

Bản án số 115/2026/DS-ST

Ngày: 04/08/2026

*V/v “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển
quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thanh Phúc

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Toàn

- Bà Huỳnh Thị Lê

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Lê Mai Ly – Cán bộ Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Xuân Lành, chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 04/08/2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 12/2026/TLST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2026 về việc “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 89/2026/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 04 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số ngày 05/06/2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 1015/2026/QĐST – DS ngày 15/07/2026 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Phan Văn N, sinh năm: 1984. Địa chỉ: Thôn Q, phường L, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

* *Bị đơn:* Ông Lê T, sinh năm: 1953. Địa chỉ: Tổ dân phố V, phường L, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Hồ L, sinh năm: 1955. Địa chỉ: Khu tái định cư H, phường L, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

* *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Thái T1, sinh năm: 1985. Địa chỉ: Tổ dân phố V, phường L, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

NHẬN THẤY:

* *Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/11/2025; bản tự khai nguyên đơn ông Phan Văn N trình bày:*

Ngày 22 tháng 12 năm 2012, tôi và ông Lê T có ký kết mua bán theo Giấy chuyển nhượng đất đối với thửa đất số 484, tờ bản đồ số 102, tọa lạc tại thôn V, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng cũ (nay là phường L, thành phố Đà Nẵng) có diện tích 500m² do Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ngày 24/4/1986 số vào

số cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2474-UBND, giấy viết tay không qua công chứng, giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng, tôi đã đưa tiền mặt đủ số tiền trên. Từ đó đến nay tôi quản lý, sử dụng và trồng cây ăn trái trên khu đất trên. Tôi đã liên hệ ông Lê T để đi công chứng giấy tờ và sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được ông Lê T hợp tác nên làm ảnh hưởng đến quyền lợi của tôi

Nay, tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu Tòa công nhận Hợp đồng mua bán có hiệu lực, yêu cầu công nhận được quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nông nghiệp: 500m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 24/04/1986.

* Quá trình giải quyết vụ án bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có mặt nên không tiến hành lấy lời khai và hòa giải được theo quy định.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng phát biểu quan điểm: Về chấp hành pháp luật tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án, thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án cũng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 22/12/2012 giữa ông Lê T và ông Phan Văn N có hiệu lực pháp luật đối với thửa đất số 484, tờ bản đồ số 102, tọa lạc tại thôn V, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng cũ (nay là phường L, thành phố Đà Nẵng) có diện tích 500m² đất rừng do Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ngày 24/4/1986 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2474-UBND đứng tên ông Lê T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến trình bày của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa lần thứ hai hôm nay, bị đơn ông Lê T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ L vắng mặt không có lý do. Do đó, HĐXX căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người trên.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

[2] Về nguồn gốc đất: Ông Lê T được Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng cũ cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất rừng ngày 24/4/1986 số vào sổ cấp GCN: 2474-UBND đứng tên ông Lê T với diện tích 500m², địa chỉ: Thôn V, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng cũ (nay là phường L, thành phố Đà Nẵng).

Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 11/03/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ xác định hiện nay là thửa đất số 484, tờ bản đồ địa chính số 102, tọa lạc tại thôn V, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng cũ (nay là phường L, thành phố Đà Nẵng).

[3] Ngày 22 tháng 12 năm 2012 ông Lê T viết giấy tay chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Phan Văn N với số tiền 450.000.000 đồng và cam kết đất không có tranh chấp, đúng hiện trạng, đủ diện tích và ông T đưa toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất trên cho ông Phan Văn N quản lý và sử dụng.

Nhận thấy việc các bên viết giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên không qua công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, trên thực tế các bên đã thực hiện 100% nghĩa vụ trên thực tế, ông Phan Văn N đã đưa số tiền 450.000.000 đồng và bên bán đã giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua. Bên mua đã quản lý sử dụng từ đó cho đến nay nên Tòa án có cơ sở công nhận hiệu lực mua bán giấy viết tay chuyển nhượng đất ngày 22 tháng 12 năm 2012 giữa ông Lê T và ông Phan Văn N theo Điều 129 Bộ luật Dân sự.

[4] Qua xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/02/2026 và ngày 21/05/2026 của Tòa án thì thấy trên thửa đất có 04 ngôi mộ của dòng tộc họ Hồ nhưng đã được di dời, hiện nay là đất trống và do ông Phan Văn N quản lý, sử dụng.

[5] Từ những nhận định, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ công nhận giấy viết tay chuyển nhượng đất ngày 22 tháng 12 năm 2012 giữa ông Lê T và ông Phan Văn N đối với thửa đất số 484, tờ bản đồ địa chính số 102 (theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 11/03/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ), tọa lạc tại thôn V, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng cũ (nay là phường L, thành phố Đà Nẵng) có hiệu lực pháp luật theo như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Đà Nẵng.

[6] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền: 3.000.000 đồng và chi phí định giá tài sản 25.611.111 đồng nguyên đơn ông Phan Văn N tự nguyện chịu (đã chi).

[7] Án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng nguyên đơn ông Phan Văn N tự nguyện chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 117, 118, 119, 129, 500, 501 Bộ luật Dân sự.

- Điều 188, 190 Luật Đất đai 2013 tương ứng Điều 45, 47 Luật Đất đai 2024

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất " của nguyên đơn ông Phan Văn N đối với bị đơn ông Lê T.

Xử:

- Công nhận giấy viết tay chuyển nhượng đất ngày 22 tháng 12 năm 2012 giữa ông Lê T và ông Phan Văn N đối với thửa đất số 484, tờ bản đồ địa chính số 102 (theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 11/03/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ), tọa lạc tại thôn V, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng cũ (nay là phường L, thành phố Đà Nẵng) có diện tích 500m² đất rừng do Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất ngày 24/4/1986 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2474-UBND đứng tên ông Lê T có hiệu lực pháp luật.

- Ông Phan Văn N hiện đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có quyền tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên Phan Văn N đối với thửa đất trên.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền: 3.000.000 đồng và chi phí định giá tài sản 25.611.111 đồng nguyên đơn ông Phan Văn N tự nguyện chịu (đã chi).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Số tiền 300.000 đồng nguyên đơn ông Phan Văn N tự nguyện chịu nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông Phan Văn N đã nộp tại Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng theo biên lai thu số 0000055 ngày 05/01/2026.

4. Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp 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, 36 và 72 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng
- Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN**



Trương Thanh Phúc

