

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
KHU VỰC 3 - TP. ĐÀ NẴNG Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: **75/2026/DS-ST**

Ngày: 20 tháng 05 năm 2026

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu
cầu công nhận tài sản gắn liền trên đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thị Kim Ánh**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Lê Thị Nhớ**

Bà **Nguyễn Thị Hồng**

Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Nguyễn Viết Cường**- Thư ký Toà án nhân dân Khu vực 3, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà **Lê Thị Vân Anh** - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 05 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 3, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 70/2025/TLST-DS ngày 12 tháng 03 năm 2025 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận tài sản gắn liền trên đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 70/2026/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 4 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 70/2026/QĐST-DS ngày 21 tháng 04 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Hoàng T, sinh năm: 1972 và bà Phạm Thiện Vỹ T1, sinh năm: 1981; Cùng trú tại: C N, phường T, thành phố Đà Nẵng

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị T2, sinh năm: 1985; Địa chỉ: Tổ B, phường C, quận T, (nay là phường T), thành phố Đà Nẵng (Theo giấy ủy quyền ngày 24/3/2025). Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Hà Thị Thanh N, sinh năm: 1971; Địa chỉ: Tổ D, phường T, TP .. Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà: Hà Thị Thanh T3; Sinh năm: 1972; Địa chỉ: Tổ B, phường H, TP Đà Nẵng. Vắng mặt.

2. Ông: Hà Thúc M; Sinh năm: 1972; Địa chỉ: Tổ E phường H, TP Đà Nẵng.
Vắng mặt.

3. Bà: Hà Thị Chí T4; Sinh năm: 1977; Địa chỉ: Tổ C phường T, TP Đà Nẵng.
Vắng mặt.

4. Ông: Hà Thúc R; Sinh năm: 1985; Địa chỉ: K Ông Í, phường H, TP Đà Nẵng. Vắng mặt.

5. Ông: Hà Thúc R1; Sinh năm: 1986; Địa chỉ: B L, phường H, TP Đà Nẵng.
Vắng mặt.

6. Bà: Hà Thị Ánh L; Sinh năm: 1990; Địa chỉ: K H, phường H, TP Đà Nẵng.
Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện gửi đến Tòa án, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Phan Thị T2 trình bày:

Nguyên trước đây vào năm 2007 vợ chồng bà Phạm Thiện Vỹ T1 và ông Võ Hoàng T có thỏa thuận mua 01 lô đất thuộc diện tái định cư của vợ chồng ông Hà D (sinh năm 1939) và bà Phạm Thị Đ (sinh năm 1948), trú tại Lô A tổ G phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Theo đó bà T1, ông T đồng ý mua và vợ chồng ông D, bà Đ đồng ý bán: 01 lô đất số 14, khu B đường 5,5m, diện tích 102,95m² thuộc Khu tái định cư T, phường T, quận T, TP Đà Nẵng với giá 105.000.000đ (*một trăm lẻ năm triệu đồng*). Lô đất này còn nợ 100% tiền đất của Nhà nước nên ngoài số tiền thỏa thuận mua bán này, bà T1, ông T còn phải trả cho Nhà nước số tiền nợ theo thông báo của nhà nước trong thời hạn 10 năm.

Trên cơ sở mua bán này bà T1, ông T, ông Hà D, bà Đ đã lập “Giấy mua bán đất” ngày 04/04/2007 viết tay, không công chứng, chứng thực. Theo đó, bà T1, ông T đã thanh toán ngay cho ông Hà D, bà Phạm Thị Đ số tiền 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*). Số tiền còn lại 5.000.000đ (*năm triệu đồng*) sẽ thanh toán khi ra công chứng làm ủy quyền toàn bộ đứng tên và làm thủ tục giấy tờ liên quan lô đất. Vì lúc này đất tái định cư chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa thể lập Hợp đồng chuyển nhượng công chứng, chỉ có thể công chứng Hợp đồng ủy quyền. Đến ngày 11/04/2007 vợ chồng ông Hà D, bà Phạm Thị Đ cùng vợ chồng bà T1, ông T lập Hợp đồng ủy quyền tại Phòng C, thành phố Đà Nẵng để ông T, bà T1 thực hiện các quyền của một chủ sở hữu lô đất, nộp tiền nợ quyền sử dụng đất, nhận đất tái định cư, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được toàn quyền chuyển nhượng lô đất trên. Sau khi công chứng hợp đồng ủy quyền này, bà T1- ông T cũng đã giao đủ số tiền 5.000.000 đồng còn lại cho ông D, bà Đ. Đồng thời họ cũng giao Bản chính hợp đồng giao nhận quyền sử dụng đất số 4133/HĐ-GD cấp ngày

21/11/2005 do Ban quản lý dự án Quốc lộ A và Liên Chiêu T làm chủ dự án cho vợ chồng bà T1- ông T.

Sau khi nhận đất, năm 2007 vợ chồng bà T1- ông T xây dựng một ngôi nhà cấp 4, tường xây, mái tôn trên lô đất để sinh sống. Đến năm 2015 vợ chồng bà T1- ông T đã tiến hành lập hồ sơ xin giấy phép xây dựng, cải tạo lại thành nhà 02 tầng và ở cho đến nay. Quá trình xây dựng phía gia đình ông Hà D cũng không có ai phản đối, cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Vì lô đất vẫn còn nợ tiền sử dụng đất, còn tên chủ cũ nên giấy phép vẫn thể hiện cấp cho ông Hà D.

Vợ chồng bà T1- ông T chỉ nghĩ đã mua đất và xây dựng nhà ở rồi, nộp thuế sử dụng đất hằng năm và cũng không ai tranh chấp nên không để ý gì đến việc hoàn tất các thủ tục về mặt pháp lý.

