do Xí nghiệp cấp thoát nước, Công ty Đ2 lắp đặt xác định nhà bà T3 có mặt tiền đường K phù hợp với diện tích đất bà đang quản lý, sử dụng trong đó có diện tích 41,60m$^2$ có tranh chấp. Bị đơn cũng nhiều lần yêu cầu Toà án cấp sơ thẩm thu thập tài liệu, chứng cứ về hồ sơ tách thửa của vợ chồng nguyên đơn từ thửa đất số 13, tờ bản đồ 80, diện tích: 144.0m2, diện tích xây dựng: 93.0m$^2$ theo hợp đồng chuyển nhượng với bà T4 thành hai thửa đất là thửa 13, diện tích: 84.0m$^2$ và thửa 357, có diện tích 60.0m$^2$, để xác định hiện trạng ranh giới, tứ cận của thửa 357, có diện tích 60.0m$^2$ (có phần đất tranh chấp) khi thực hiện thủ tục tách thửa. Bị đơn xác định không ký tứ cận khi vợ chồng nguyên đơn thực hiện thủ tục tách thửa, tài liệu do VPĐKDĐ cung cấp cũng không biên bản xác định ranh giới, ký tứ cận của các hộ liền kề trong hồ sơ tách thửa. Bị đơn còn khai nhận, sau khi biết vợ chồng nguyên đơn làm sổ đỏ trong đó có phần đất bị đơn đã nhận chuyển nhượng 41,6m$^2$ bị đơn đã làm đơn kiến nghị về việc vợ chồng nguyên đơn lấn chiếm đất lên UBND phường K giải quyết. Những nội dung khai nhận của bị đơn, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như trên chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập tài liệu, chứng cứ liên quan để nhận xét, đánh giá, đồng thời việc xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa ghi nhận rõ hiện trang thực tế nhà, đất, tứ cận, ranh giới đối với phần diện tích đất tranh chấp, người đang quản lý, sử dụng thời điểm quản lý, sử dụng đối với diện tích đất có tranh chấp… để có căn cứ đánh giá trình bày của đương sự nào phù hợp với sự thật khách quan làm sơ sở tuyên chấp nhận hoặc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong trường hợp tuyên hợp đồng vô hiệu và có đương sự yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

[2.5] Diện tích đất các bên tranh chấp là 41,60m$^2$ (đo đạc thực tế là 40,5m$^2$) là một phần trong thửa đất thửa 357, có diện tích 60m$^2$ đứng tên ông H và bà Hoàng Thị Thanh T, bản án sơ thẩm cộng nhận 40,5m$^2$ theo đo đạc thực tế thuộc quyền sử dụng của bà Phan Thị Thanh T3, bà T3 được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng cho mình, do bà T3 có phần đất thuộc quyền sử dụng liền kề nên có quyền đăng ký hợp thửa, nhưng đối với diện tích còn lại ông H và bà T3 (60m$^2$ - 40,5m$^2$) = 19,50m$^2$ bản án sơ thẩm không giải quyết là không đúng quy định, bởi lẽ: theo quy định của UBND thành phố Đ tại Quyết định số:

32/2024/QĐ-UBND ngày 07/10/2024, diện tích tối thiểu để tách thửa tại phường N (phường K cũ) là 60m² đất ở và chiều rộng cạnh thửa tối thiểu 4m, do đó diện tích 19,50m$^2$ còn lại của ông H và bà T3 sẽ không đủ điều kiện để được tách thửa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, Bản án sơ thẩm công nhận quyền sử dụng 40,5m$^2$ cho bị đơn mà không giải quyết luôn phần diện tích đất diện tích 19,50m$^2$ còn lại là không quy định về điều kiện tách thửa của UBND thành phố Đ, không thể thi hành án. Trường hợp bản án sơ thẩm xác định phần diện tích đất tranh chấp có đủ căn cứ công nhận quyền sử dụng cho bị đơn thì cần giao luôn diện tích đất còn lại cho bị đơn và buộc bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn bằng tiền theo giá thị trường tại thời điểm giải quyết mới phù hợp và đảm bảo thi hành án.

[3] Những nội dung vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm như nêu trên Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, HĐXX chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa, chấp nhận ý kiến trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị Thanh T và kháng cáo của bà Nguyễn Thị C là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Lê Doãn H (chết), hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo trình tự thủ tục sơ thẩm. Do hủy bản án sơ thẩm nên HĐXX không xem xét đến nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T4.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên những người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 29 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; Nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị Thanh T và bà Nguyễn Thị C người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Lê Doãn H (chết).

**1.** Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: **252**/2026/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2026 về việc về việc *"Nguyên đơn: Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc xây dựng hàng rào và trả lại mặt bằng; Bị đơn: Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở"* của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng.

**2.** Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 2 – Đà Nẵng giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

**3.** Án phí dân sự phúc thẩm bà Hoàng Thị Thanh T, bà Nguyễn Thị C không phải chịu. Hoàn trả cho bà Hoàng Thị Thanh T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu số 0006464 ngày 16/6/2026 và bà Nguyễn Thị C số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu số 0006463 ngày 16/6/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng

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

***Nơi nhận:***
- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Phòng THADS Khu vực 2 – Đà Nẵng;
- THADS TP. Đà Nẵng;
- TAND Khu vực 2 – Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Cao Văn Hiếu**