

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 5 – ĐÀ NẴNG**

Bản án số: 92/2026/DS-ST

Ngày 11-02-2026

“V/v tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 – ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Khôi.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Phan Thị Thanh D

2. Bà Nguyễn Thị Kim Cúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Kiều Hoanh - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 – Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Trịnh Hồng Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 02 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 123/2022/TLST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 117/2025/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2026/QĐST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu D, sinh năm: 1964, địa chỉ: Khối phố 3, xã Núi Th, thành phố Đà N; có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Lê Văn B, sinh năm: 1967; địa chỉ: Thôn Trung Th, xã Tam M, thành phố Đà N; vắng mặt.

3. *Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Trần Thị Mi, sinh năm: 1966; địa chỉ: Thôn Trung Th, xã Tam M, thành phố Đà N; vắng mặt.

+ Ông Võ M, sinh năm: 1960; địa chỉ: Khối 3, xã Núi Th, thành phố Đà N. Ông M ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thu D, sinh năm: 1964, địa chỉ: Khối phố 3, xã Núi Th, thành phố Đà N; Ông M, bà D đều có mặt.

+ Ông Lê Th, sinh năm: 1985; địa chỉ: Thôn Trung Th, xã Tam M, thành phố Đà N; vắng mặt.

+ Ông Lê Tấn A, sinh năm: 1991; địa chỉ: Thôn Trung Th, xã Tam M, thành phố Đà N; vắng mặt.

+ Bà Lê Thị Th, địa chỉ: Thôn Tịnh S, xã Tam M, thành phố Đà N; vắng mặt.

+ Bà Lê Thị T, địa chỉ: Thôn Trung Th, xã Tam M, thành phố Đà N; vắng mặt.

+ Bà Lê Thị Ti; địa chỉ: Thôn Trung Th, xã Tam M, thành phố Đà N; vắng mặt.

NỘI D VU ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai tiếp theo tại bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu D trình bày:

Ngày 02/08/2016 vợ chồng bà gồm bà và ông Võ M có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn B, bà Trần Thị Mi một thửa đất có chiều ngang 40m, chiều dài 43m, tại thôn Trung Thành, xã Tam Mỹ Tây, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (nay là thôn Trung Thành, xã Tam Mỹ, thành phố Đà Nẵng).

Theo thỏa thuận giá mua bán thửa đất nêu trên là 400.000.000 đồng. Vợ chồng bà đã giao cho ông B và bà Mi 330.000.000 đồng, đưa thành nhiều lần. Số tiền còn lại các bên thỏa thuận khi nào ra công chứng chuyển nhượng sẽ giao đủ tiền. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận miệng là ông Lê Văn B và bà Trần Thị Mi sẽ giao hết giấy tờ cho bà để bà liên hệ với cơ quan có chức năng làm thủ tục tách thửa để được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất mà các bên đã thỏa thuận sẽ chuyển nhượng.

Hiện tại diện tích đất mà ông B, bà Mi chuyển nhượng cho vợ chồng bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 086853, cấp ngày 17/12/2021 do sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Nam cấp; sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà có yêu cầu ông B, bà Mi ra ký văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông B, bà Mi không đồng ý; hiện tại trên diện tích đất ông B, bà Mi chuyển nhượng cho bà thì ông B, bà Mi đang trồng cây keo.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông B, bà Mi tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà và ông M đối với diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn B tại thửa đất số 1086, tờ bản đồ số 6; diện tích 1.584,5m², địa chỉ thửa đất thôn Trung Thành, xã Tam Mỹ, thành phố Đà Nẵng; bà đồng ý tiếp tục trả đủ cho ông B, bà Mi số tiền còn lại là 70.000.000 đồng.

Ông Võ M thống nhất với nội D trình bày của bà Nguyễn Thị Thu D.

- *Bị đơn ông Lê Văn B trình bày tại phiên hoà giải:* Về điều kiện và thời gian ký kết giấy nhận tiền với nội D chuyển nhượng đất, ông B và bà Mi đồng ý như bà D khai. Ngày 02/08/2016 vợ chồng ông có thỏa thuận sẽ chuyển nhượng cho bà D một thửa đất có chiều ngang 40m, chiều dài 43m, tại thôn Trung Thành, xã Tam Mỹ Tây, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (nay là thành phố Đà Nẵng) với giá 400.000.000 đồng. Vợ chồng ông có nhận của bà D 330.000.000 đồng, đưa thành nhiều lần. Số tiền còn lại có thỏa thuận khi nào ra công chứng chuyển nhượng sẽ giao đủ tiền.