Năm 2012 bà Phạm Thị Đ chết. Năm 2017 ông Hà D chết. Lúc này lô đất vẫn còn nợ tiền sử dụng đất và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2020 vợ chồng Bà T1- ông T tiến hành thủ tục nộp tiền nợ quyền sử dụng đất cho Nhà nước với tổng số tiền: 127.996.340 đồng (trong đó: tiền sử dụng đất: 114.413.040 đồng + lệ phí trước bạ nhà đất: 9.692.300 đồng + thuế GTGT XDTN, thuế TNCN, thuế môn bài: 3.891.000 đồng).

Sau khi vợ chồng bà T1 hoàn tất nghĩa vụ cho nhà nước thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 115014; số vào sổ cấp GCN: CH 00885, do Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16/11/2020 mang tên ông Hà D (chết) và bà Phạm Thị Đ (chết). Đồng thời để bà Hà Thị Thanh N đại diện những người thừa kế của ông D, bà D1 (gồm: Hà Thị Thanh T3, Hà Thúc M, Hà Thị Chí T4, Hà Thúc R, Hà Thúc R1, Hà Thị Ánh L) đứng tên trên giấy chứng nhận. Thông tin cụ thể thửa đất như sau: Thửa đất số: 135; Tờ bản đồ số: 08; Diện tích đất: 103 m² ; Hình thức sử dụng: Riêng: 103 m²; Địa chỉ: Lô A phân khu B- Khu tái định cư T, phường T, quận T, TP Đà Nẵng. Hiện nay, vợ chồng bà T1- ông T4 là người giữ Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 115014.

Vợ chồng bà T1- ông T4 đã có Giấy mua bán đất với ông Hà D, bà Phạm Thị Đ. Bà T1- ông T4 đã trả xong tiền mua bán đất cho ông D, bà Đ; đã nộp 100% tiền nợ quyền sử dụng đất và đã xây dựng nhà ở ổn định từ năm 2007 đến nay không có ai tranh chấp hay ý kiến gì. Việc mua bán đã hoàn tất, chỉ còn tiến hành thủ tục về hình thức theo quy định pháp luật để hợp thức hóa quyền sở hữu. Tuy nhiên, hiện nay ông Hà D, bà Phạm Thị Đ đã chết. Những người con- người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông D, bà Đ vì các lý do khách quan (bận công việc làm ăn, hơn nữa đất cha mẹ họ đã bán nên họ cũng không có quyền lợi gì) nên không thể phối hợp

làm mọi thủ tục để tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất mà ông Hà D, bà Phạm Thị Đ đã xác lập trước đó, gây khó khăn, cản trở cho chúng tôi trong việc hoàn thiện thủ tục sở hữu sang tên nhà đất theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn đưa ra yêu cầu khởi kiện như trên bởi các lý do sau đây: Xét về hình thức hợp đồng: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2007 thể hiện qua “Giấy mua bán đất” viết tay ngày 04/04/2007 giữa vợ chồng ông Hà D, bà Phạm Thị Đ và bà Phạm Thiện Vỹ T1 (có người làm chứng, nhưng không được công chứng, chứng thực) thì thấy: Chủ thể ký kết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hình thức Giấy mua bán đất ngày 04/4/2007 là ông Hà D, bà Nguyễn Thị Đ1 và bà Phạm Thiện Vỹ T1 đều có đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự. Tại thời điểm ký kết và thực hiện hợp đồng các bên tham gia giao dịch đều tự nguyện, không bị cưỡng ép, đe dọa, không trái pháp luật và đạo đức xã hội.

Giấy mua bán đất viết tay ngày 04/04/2007 nhưng không qua công chứng, chứng thực là vi phạm quy định về hình thức. Tuy nhiên, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Điều này cũng đã được thể hiện tại tinh thần của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004.

Mặc dù, giấy mua bán ngày 04/04/2007 chỉ do một mình bà T1 đại diện giao kết. Tuy nhiên, bà T1 và ông Võ Hoàng T kết hôn trước đó vào ngày 21/02/2005, có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân phường X, quận T, TP Đà Nẵng theo Trích lục kết hôn số 720/TLKH ngày 28/9/2020. Và tiền mua đất là tiền chung trong thời kỳ hôn nhân, tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân nên được xác định là tài sản chung của bà T1- ông T.

Đồng thời ngày 11/04/2007 ông Hà D, bà Phạm Thị Đ đã ký Hợp đồng ủy quyền cho 2 vợ chồng ông Võ Hoàng T, bà Phạm Thiện Vỹ T1 với nội dung đầy đủ quyền của một chủ sở hữu (thay cho hợp đồng chuyển nhượng vì lúc này đất tái định cư chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa thể lập Hợp đồng chuyển nhượng công chứng, chỉ có thể công chứng Hợp đồng ủy quyền). Điều này chứng tỏ việc chuyển nhượng này là chuyển nhượng cho cả bà T1- ông T. Hơn nữa, bà T1 cũng không có tranh chấp gì về quyền sở hữu với ông T. Nên cần công nhận việc mua bán cho cả vợ chồng bà T1- ông T là phù hợp quy định pháp luật.

