TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2 - ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 242/2026/DS-ST
Ngày: 06 - 5 - 2026

"Yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận tài sản trên đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - ĐÀ NẴNG

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Đoàn Công Quốc**
Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Mai Văn Ba**
Ông **Huỳnh Bá Dương**

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà **Lê Thị Thanh Hà –** Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà **Trần Thị Quỳnh Trang**

Trong ngày 06 tháng 5 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2024/TLST-DS ngày 23 tháng 01 năm 2024 về việc *"Yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận tài sản trên đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2026/QĐXXST-DS ngày 15/4/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 88/2026/QĐST-DS ngày 23/4/2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Lê L,** sinh năm 1954 và bà **Võ Thị H**, sinh năm 1954; Cùng trú tại: 206 Nguyễn Mậu Tài, phường Hòa Xuân, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Huỳnh Thị Mừng,** sinh năm 1997; Địa chỉ liên hệ: Số 25 đường 2/9, phường Hòa Cường, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông **Huỳnh Đăng Q,** sinh năm 1979; Trú tại: Tổ 24, Khái Tây 2, nay là tổ 218, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

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

1/ Bà **Lưu Thị T1**, sinh năm 1945;

2/ Bà **Huỳnh Thị L,** sinh năm 1969;

3/ Bà **Huỳnh Thị N,** sinh năm 1973;

4/ Bà **Huỳnh Thị N,** sinh năm 1976;

Cùng trú tại: Tổ 24, Khái Tây 2, nay là tổ 218, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

5/ **UBND phường N, thành phố Đà Nẵng**; Trụ sở: Số 486 Lê Văn Hiến, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng; Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn H** - Chức vụ: Chủ tịch. Có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/12/2023, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn là ông Lê L, bà Võ Thị H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Huỳnh Thị Mừng thống nhất trình bày:*

Vào năm 1997 vợ chồng ông Lê L và bà Võ Thị H có mua lại một phần diện tích đất tại thửa đất số 529, tờ bản đồ số 10 thuộc phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng của ông Huỳnh T (đã chết) và bà Lưu Thị T1 với giá 100.000.000đ để xây nhà ở. Sau khi mua thì bên mua là ông L, bà H đã giao đủ tiền và bên bán là ông T, bà T1 đã bàn giao đất thực tế.

Năm 2000 thì ông L, bà H cũng đã xây dựng nhà ở ổn định từ đó đến nay không có tranh chấp gì, đồng thời ông L, bà H cũng đã nộp đầy đủ các khoản thuế, phí sử dụng đất theo quy định của Nhà nước.

Do thời gian đã lâu, qua nhiều lần sửa chữa nhà dẫn đến bị thất lạc bản chính giấy tờ mua bán. Hiện nay khi ông L, bà H đi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng từ ông T, bà T1 thì ông Huỳnh Đăng Q là con trai ông Huỳnh T không hợp tác, không ký giấy tờ liên quan, không ký giáp ranh, không hỗ trợ để ông L, bà H thực hiện quyền của người sử dụng đất. Vụ việc đã qua hòa giải tại UBND phường Hoà Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng nhưng không có kết quả.

Do đó, ông Lê L, bà Võ Thị H khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Huỳnh Đăng Q và các đồng thừa kế khác của ông T gồm vợ là bà Lưu Thị T1, các con là Huỳnh Thị L, Huỳnh Thị N, Huỳnh Thị N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng với tư cách bên chuyển nhượng đối với ông Lê L, bà Võ Thị H với tư cách bên nhận chuyển nhượng đồng thời đề nghị Toà án công nhận toàn bộ tài sản trên đất là tài sản hợp pháp của ông Lê L và bà Võ Thị H.

** Tại bản tự khai ngày 26/3/2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Huỳnh Đăng Q trình bày:*

Ông là con của ông Huỳnh T (chết) và bà Lưu Thị T1. Thửa đất hiện nay ông Lê L, bà Võ Thị H đang ở tại tổ 24, Khái Tây 2, phường Hòa Quý, nay là phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng trước đây có nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình cha mẹ ông do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 05/02/1995. Đến năm 2006 gia đình ông có làm hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận mới, theo Giấy chứng nhận mới thì phần đất ông L, bà H đang ở đã được bỏ ra ngoài. Hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất và tài sản gắn liền với đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại cho gia đình ông không bao gồm phần đất này, gia đình ông không còn liên quan đến phần diện tích đất do ông L, bà H quản lý, sử dụng và không có tranh chấp gì liên quan đến phần nhà, đất mà ông L, bà H khởi kiện.

Về việc sử dụng đất của gia đình: Hiện nay cha ông là ông Huỳnh T đã chết, mẹ ông là bà Lưu Thị T1 đã lớn tuổi. Theo trí nhớ của ông Q thì vào khoảng năm 2000 cha ông có chuyển nhượng thửa đất hiện nay ông L, bà H đang ở cho một người tên Dũng, chứ không phải chuyển nhượng trực tiếp cho ông L, bà H như nội dung khởi kiện của ông L, bà H đề cập. Tuy nhiên qua chứng cứ vụ án do Tòa án thu thập tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ngũ Hành Sơn thể hiện có 01 Giấy bán đất ghi ngày 15/7/1997 do cha ông là ông Huỳnh T ký bên bán, bên mua là ông L, bà H. Ông Q thống nhất và không có ý kiến gì, vì thực tế từ lâu gia đình ông đã định đoạt phần diện tích đất này và không có tranh chấp gì.

Trên thực tế từ năm 2000 đến nay ông L, bà H đã quản lý sử dụng đất và xây dựng nhà ở trên đất gia đình ông đều không có tranh chấp hay xung đột gì, các bên vẫn quan hệ tốt với nhau. Lý do gia đình ông không ký các thủ tục giấy tờ là vì không am hiểu về thủ tục pháp lý liên quan đến đất đai, một phần là vì nghĩ nếu sau này có người tên Dũng đến tranh chấp thì gia đình ông sẽ liên luỵ pháp lý.

Đối với kết quả đo đạc và sơ đồ lồng ghép vị trí thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng thực hiện, phía bị đơn thống nhất và không có tranh chấp gì. Tại phiên toà ông Q đề nghị Toà án sớm giải quyết vụ án để ông cũng như các thành viên gia đình không phải tham gia nhiều phiên làm việc, ảnh hưởng đến thời gian của các bên.

** Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Lưu Thị T1, Huỳnh Thị L, Huỳnh Thị N, Huỳnh Thị N đã được Tòa án thông báo về vụ án nhưng không có ý kiến phản hồi và không tham gia các phiên họp, hòa giải cũng như tại các phiên tòa nên không có lời khai tại hồ sơ vụ án.*

** UBND phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng được Toà án bổ sung tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhưng không có ý kiến gì về vụ án đồng thời có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.*

** Căn cứ trình bày của bị đơn Huỳnh Đăng Q, Tòa án đã có văn bản thông báo nội dung vụ án trên phương tiện thông tin đại chúng gồm báo Công lý (Ba số ra liên tiếp 64, 65, 66 ngày 09/8, 14/8 và 16/8/2024), Đài truyền hình VTV8 (Phát bản tin lúc 06 giờ 50 các ngày 08, 09 và 10/8/2024) và Thông báo trên Cổng thông tin điện tử Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng cho các cá nhân, tổ chức có liên quan đến thửa đất đang tranh chấp trong vụ án biết nếu có ý kiến, yêu cầu hay khiếu nại, khiếu kiện gì liên quan đến nội dung khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến trình bày của bị đơn thì liên hệ Tòa án để được giải quyết tuy nhiên đến nay đã gần 02 năm Toà án không nhận được phản hồi từ bất kỳ cá nhân, tổ chức nào liên quan đến vụ án.*

** Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/7/2024 Toà án ghi nhận hiện trạng toàn bộ phần đất ông L, bà H đang quản lý, sử dụng đã được xây tường rào, cổng, ngõ kiên cố, các mặt tiếp giáp đều không có tranh chấp. Phần đất bên trong tường rào, cổng, ngõ đã xây dựng ngôi nhà kết cấu tường xây, nền gạch men, mái tôn trần ốp gỗ. Ông L,*

bà H trình bày nhà được xây dựng từ năm 2004. Thời điểm xem xét ghi nhận gia đình ông Đoàn Tấn Đạt và bà Phạm Thị Hồng Nhi đang thuê để ở nhưng không lập hợp đồng thuê. Gia đình ông Đạt cũng có văn bản không có ý kiến gì về vụ án và đề nghị không bổ sung vào tham gia tố tụng.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – Đà Nẵng phát biểu quan điểm về vụ án như sau:*

Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, quá trình giải quyết vụ án đã tống đạt hợp lệ văn bản tố tụng cho các bên đương sự, bị đơn Huỳnh Đăng Q đã có ý kiến về vụ án và có mặt tại phiên tòa để thực hiện quyền tranh tụng. UBND phường Ngũ Hành Sơn có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt và không nêu ý kiến gì về vụ án. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan còn lại gồm bà Lưu Thị T1, bà Huỳnh Thị L, bà Huỳnh Thị N, bà Huỳnh Thị N đều không có ý kiến phản hồi và vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Do đó căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án là đúng về mặt thủ tục.

Về nội dung: Nguồn gốc quyền sử dụng đất ông Lê L, bà Võ Thị H đang quản lý, sử dụng qua đo đạc thực tế có tổng diện tích là 582,9m^2 trong đó có 100,8m^2 thuộc thửa đất 523 tờ bản đồ số 10; 304,9m^2 thuộc thửa đất số 529, tờ bản đồ số 10 được UBND huyện Hoà Vang cấp cho hộ ông Huỳnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 05/02/1995 và 177,2m^2 do UBND phường quản lý. Theo trình bày của ông L, bà H thì vợ chồng ông bà đã mua lại phần diện tích đất này của ông Huỳnh T, phù hợp với chứng cứ Toà án thu thập tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ngũ Hành Sơn là Giấy mua bán nhà đất viết tay đề ngày 15/7/1997. Ông Huỳnh Đăng Q cũng xác nhận từ năm 2006 gia đình ông cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã không đưa phần diện tích này vào giấy tờ của gia đình và hiện không còn liên quan đến quyền quản lý, sử dụng thửa đất. Đối với lời khai của ông Q về việc nhớ trước đây cha ông bán đất cho người tên Dũng thì Toà án cũng đã thông báo rộng rãi, công khai trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng không có ai phát sinh tranh chấp. Trên thực tế ông L, bà H cũng đã xây nhà, xây dựng tường rào, cổng, ngõ kiên cố, sử dụng đất công khai từ năm 2004 đến nay và được UBND phường Hoà Quý xác nhận không có tranh chấp. Do đó có cơ sở xác định việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh T với vợ chồng ông Lê L, bà Võ Thị H là giao dịch thực tế. Mặc dù các bên chỉ lập giấy viết tay, không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, không có người làm chứng nhưng bên mua đã giao đủ tiền và nhận quyền sử dụng đất từ năm 1997 và làm nhà từ năm 2004 đến nay không có tranh chấp, gia đình ông T đã chuyển giao quyền sử dụng đất thực tế, không tiếp tục đăng ký quyền sử dụng đất từ năm 2006. Do đó căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự có cơ sở công nhận tính pháp lý của giao dịch chuyển nhượng.