Tại thời điểm bà T1- ông T nộp đơn khởi kiện thì được biết bà Hà Thị Thanh N và một người con khác của ông D, bà Đ cư trú tại số nhà C N, phường T, TP Đà Nẵng

(ngay đối diện nhà C N). Nhà đất 32 Nguyễn Thị B cũng là tài sản khác của ông D, bà Đ. Sau đó, đến tháng 3/2025 thì được biết bà N chuyển về cư trú, sinh sống tại: Kiệt A Y, tổ D phường T, TP Đà Nẵng, cũng thuộc địa bàn quận T cũ. Căn cứ các Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án khu vực 3- TP Đà Nẵng (Tòa án nhân dân quận Thanh Khê cũ) thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền về loại việc và lãnh thổ.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà T1- ông T đã trả hết tiền cho ông Hà D, bà Phạm Thị Đ (theo giấy mua bán đất ngày 04/04/2007 trả 100 triệu, và theo Hợp đồng ủy quyền ngày 11/7/2007 trả số tiền còn lại 5 triệu đồng). Đồng thời đã thực hiện nghĩa vụ nộp số tiền nợ quyền sử dụng đất cho Nhà nước là 127.996.340 đồng. Sau khi ký kết Giấy mua bán đất và Hợp đồng ủy quyền, ông D, bà Đ đã giao đất cho bà T1- ông T quản lý sử dụng đất từ đó đến nay. Quá trình sử dụng đất bà T1- ông T đã xây dựng nhà cửa kiên cố trên diện tích đất. Ông D, bà Đ không có ý kiến gì về việc giao đất cho bà T1- ông T cũng như việc bà T1-ông T xây dựng nhà trên thửa đất, chính quyền địa phương không xử phạt hành chính về hành vi xây dựng nhà của bà T1- ông T.

Trong Giấy mua bán đất ngày 04/04/2007 giữa ông Hà D, bà Phạm Thị Đ2 và bà Phạm Thiện Vỹ T1 thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là 102,95 m² đất ở. Toàn bộ diện tích lô đất này là dựa trên Quyết định giao đất cũng như Hợp đồng giao nhận quyền sử dụng đất mà cơ quan Nhà nước đã cấp cho ông D, bà Đ. Nên khi bán cũng bán cả lô này. Qua xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc thì diện tích đất đo vẽ thực tế hiện nay bà T1- ông T đang sử dụng làm 103m², phù hợp theo diện tích đất mà Ủy ban nhân dân quận T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho toàn bộ diện tích lô đất của ông Hà Diêm . Quá trình giao đất ông D, bà Đ đã giao toàn bộ lô đất, không có ý kiến gì về mốc giới giao cho bà T1, ông T và bà T1, ông T sử dụng đất ổn định từ khi được ông D, bà Đ giao đất. Do diện tích đất trong Giấy mua bán là 102,95m²; ông Hà D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 103 m² và kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ là 103 m² là tăng 0,05 so với diện tích đất theo mua bán đất. Tuy nhiên, đối với diện tích đất tăng thêm này là sai số rất nhỏ khi đo đạc bố trí tái định cư, vợ chồng bà T1, ông T vẫn sử dụng ổn định, không có tranh chấp với bất kỳ ai; không nằm trong quy hoạch. Sai số về diện tích đất do đo đạc trong quá trình làm thủ tục cấp GCNQSDĐ nên cần Hội đồng xét xử cần xác định diện tích đất thực tế theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xem xét là phù hợp.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Hà D, bà Phạm Thị Đ không có tranh chấp gì đối với việc mua bán. Quá trình thực hiện hợp đồng bà Phạm Thị Đ chết năm 2012, ông Hà D chết năm 2017, nên những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của D, bà Đ là hàng thừa kế thứ nhất của ông D, bà Đ gồm có các con: Hà Thị

Thanh N, Hà Thị Thanh T3, Hà Thúc M, Hà Thị Chí T4, Hà Thúc R, Hà Thúc R1, Hà Thị Ánh L. Sau khi cha mẹ chết, những người con của ông D, bà Đ cũng đã phối hợp, hỗ trợ cho bà T1, ông T4 làm thủ tục xin Cấp giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với lô đất này, đại diện do họ đứng tên. Họ đã cung cấp thông tin giấy chứng tử của ông Hà D, bà Phạm Thị Đ. Phối hợp cung cấp thông tin nhân thân cũng như làm Văn bản thỏa thuận cử người đại diện của tất cả những người thuộc hàng thừa kế để cho bà T1, ông T4 làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Nếu không có sự phối hợp này thì bà T1, ông T4 cũng không thể làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận được. Và sau đó để bà T1, ông T4 giữ bản chính giấy tờ nhà đất này. Thủ tục giấy tờ pháp luật nhiều phức tạp nên họ không thể hỗ trợ thêm được nữa. Hiện nay, họ xác định không có tranh chấp gì đối với thửa đất mà cha mẹ đã bán cho bà T1- ông T4 năm 2007 nên không tham gia trong vụ án, vì còn bận công việc mưu sinh, không muốn liên quan gì đến nhà đất đã bán.

Tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự quy định “*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*”, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2007 giữa ông Hà D, bà Phạm Thị Đ và bà Phạm Thiện Vỹ T1 đã được các bên ký kết và thực hiện xong nghĩa vụ của mình theo hợp đồng. Nên việc bà T1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/4/2007 giữa ông Hà D, bà Phạm Thị Đ và bà Phạm Thiện Vỹ T1 đối với thửa đất số số135, tờ bản đồ 08, diện tích 103m2, địa chỉ Lô A phân khu B- Khu tái định cư T, phường T, quận T, TP Đà Nẵng (nay là C N, phường T, quận T, TP Đà Nẵng). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 115014; số vào sổ cấp GCN: CH 00885, do Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16/11/2020 cho vợ chồng bà T1- ông T4 là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật.

Về tài sản gắn liền trên đất là ngôi nhà 02 tầng: Sau khi nhận đất, năm 2007 vợ chồng bà T1- ông T4 xây dựng một ngôi nhà cấp 4, tường xây, mái tôn trên lô đất để sinh sống. Đến năm 2015 vợ chồng bà T1, ông T4 đã tiến hành lập hồ sơ xin giấy phép xây dựng, cải tạo lại thành nhà 02 tầng và ở cho đến nay. Quá trình xây dựng phía gia đình ông Hà D cũng không có ai phản đối, cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Vì lô đất vẫn còn nợ tiền sử dụng đất, còn tên chủ cũ nên giấy phép vẫn thể hiện cấp cho ông Hà

D. Toàn bộ ngôi nhà này là vợ chồng bà T1 xây dựng, không liên quan gì đến ông Hà D, bà Phạm Thị Đ nên cần xác định ngôi nhà này thuộc sở hữu của bà T1, ông T4.

Về chi phí tố tụng và án phí: đại diện nguyên đơn đã tạm ứng án phí và chi phí tố tụng để đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và đại diện nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ và không yêu cầu giải quyết.

Nguyên đơn đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 3, thành phố Đà Nẵng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T1- ông T4:

- Công nhận giao dịch/hợp đồng mua bán đất bằng giấy viết tay ngày 04/04/2007 giữa ông Hà D, bà Phạm Thị Đ với bà Phạm Thiện Vỹ T1, ông Võ Hoàng T có giá trị hiệu lực pháp lý.

- Công nhận nhà và đất tại thửa đất số 135, tờ bản đồ 08, diện tích 103m², địa chỉ Lô A phân khu B- Khu tái định cư T, phường T, quận T, TP Đà Nẵng (nay là C N, phường T, TP Đà Nẵng) thuộc sở hữu của ông Võ Hoàng T và bà Phạm Thiện Vỹ T1.

- Buộc bà Hà Thị Thanh N và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Hà D, bà Phạm Thị Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với nhà đất tại thửa đất số 135, tờ bản đồ 08, diện tích 103m², địa chỉ Lô A phân khu B- Khu tái định cư T, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng (nay là C N, phường T, quận T, TP Đà Nẵng) cho vợ chồng bà T1- ông T.

Nếu bà N và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông D, bà Đ không thực hiện, thì bà Phạm Thiện Vỹ T1, ông Võ Hoàng T có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên mình.

Bị đơn bà Hà Thị Thanh N và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Hà Thị Thanh T3, Hà Thúc M, Hà Thị Chí T4, Hà Thúc R, Hà Thúc R1, Hà Thị Ánh L mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý, thông báo phiên họp công khai chứng và hòa giải, quyết định xét xử để tham gia phiên làm việc, phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do và không có ý kiến trình bày về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 – thành phố Đà Nẵng:

- Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3, thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến như sau:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn của mình theo quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Việc thụ lý vụ án, thời hạn giải quyết, thu

thập chứng cứ cũng như việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, việc tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng được thực hiện đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 51 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử, nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên chưa chấp hành đúng nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án:

Về nguồn gốc thửa đất và giao dịch chuyển nhượng:

- Về nguồn gốc thửa đất: Thửa đất tranh chấp có nguồn gốc là lô đất tái định cư số 14, phân khu B, đường 5,5m thuộc Khu tái định cư T, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng; nay là thửa đất số 135, tờ bản đồ số 08, diện tích 103m², địa chỉ số C N, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng. Nguồn gốc thửa đất do Nhà nước cấp cho hộ ông Hà D và bà Phạm Thị Đ theo diện tái định cư. Tại thời điểm được bố trí tái định cư, thửa đất còn nợ 100% tiền sử dụng đất đối với Nhà nước và được phép trả chậm theo quy định.

- Về giao dịch chuyển nhượng: Ngày 04/4/2007, ông Hà D và bà Phạm Thị Đ đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Võ Hoàng T và bà Phạm Thiện Vỹ T1 bằng giấy viết tay với giá chuyển nhượng 105.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T và bà T1 đã nhận đất quản lý, sử dụng thực tế liên tục từ năm 2007 cho đến nay. Ngoài số tiền nhận chuyển nhượng cho ông Hà D, bà Phạm Thị Đ, ông T và bà T1 còn tiếp tục thực hiện toàn bộ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước thay cho bên chuyển nhượng. Đến năm 2020, ông T và bà T1 đã nộp tổng số tiền 127.996.340 đồng gồm tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ và các khoản thuế, phí liên quan để hoàn tất nghĩa vụ tài chính của thửa đất.

- Sau khi hoàn tất nghĩa vụ tài chính, ngày 16/11/2020, UBND quận T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV115014 đứng tên ông Hà D và bà Phạm Thị Đ đối với thửa đất số 135, tờ bản đồ số 08, diện tích 103m².

Quá trình sử dụng đất thể hiện: từ năm 2007 đến nay ông Võ Hoàng T và bà Phạm Thiện Vỹ T1 là người trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định, công khai, liên tục; đã xây dựng nhà ở trên đất, đăng ký cư trú và sinh sống thực tế tại địa phương, không ai tranh chấp. Hiện nay ông Hà D chết năm 2017 và bà Phạm Thị Đ chết năm 2012,

những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông bà chưa phối hợp thực hiện thủ tục sang tên cho ông T và bà T1 theo giao dịch chuyển nhượng đã xác lập trước đó. Hiện nay, họ xác định không có tranh chấp gì đối với thửa đất mà cha mẹ đã bán cho bà T1- ông T năm 2007 nên không tham gia trong vụ án, vì còn bận công việc mưu sinh, không muốn liên quan gì đến nhà đất đã bán.