Hiện trạng trên đất nhận chuyển nhượng ông L, bà H đã xây dựng ngôi nhà cấp 4 có kết cấu tường xây, mái tôn, nền gạch men, trần ốp gỗ và được UBND phường xác nhận có nhà ở từ năm 2004 đến nay không có tranh chấp. Do đó nguyên đơn yêu cầu công nhận tài sản trên đất là có cơ sở.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê L và bà Võ Thị H, công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh T với ông Lê L, bà Võ Thị H lập ngày 15/7/1997 là hợp pháp; Công nhận ông L,

bà H là chủ sở hữu hợp pháp đối với ngôi nhà cấp 4 tường xây, mái tôn, nền gạch men, trần gỗ xây trên các thửa đất số 523, 529 tờ bản đồ số 10 do UBND huyện Hòa Vang cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông Huỳnh T ngày 05/02/1995. Buộc ông Huỳnh Đăng Q cùng các đồng thừa kế khác của ông Huỳnh T là bà Lưu Thị T1, bà Huỳnh Thị L, bà Huỳnh Thị N, bà Huỳnh Thị N phải thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh T, ký các giấy tờ pháp lý có liên quan để ông Lê L, bà Võ Thị H được đăng ký sở hữu đối với 100,8m^2 đất thuộc thửa đất 523 tờ bản đồ số 10 và 304,9m^2 đất thuộc thửa đất số 529, tờ bản đồ số 10 (*có sơ đồ lồng ghép kèm theo*) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Hoà Vang cấp ngày 05/02/1995.

Đối với phần diện tích 177,2m^2 còn lại do UBND phường quản lý, không nằm trong diện tích đất ông T đã chuyển nhượng cho ông L, bà H. Tại phiên toà đại diện nguyên đơn xác định không yêu cầu Toà án giải quyết đối với phần diện tích này nên không đề cập.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Qua xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, tài liệu, yêu cầu của nguyên đơn, ý kiến bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về các vấn đề của vụ án như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Đây là vụ án tranh chấp về giao dịch bất động sản quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, nơi bị đơn cư trú cũng là nơi có bất động sản đều thuộc phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Do đó, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, nay là Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.2] Về trình tự, thủ tục tố tụng: Tòa án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, gửi đầy đủ các văn bản tố tụng cho các bên đương sự. Nguyên đơn, bị đơn đều đã có ý kiến về vụ án và có mặt tại phiên toà để thực hiện quyền tranh tụng theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – UBND phường Ngũ Hành Sơn không có ý kiến gì về vụ án và có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt; Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan còn lại không có ý kiến phản hồi về vụ án và vắng măt lần thứ hai không có lý do, nên căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án là đảm bảo về mặt tố tụng.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy rằng:

[2.1] Vợ chồng ông Lê L và bà Võ Thị H là người thực tế quản lý, sử dụng nhà và đất tại tổ 24, Khái Tây 2, phường Hòa Quý, nay là phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng và có biên lai nộp thuế nhà, đất từ năm 2000 đến nay. Về nguồn gốc đất, theo trình bày của ông L, bà H thì vợ chồng ông bà đã mua lại phần diện tích đất này của ông Huỳnh T vào năm 1997 với giá 100.000.000đ nhưng vì lý do nhiều lần dọn nhà nên đã làm thất lạc giấy tờ mua bán. Ngày 17/4/2011 ông L có đơn đề nghị xác nhận nhà ở và đất ở và được UBND phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn xác nhận: "*Qua đơn trình bày của*

ông là đúng. Khu đất và ngôi nhà ông L sử dụng từ năm 2004 đến nay, không có tranh chấp".

[2.2] Kết quả cung cấp thông tin về nguồn gốc đất, tại văn bản số 1373/CNNHS-KTĐC ngày 13/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận Ngũ Hành Sơn thể hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 672710 do UBND huyện Hòa Vang cấp cho hộ ông Huỳnh T ngày 05/02/1995 trong đó có thửa đất số 523, tờ bản đồ số 10 diện tích 2680m^2 đất thổ cư và thửa đất số 529 tờ bản đồ số 10 diện tích 435m^2 đất màu. Quá trình sử dụng đất, thửa đất số 523, tờ bản đồ số 10 của hộ ông Huỳnh T đã được UBND quận Ngũ Hành Sơn cấp đổi Giấy chứng nhận ngày 07/8/2006 có diện tích 1948,7m^2 thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 176 và diện tích đất ông L, bà H đang quản lý hiện nay không nằm trong phần diện tích đã cấp (đổi) Giấy chứng nhận cho ông T, bà T1. Kèm với văn bản cung cấp thông tin Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ngũ Hành Sơn cung cấp Giấy mua bán nhà đất đề ngày 15/7/1997 giữa ông Huỳnh T với ông Lê L và bà Võ Thị H có nội dung: "*Ông Huỳnh T và bà Lưu Thị T1 là chủ sở hữu nhiều thửa đất có tổng diện tích 6.721m^2 được UBND huyện Hòa Vang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000135/QSDĐ ngày 05/02/1995. Hai bên có tên trên thống nhất thỏa thuận việc mua bán một phần của thửa đất có diện tích 2650m^2 thuộc thửa đất số 523 loại đất thổ cư lâu dài cho vợ chồng ông Lê L, bà Võ Thị H. Vị trí diện tích 500m^2 có tứ cận như sau chiều ngang (12m.60 x 40).*

Đông giáp đường đất

Tây giáp đường kiệt

Bắc giáp nhà ông T

Nam giáp đường kiệt

Số tiền mua này 100.000.000 đồng được bàn giao ngay khi ký giấy mua bán và xem như chứng cứ để bên mua làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất…"

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn là ông Huỳnh Đăng Q đều thừa nhận ông L, bà H là người đang thực tế sử dụng đất tại tổ 24 Khái Tây 2, phường Hoà Quý từ khoảng năm 2000 đến nay. Nguồn gốc quyền sử dụng đất này trước đây thuộc quyền sử dụng của cha mẹ ông là ông Huỳnh T và bà Lưu Thị T1. Từ năm 2006 gia đình ông Q đã cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không đưa phần diện tích đất mà ông L, bà H đang quản lý, sử dụng vào giấy tờ của gia đình và hiện không còn liên quan đến quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất.

[2.4] Như vậy trình bày của ông Lê L và bà Võ Thị H về việc mua lại quyền sử dụng đất của ông Huỳnh T là phù hợp với Giấy mua bán nhà đất viết tay đề ngày 15/7/1997 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ngũ Hành Sơn cung cấp, phù hợp với diễn biến đăng ký biến động về đất đai và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Huỳnh T. Đối với trình bày của ông Q về việc nhớ trước đây ông T bán đất cho người tên Dũng, Toà án cũng đã thông báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng không có ai phát sinh tranh chấp. Trên thực tế ông L, bà H cũng đã xây nhà, xây dựng tường rào, cổng, ngõ kiên cố, sử dụng đất công khai và nộp

thuế đất từ năm 2000 đến nay và được UBND phường Hoà Quý xác nhận có nhà ở từ năm 2004 đến nay và không có tranh chấp. Do đó có cơ sở xác định việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh T với vợ chồng ông Lê L, bà Võ Thị H đã diễn ra trên thực tế. Mặc dù các bên chỉ lập giấy viết tay, không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, phần nội dung ghi nhận thông tin về thửa đất cũng như diện tích đất chuyển nhượng là chưa hoàn toàn trùng khớp với thông tin và diện tích được đo đạc thực tế hiện nay. Tuy nhiên sau khi lập hợp đồng bên mua đã giao đủ tiền và nhận quyền sử dụng đất thực tế, xây dựng nhà ở từ năm 2004 đến nay không có tranh chấp. Gia đình ông T cũng đã chuyển giao quyền sử dụng đất thực tế, không tiếp tục đăng ký quyền sử dụng đất từ năm 2006. Do đó căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự có cơ sở công nhận tính pháp lý của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh T và vợ chồng ông Lê L, bà Võ Thị H theo Giấy mua bán đất ngày 15/7/1997 nói trên.