Xét nội dung giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hà D, bà Phạm Thị Đ với ông Võ Hoàng T, bà Phạm Thiện Vy T1 được xác lập ngày 04/4/2007 thể hiện:

- Về chủ thể giao dịch: Bên chuyển nhượng là ông Hà D và bà Phạm Thị Đ là những người được Nhà nước bố trí lô đất tái định cư số 14, phân khu B, Khu tái định cư T, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng. Bên nhận chuyển nhượng là ông Võ Hoàng T và bà Phạm Thiện Vy T1. Các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc bị ép buộc, lừa dối hoặc giả tạo trong quá trình giao kết hợp đồng.

- Về đối tượng của giao dịch: Đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng lô đất số 14, phân khu B, đường 5,5m thuộc Khu tái định cư T; nay được xác định là thửa đất số 135, tờ bản đồ số 08, diện tích 103m², địa chỉ số C N, phường T, quận T. Tại thời điểm chuyển nhượng, mặc dù thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và còn nợ tiền sử dụng đất đối với Nhà nước, tuy nhiên các bên đã xác định rõ: vị trí thửa đất, diện tích, thực trạng pháp lý, nghĩa vụ tài chính còn phải thực hiện. Do đó, đối tượng giao dịch được xác định cụ thể, rõ ràng và có thật trên thực tế.

- Về nội dung thỏa thuận giữa các bên: Theo giấy chuyển nhượng lập ngày 04/4/2007 có giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 105.000.000 đồng; Bên nhận chuyển nhượng tiếp tục thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước do thửa đất còn nợ 100% tiền sử dụng đất; Sau khi giao kết, bên nhận chuyển nhượng được quyền quản lý, sử dụng đất. Điều này được thể hiện:

- + Ông T, bà T1 đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng cho ông D, bà Đ;
- + Đã nhận đất quản lý sử dụng từ năm 2007;
- + Đã xây dựng nhà ở, sinh sống ổn định lâu dài, gần 20 năm;
- + Đã nộp toàn bộ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước để hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

Như vậy, có thể thấy rằng giao dịch trên không chỉ tồn tại trên giấy tờ mà đã được các bên thực hiện hoàn toàn trên thực tế.

- Về hình thức của giao dịch: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay ngày 04/4/2007 trong vụ án này là giao dịch vi phạm quy định bắt buộc về hình thức theo quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết.

Cụ thể: Căn cứ Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “Trong trường hợp pháp luật quy định hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch mà các bên không tuân theo thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác quyết định buộc các bên thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn; quá thời hạn đó mà không thực hiện thì giao dịch vô hiệu.”

Ngoài ra: theo quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “*Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.*” Như vậy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bắt buộc phải: lập thành văn bản; có công chứng hoặc chứng thực. Trong vụ án này, các bên chỉ lập giấy viết tay nên đã vi phạm điều kiện về hình thức của giao dịch.

Theo Khoản 2 Điều 146 Luật Đất đai 2003 quy định: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất.*” Do đó: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cá nhân với cá nhân bắt buộc phải được: công chứng; hoặc chứng thực tại UBND cấp xã/phường. Giao dịch giấy tay giữa ông Hà D, bà Phạm Thị Đ với ông Võ Hoàng T, bà Phạm Thiện Vỹ T1 không thực hiện thủ tục này nên vi phạm hình thức bắt buộc theo Luật Đất đai 2003.

Mặc dù giao dịch vi phạm về hình thức theo: Điều 134, Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005 và Khoản 2 Điều 146 Luật Đất đai 2003,

Tuy nhiên, xét bản chất giao dịch: các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ cơ bản, bên nhận chuyển nhượng đã quản lý sử dụng đất ổn định gần 20 năm, không phát sinh tranh chấp trong suốt quá trình sử dụng, bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư xây dựng nhà ở kiên cố và thực hiện toàn bộ nghĩa vụ tài chính. Do đó, đây là giao dịch vi phạm về hình thức nhưng đã được thực hiện trên thực tế.

Tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự quy định “*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*” và tiểu mục b.2 của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 quy định: “*nếu bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất; bên chuyển nhượng đã giao toàn bộ diện tích đất, thì Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đó. Trong trường hợp bên nhận chuyển nhượng mới trả một phần tiền chuyển nhượng đất, bên chuyển nhượng mới giao một phần diện tích*

đất, thì có thể công nhận phần hợp đồng đó căn cứ vào diện tích đất đã nhận. Nếu công nhận phần hợp đồng trong trường hợp bên chuyển nhượng giao diện tích đất có giá trị lớn hơn số tiền mà họ đã nhận, thì Tòa án buộc bên nhận chuyển nhượng thanh toán cho bên chuyển nhượng phần chênh lệch giữa số tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã trả so với diện tích đất thực tế mà họ đã nhận tại thời điểm giao kết hợp đồng theo giá trị quyền sử dụng đất tính theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Đồng thời buộc các bên phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà bên nhận chuyển nhượng đã nhận. Trong trường hợp bên nhận chuyển nhượng đã giao số tiền lớn hơn giá trị diện tích đất đã nhận mà Tòa án chỉ công nhận phần hợp đồng tương ứng với diện tích đất mà họ đã nhận thì bên chuyển nhượng phải thanh toán khoản tiền đã nhận vượt quá giá trị diện tích đất đã giao tính theo giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm”.

Như vậy, theo quy định trên thì giao dịch dân sự vi phạm quy định bắt buộc về hình thức nhưng các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ thì Tòa án có thể công nhận hiệu lực giao dịch. Từ những nhận định và phân tích trên, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử: căn cứ khoản 2 Điều 129; Điều 615 BLDS 2015; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004, Án lệ số 55/2022/AL ngày 07.9.2022 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao có đủ cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

- Công nhận giao dịch/hợp đồng mua bán đất bằng giấy viết tay ngày 04/04/2007 giữa ông Hà D, bà Phạm Thị Đ với bà Phạm Thiện Vỹ T1, ông Võ Hoàng T có giá trị hiệu lực pháp lý.

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 135, tờ bản đồ số 08, diện tích 103m², địa chỉ: Lô A phân Khu B- Khu tái định cư T, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng (nay là số C N, phường T, 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 CV 115014, số vào sổ cấp GCN: CH 00885 do Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16/11/2020 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Võ Hoàng T và bà Phạm Thiện Vỹ T1.

- Công nhận quyền sở hữu đối với căn nhà nhà gắn liền trên đất tại thửa đất 135, tờ bản đồ 08, diện tích 103m², địa chỉ Lô A phân khu B- Khu tái định cư T, phường T, quận T, TP Đà Nẵng (nay là C N, phường T, quận T, TP Đà Nẵng) thuộc sở hữu của ông Võ Hoàng T và bà Phạm Thiện Vỹ T1.

- Đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Võ Hoàng T, bà Phạm Thiện Vỹ T1 khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay lập ngày 04/4/2007 giữa ông Hà D, bà Phạm Thị Đ với bà Phạm Thiện Vỹ T1; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 135, tờ bản đồ số 08, diện tích 103m² tại Lô A phân khu B - Khu tái định cư T, phường T, quận T, (nay là phường T), thành phố Đà Nẵng, đây là “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận tài sản gắn liền trên đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn bà Hà Thị Thanh N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Hà Thị Thanh T3, ông Hà Thúc M, bà Hà Thị Chí T4, ông Hà Thúc R, ông Hà Thúc R1, bà Hà Thị Ánh L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên là phù hợp quy định pháp luật.

[3] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2007:

Về nguồn gốc đất và diễn biến giao dịch, hồ sơ vụ án thể hiện: Thửa đất tranh chấp là lô đất tái định cư số 14, phân khu B9 thuộc Khu tái định cư T (nay là thửa đất số 135, tờ bản đồ số 08, diện tích 103m², địa chỉ số C N, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng) được Nhà nước giao cho hộ ông Hà D và bà Phạm Thị Đ theo diện nợ 100% tiền sử dụng đất. Vào ngày 04/4/2007, ông D và bà Đ ký “Giấy mua bán đất” viết tay, thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất này cho ông Võ Hoàng T và bà Phạm Thiện Vỹ T1 với giá 105.000.000 đồng. Để thực hiện mục đích chuyển nhượng, ngày 11/4/2007, các bên tiếp tục lập Hợp đồng ủy quyền được công chứng hợp pháp nhằm giao toàn quyền quản lý, sử dụng, nộp tiền và định đoạt đối với thửa đất cho phía nguyên đơn. Các văn bản này thể hiện ý chí xuyên suốt của các bên là chuyển giao hoàn toàn quyền sử dụng đất. Quá trình thực hiện giao dịch, nguyên đơn đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, trực tiếp nhận bàn giao đất và quản lý, sử dụng ổn định, liên tục, công khai từ năm 2007 đến nay để xây dựng nhà ở kiên cố. Đồng thời, nguyên đơn đã tự mình nộp thay bên bán tổng cộng 127.996.340 đồng tiền nợ sử dụng đất cùng các khoản thuế, lệ phí liên quan để hoàn tất thủ tục pháp lý cho thửa đất.

Đến ngày 16/11/2020, Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

số CV 115014 (số vào sổ cấp GCN: CH 00885) mang tên ông Hà D và bà Phạm Thị Đ (đều đã chết). Quá trình giải quyết vụ án, dù các đồng thừa kế của ông D, bà Đ (gồm các ông, bà: Hà Thị Thanh N, Hà Thị Thanh T3, Hà Thúc M, Hà Thị Chí T4, Hà Thúc R, Hà Thúc R1, Hà Thị Ánh L) vắng mặt và không có văn bản thể hiện ý kiến; tuy nhiên, tài liệu trong hồ sơ chứng minh một sự thật khách quan: Ngay sau khi vợ chồng bà T1 hoàn tất nghĩa vụ tài chính nợ thuế với Nhà nước, toàn bộ các đồng thừa kế nêu trên đã tự nguyện lập văn bản thỏa thuận cử bà Hà Thị Thanh N làm người đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận. Sau khi Giấy chứng nhận được ban hành, nguyên đơn là người trực tiếp nhận, quản lý và lưu giữ bản chính cho đến nay mà phía các thừa kế không hề có tranh chấp hay đòi lại. Thực tế này khẳng định các đồng thừa kế hoàn toàn biết, thừa nhận bản chất giao dịch do cha mẹ xác lập và mặc nhiên đồng thuận để nguyên đơn định đoạt, sử dụng trọn vẹn thửa đất.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại thời điểm các bên giao kết giao dịch vào năm 2007, thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; việc các bên mua bán bằng giấy viết tay cũng vi phạm quy định bắt buộc về mặt hình thức phải được công chứng, chứng thực theo Điều 134, Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy nhiên, đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 135, tờ bản đồ số 08 địa chỉ số C N, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng được xác định cụ thể, rõ ràng và có thật trên thực tế; các bên hoàn toàn tự nguyện khi xác lập giao dịch. Mặc dù, hình thức của hợp đồng không tuân thủ quy định của pháp luật nhưng các bên đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ, bên chuyển nhượng ông D, bà Đ đã nhận đủ tiền và giao đất, bên nhận chuyển nhượng ông T4, bà T1 đã thanh toán đủ số tiền thỏa thuận theo giấy mua bán đất là 105.000.000 đồng, nhận đất quản lý sử dụng ổn định suốt thời gian dài, đồng thời đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính với Nhà nước thay cho bên chuyển nhượng và đang chiếm hữu, quản lý bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy đây là một giao dịch đã được thực hiện trên thực tế.