[2.5] Về hiện trạng đất thực tế: Căn cứ kết quả đo đạc và lồng ghép sơ đồ vị trí thửa đất thể hiện tổng diện tích đất nằm trong khuôn viên tường rào do ông L, bà H quản lý là 582,9m^2 trong đó có 100,8m^2 đất thuộc thửa đất 523 tờ bản đồ số 10; 304,9m^2 đất thuộc thửa đất số 529, tờ bản đồ số 10 được UBND huyện Hoà Vang cấp cho hộ ông Huỳnh T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 672710 cấp ngày 05/02/1995 (*có sơ đồ kèm theo*). Đây được xác định là phần diện tích đất các bên đã thực tế chuyển nhượng nhưng ông Lê L, bà Võ Thị H chưa thực hiện được thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất do bên bán/chuyển nhượng là gia đình ông Huỳnh T chưa hoàn thiện việc ký giấy tờ pháp lý có liên quan để hoàn thiện việc chỉnh lý biến động cho bên nhận chuyển nhượng. Do đó cần buộc ông Huỳnh Đăng Q, bà Lưu Thị T1 và các đồng thừa kế khác của ông Huỳnh T gồm bà Huỳnh Thị L, bà Huỳnh Thị N, bà Huỳnh Thị N phải thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh T, ký các giấy tờ pháp lý có liên quan để ông Lê L, bà Võ Thị H được đăng ký sở hữu đối với tài sản nhân chuyển nhương nói trên.

[2.6] Về hiện trạng tài sản trên đất: Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ Toà án ghi nhận trên đất đã xây dựng công trình nhà ở kiên cố có kết cấu tường xây, mái tôn, nền gạch men, trần ốp gỗ. Kết quả đo đạc thể hiện ngôi nhà được xây dựng trên 02 thửa đất số 523 và 529, tờ bản đồ số 10 là các thửa đất ông L, bà H đã nhận chuyển nhượng từ ông T. Ông L, bà H đều xác định đã tự bỏ chi phí ra xây dựng và đã được UBND phường Hoà Quý xác nhận về nhà ở, phía bị đơn là ông Huỳnh Đăng Q cũng không có tranh chấp gì đối với tài sản trên đất. Ngoài nguyên đơn, bị đơn việc xem xét còn ghi nhận ông Đoàn Tấn Đạt và bà Phạm Thị Hồng Nhi đang là người thuê nhà nhưng ông Đạt, bà Nhi đều không tranh chấp gì về tài sản và đề nghị không bổ sung vào tham gia tố tụng. Do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ghi nhận công trình nhà ở trên đất là thuộc quyền sơ hữu của ông Lê L và bà Võ Thị H, ông L, bà H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được đăng ký quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

[2.7] Đối với phần diện tích còn lại là 177,2m^2 không nằm trong các thửa đất của ông Huỳnh T trước đây nên không thuộc đối tượng chuyển nhượng giữa ông Huỳnh T với ông Lê L, bà Võ Thị H. Hiện cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai xác nhận phần đất này là do UBND phường quản lý. Tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn không đề nghị xem xét đối với phần diện tích đất này, do đó Hội đồng xét xử không đề cập.

[3] Về chi phí tố tụng:

[3.1] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ (*Hai triệu đồng*) ông Lê L, bà Võ Thị H đã nộp và đã chi xong, số tiền này nguyên đơn tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận và không tiếp tục đề cập.

[3.2] Chi phí đo đạcl à 4.401.000đ (*Bốn triệu bốn trăm lẻ một ngàn đồng*) ông Lê L, bà Võ Thị H đã nộp và đã chi xong, số tiền này nguyên đơn tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử ghi nhận và không tiếp tục đề cập.

[4] Về án phí: Đương sự phải chịu án phí 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.

[5] Về quyền kháng cáo: Quyền kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được thực hiện theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503; Điều 615; Bộ luật dân sự; Điều 167; Điều 188 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê L và bà Võ Thị H với ông Huỳnh Đăng Q về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận tài sản trên đất;

* Xử:

1/ Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/1997 giữa bên chuyển nhượng là ông Huỳnh T với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê L và bà Võ Thị H đối với các thửa đất số 523 và 529 tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 672710 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 06/02/1995 là hợp pháp. Đối tượng chuyển nhượng của giao dịch là 405.7m^2 đất theo Giấy chứng nhận số số E 672710

cấp ngày 05/02/1995 cấp cho hộ ông Huỳnh T. Trong đó có 100,8m^2 đất thuộc thửa đất 523 và 304,9m^2 đất thuộc thửa đất số 529 tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận.