Do đó, căn cứ vào quy định tại Khoản 2 Điều 129, Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015, đồng thời vận dụng đúng tinh thần hướng dẫn tại Tiểu mục b.2 Mục 1 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 cũng như nguồn án lệ viện dẫn là Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử thấy có đầy đủ cơ sở pháp lý để chấp nhận quan điểm đề xuất của Kiểm sát viên tại phiên tòa, công nhận hiệu lực pháp lý đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/4/2007 giữa ông Hà D, bà Phạm Thị Đ và bà Phạm Thiện Vỹ T1.

[4] Đối với việc xác định chủ thể nhận chuyển nhượng:

Mặc dù tại “Giấy mua bán đất” lập ngày 04/4/2007 chỉ do cá nhân bà Phạm Thiện Vỹ T1 ký tên với tư cách là bên nhận chuyển nhượng, tuy nhiên tài liệu có

trong hồ sơ vụ án thể hiện: Tại thời điểm xác lập giao dịch, bà Phạm Thiện Vy T1 và ông Võ Hoàng T là vợ chồng hợp pháp, theo Giấy chứng nhận kết hôn đăng ký ngày 21/02/2005 tại Ủy ban nhân dân phường X (nay là phường C), quận T, thành phố Đà Nẵng. Quá trình giải quyết vụ án, ông T và bà T1 đều thống nhất xác định số tiền sử dụng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Mặt khác, tại Hợp đồng ủy quyền được công chứng ngày 11/4/2007, phía bên chuyển nhượng là ông Hà D và bà Phạm Thị Đ cũng đã ủy quyền cho cả ông Võ Hoàng T và bà Phạm Thiện Vy T1 được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt đối với thửa đất. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000, Hội đồng xét xử thấy có đầy đủ cơ sở để xác định quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng theo giao dịch ngày 04/4/2007 thuộc khối tài sản chung hợp pháp của vợ chồng ông Võ Hoàng T và bà Phạm Thiện Vy T1.

[5] Đối với phần diện tích đất nguyên đơn yêu cầu công nhận:

Theo “Giấy mua bán đất” lập ngày 04/4/2007, các bên thỏa thuận diện tích chuyển nhượng ban đầu là 102,95m². Tuy nhiên, kết quả đo đạc thực tế trong quá trình giải quyết vụ án xác định diện tích thửa đất là 103m², hoàn toàn trùng khớp và phù hợp với diện tích đã được ghi nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 16/11/2020. Xét thấy, phần diện tích chênh lệch tăng 0,05m² so với giấy tay năm 2007 chỉ là sai số kỹ thuật rất nhỏ trong quá trình đo đạc hình học qua các thời kỳ; trên thực tế, ranh giới thửa đất hoàn toàn cố định, không phát sinh bất kỳ tranh chấp nào với các hộ liền kề và nguyên đơn đã quản lý, sử dụng ổn định, liên tục toàn bộ khuôn viên thửa đất này từ năm 2007 đến nay.

Tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày số liệu đo đạc thực tế mang tính chất đối chiếu do đã trùng khớp với hiện trạng pháp lý và tự nguyện đề nghị Hội đồng xét xử công nhận diện tích thửa đất theo đúng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Hội đồng xét xử nhận thấy, yêu cầu này của nguyên đơn không làm thay đổi bản chất của giao dịch gốc, đồng thời hoàn toàn phù hợp với kết quả kiểm tra hiện trạng kỹ thuật của Tòa án và thực tiễn quản lý đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do đó, có đầy đủ cơ sở xác định diện tích quyền sử dụng đất thực tế mà nguyên đơn được quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp là 103m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 115014 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 16/11/2020.

[6] Về yêu cầu công nhận tài sản gắn liền trên đất:

Hồ sơ vụ án và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 thể hiện hiện nay toàn bộ thửa đất số 135, tờ bản đồ số 08, diện tích 103m² tại địa chỉ số C N, phường T, thành phố Đà Nẵng cùng công trình xây dựng trên đất đều do vợ chồng ông Võ Hoàng T và bà Phạm Thiện Vy T1 trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 407/2026/044.1/DEAPP ngày 05/3/2026 của Công ty TNHH T5, tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 6.833.000.000 đồng, trong đó giá trị quyền sử dụng đất là 6.087.300.000 đồng và giá trị công trình xây dựng trên đất là 745.250.800 đồng. Nguyên đơn thống nhất với kết quả định giá; bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được thông báo công khai kết quả định giá nhưng không có ý kiến phản đối.

Về quá trình tạo lập tài sản, sau khi nhận chuyển nhượng và được bàn giao đất vào năm 2007, ông Võ Hoàng T và bà Phạm Thiện Vỹ T1 đã xây dựng một căn nhà cấp 4 trên đất để làm nơi ở. Đến năm 2015, do nhu cầu sử dụng, ông T và bà T1 tiếp tục lập hồ sơ xin cấp phép xây dựng, cải tạo và nâng cấp công trình thành nhà ở 02 tầng có diện tích xây dựng 84,0m², diện tích tầng 1 là 77,84m² và diện tích tầng 2 là 84,0m²; sử dụng ổn định cho đến nay.