2/ Công nhận ông Lê L và bà Võ Thị H là chủ sở hữu hợp pháp đối với ngôi nhà cấp 4 tường xây, mái tôn, nền gạch men, trần gỗ được xây trên các thửa đất số 523, 529 tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 672710 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 05/02/1995 cho hộ ông Huỳnh T.

(*Vị trí, diện tích đất và tài sản gắn liền với đất có sơ đồ kèm theo*)

3/ Buộc ông Huỳnh Đăng Q và các đồng thừa kế của ông Huỳnh T là bà Lưu Thị T1, bà Huỳnh Thị L, bà Huỳnh Thị N, bà Huỳnh Thị N phải thực hiện các nghĩa vụ của bên chuyển nhượng với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh T, bàn giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 672710 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 05/02/1995 đứng tên hộ ông Huỳnh T cho ông Lê L và bà Võ Thị H để làm các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất; Đồng thời ký các giấy tờ pháp lý có liên quan để ông Lê L và bà Võ Thị H được làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích đất 100,8m^2 đất thuộc thửa đất 523 tờ bản đồ số 10 và 304,9m^2 đất thuộc thửa đất số 529, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 672710 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 05/02/1995 và được cập nhật tài sản trên đất như mục [2] của phần Quyết định.

Trường hợp ông Nguyễn Đăng Quang hoặc bất kỳ người thừa kế nào của ông Huỳnh T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ, không bàn giao Giấy chứng nhận hoặc không ký các giấy tờ phát sinh của bên chuyển nhượng thì ông Lê L và bà Võ Thị H có quyền liên hệ với Cơ quan Thi hành án, Cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền cũng như các cơ quan chuyên môn, Cơ quan quản lý Nhà nước có liên quan để đề nghị được cấp, chỉnh lý biến động đối với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng (*phần đất đã được đo vẽ thuộc thửa 523, 529 – có sơ đồ kèm theo*) và cập nhật tài sản trên phần đất đã nhận chuyển nhượng sang tên chủ sở hữu là ông Lê L và bà Võ Thị H. Trường hợp này không bắt buộc phải nộp kèm bản gốc Giấy chứng nhận số E 672710 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 05/02/1995 theo hồ sơ đề nghị lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

(*Đối với trường hợp thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành thì không bắt buộc nộp kèm bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* (*)).

Về hình thức sử dụng, mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng đất: Được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai tương ứng với nguồn gốc đăng ký sử dụng đất của chủ sử dụng ban đầu và thực tế sử dụng đất của bên nhận chuyển nhượng.

Các nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí và thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, Luật xây dựng, luật thuế, phí, lệ phí có liên quan.

4/ Về án phí: Ông Lê L và bà Võ Thị H được miễn tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Buộc ông Huỳnh Đăng Q phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

5/ Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000đ (*Hai triệu đồng*), Chi phí đo đạc là 4.401.000đ (*Bốn triệu bốn trăm lẻ một ngàn đồng*) ông Lê L và bà Võ Thị H tự nguyện chịu (*Đã nộp và đã chi xong*)

6/ Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm, báo cho nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay. Riêng bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản sao bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- *VKSND KV2;*
- *Đương sự;*
- *THADS KV2;*
- *Lưu hồ sơ.*

(*) Theo TT 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ TN & MT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Đoàn Công Quốc

TAND KHU VỰC 2



TE5060526.TL.QDBA
1112

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ, DIỆN TÍCH
CÁC THỬA ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

(Kèm theo Bản án số 242/2026/DS-ST ngày 06/5/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đà Nẵng)



TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Đoàn Công Quốc

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Nơi nhận:
- VKSND quận Ngũ Hành Sơn;
- Đương sự;
- Chi cục THADS Q.NHS;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Đoàn Công Quốc