Trong suốt quá trình xây dựng, cải tạo và sử dụng nhà đất, ông Hà D, bà Phạm Thị Đ cũng như những người thừa kế của ông bà không có ý kiến phản đối, tranh chấp hoặc yêu cầu xác lập quyền sở hữu đối với công trình. Đồng thời, nguyên đơn cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai hoặc xây dựng.

Giấy phép xây dựng năm 2015 ghi tên ông Hà D là chủ sử dụng đất vì tại thời điểm đó thửa đất vẫn chưa hoàn tất nghĩa vụ tài chính với Nhà nước và chưa thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên. Tuy nhiên, các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện toàn bộ hồ sơ xin phép xây dựng, việc đầu tư kinh phí xây dựng, quản lý và sử dụng công trình đều do ông Võ Hoàng T và bà Phạm Thiện Vỹ T1 trực tiếp thực hiện. Quá trình giải quyết vụ án không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào thể hiện ông Hà D, bà Phạm Thị Đ hoặc những người thừa kế của ông bà có tranh chấp đối với căn nhà nêu trên.

Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định căn nhà 02 tầng có diện tích xây dựng 84,0m², diện tích tầng 1 là 77,84m², diện tích tầng 2 là 84,0m² gắn liền với thửa đất số 135, tờ bản đồ số 08 là tài sản do ông Võ Hoàng T và bà Phạm Thiện Vỹ T1 tạo lập hợp pháp trong quá trình quản lý, sử dụng đất và thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông Võ Hoàng T và bà Phạm Thiện Vỹ T1.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hoàng T và bà Phạm Thiện Vỹ T1 về việc công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2007; công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 135, tờ bản đồ số 08, diện tích 103m² và công nhận quyền sở hữu căn nhà 02 tầng gắn liền với đất tại địa chỉ số C N, phường T, thành phố Đà Nẵng là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật nên cần được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Đồng thời, theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn còn phải chịu các chi phí tố tụng phát sinh trong quá trình giải quyết vụ án gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 3.000.000 đồng, chi phí định giá tài sản số tiền 20.000.000 đồng và chi phí đo đạc 19.542.000 đồng.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0006230 ngày 12/3/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 3) và các chi phí tố tụng nêu trên đã nộp đã chi, không yêu cầu bị đơn hoàn trả. Xét thấy sự tự nguyện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của người khác nên Hội đồng xét xử chấp nhận; bị đơn không phải chịu các khoản án phí và chi phí tố tụng này.

Đối với số tiền tạm ứng án phí 10.000.000 đồng mà nguyên đơn đã nộp theo Biên lai thu số 0006229 ngày 12/3/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 3), Hội đồng xét xử xét thấy đây là phần tạm ứng án phí cho yêu cầu khởi kiện công nhận tài sản gắn liền trên đất, nhưng quá trình giải quyết vụ án xác định tài sản gắn liền trên đất là do nguyên đơn tự xây dựng và bị đơn không có tranh chấp, hơn nữa đây là phần tài sản gắn liền trên thửa đất nguyên đơn được công nhận quyền sử dụng đất, do đó đối với yêu cầu khởi kiện này nguyên đơn không phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện này nên cần hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai nêu trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 134, Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 2 Điều 129, Điều 500, Điều 502, Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000;

Căn cứ tiểu mục b.2 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hoàng T và bà Phạm Thiện Vỹ T1 đối với bà Hà Thị Thanh N.

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/4/2007 (Giấy mua bán đất viết tay) giữa ông Hà D, bà Phạm Thị Đ với bà Phạm Thiện Vỹ T1 và ông Võ Hoàng T.

Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 135, tờ bản đồ số 08, diện tích 103m², địa chỉ: Lô A phân Khu B- Khu tái định cư T, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng (nay là số C N, phường T, 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 CV 115014, số vào sổ cấp GCN: CH 00885 do Ủy ban nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 16/11/2020 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Võ Hoàng T và bà Phạm Thiện Vỹ T1.

Công nhận quyền sở hữu đối với ngôi nhà ở 02 tầng, có diện tích xây dựng là 84,0m², diện tích tầng 1 là 77,84 m², diện tích tầng 2 là 84,0m² gắn liền với thửa đất số 135, tờ bản đồ số 08, địa chỉ: số C N, phường T, thành phố Đà Nẵng thuộc sở hữu hợp pháp của ông Võ Hoàng T và bà Phạm Thiện Vỹ T1.

2. Ông Võ Hoàng T và bà Phạm Thiện Vỹ T1 được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất và tài sản nêu trên đứng tên ông Võ Hoàng T và bà Phạm Thiện Vỹ T1 theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Hoàng T và bà Phạm Thiện Vỹ T1 chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Võ Hoàng T và bà Phạm Thiện Vỹ T1 đã nộp theo Biên lai thu số 0006230 ngày 12/3/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 3); ông Võ Hoàng T và bà Phạm Thiện Vỹ T1 đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Võ Hoàng T và bà Phạm Thiện Vỹ T1 số tiền tạm ứng án phí 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0006229 ngày 12/3/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 3), thành phố Đà Nẵng.

4. Về chi phí tố tụng:

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Hoàng T và bà Phạm Thiện Vỹ T1 chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng; chi phí định giá tài sản

20.000.000 đồng và chi phí đo đạc, lập bản đồ địa chính là 19.542.000 đồng (đã nộp, đã chi).

5. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 02 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 Điều 06, 07, 07a và 09 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Khu vực 3;
- Phòng THADS Khu vực 3;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)
Trần Thị Kim Ánh