Ngoài ra các bên còn thỏa thuận miệng sẽ giao hết giấy tờ cho bà D để liên hệ với cơ quan có chức năng để tiến hành làm thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất bán cho bà D và 02 sổ cho con của ông.

Tuy nhiên, bà D chỉ thực hiện việc tách ra làm 02 thửa đất là 1085 và thửa 1086 (đối với thửa đất 1086 là thửa ban đầu hai bên đồng ý chuyển nhượng cho bà D); còn thửa 1085 thì ông yêu cầu bà D tiếp tục tách ra làm 2 thửa cho 02 con trai ông, nhưng

hiện tại bà D không thực hiện (việc này hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không có giấy tờ); ngoài ra trong quá trình làm hồ sơ bà D đã dùng nhiều lời lẽ không đúng ảnh hưởng đến gia đình ông.

Do đó, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà D, ông chỉ đồng ý trả lại tiền cho bà D và đồng ý bồi thường gấp đôi số tiền ông đã nhận của bà D; tổng số tiền ông có trách nhiệm trả cho bà D là 990.000.000 đồng.

Hiện tại, trên phần đất tranh chấp vợ chồng ông đang trồng keo.

Vào năm 2021 hộ gia đình ông có các thành viên sau: Bà Nguyễn Thị Đề (chết ngày 02/02/2024-là mẹ ruột của ông); ông Lê Văn B và bà Trần Thị Mi.

Bà Đề có 04 người con gồm: Lê Thị Thơ, Lê Thị Tề, Lê Thị Tiệp, và ông là Lê Văn B.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mi thống nhất theo ý kiến của ông Lê Văn B.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đầy đủ theo trình tự thủ tục các bước tiến hành tố tụng đúng quy định của pháp luật; nguyên đơn thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định của pháp luật.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và việc giải quyết vụ án được khách quan, toàn diện, đúng pháp luật, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5 đề nghị căn cứ quy định tại Điều 259 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tạm ngừng phiên tòa, tiến hành xác M, thu thập các tài liệu chứng cứ sau:

- Thay đổi tư cách tố tụng đối với bà Trần Thị Mi, xác định bà Trần Thị Mi tham gia vụ án với tư cách là bị đơn;

- Bổ sung Chủ tịch UBND xã Tam Mỹ tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (vừa là cơ quan chuyên môn trong lĩnh vực đất đai tại địa phương, lưu trữ hồ sơ đất đai; vừa là cơ quan kế thừa quyền và nghĩa vụ trong công tác của Chủ tịch UBND huyện Núi Thành trước đây).

- Thu thập tài liệu, chứng cứ về quá trình UBND huyện Núi Thành thực hiện việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp ngày 11/10/1997 của hộ ông Lê Văn B tại thời điểm năm 2017.

- Tiến hành xác M tại UBND xã Tam Mỹ thửa đất số 483, tờ bản đồ số 03, diện tích 500m², loại đất T tại xã Tam Mỹ Tây, huyện Núi Thành do bà Nguyễn Thị Đề kê khai, đăng ký theo Hồ sơ 299/TTg hiện nay là thửa đất nào, do ai đang quản lý, sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Giữa bà Nguyễn Thị Thu D và ông Lê Văn B, bà Trần Thị Mi có ký kết với nhau các giấy nhận tiền có nội D thỏa thuận về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện nay ông B, bà Mi sinh sống tại xã Tam Mỹ, thành phố Đà Nẵng nên theo quy định tại Điều 26, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự xác định vụ án Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5-Đà Nẵng. Đối với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên là đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị thay đổi tư cách tham gia tố tụng đối với bà Trần Thị Mi, xác định bà Trần Thị Mi tham gia vụ án với tư cách là bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy, tại Đơn khởi kiện thì người khởi kiện bà Nguyễn Thị Thu D khởi kiện đối với người bị kiện là ông Lê Văn B, và ở mục người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Mi. Do đó, ngay từ khi thụ lý vụ án, Tòa án đã xác định bị đơn là ông Lê Văn B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mi là đúng quy định pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án.

[2] *Về nội D:*

Bà Nguyễn Thị Thu D yêu cầu buộc ông Lê Văn B và bà Trần Thị Mi tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu D và ông Võ M đối với thửa đất số 1086, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.584,5m², địa chỉ thửa đất: thôn Trung Thành, xã Tam Mỹ, thành phố Đà Nẵng được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 086853 ngày 17 tháng 12 năm 2021 cho hộ ông Lê Văn B; bà D đồng ý tiếp tục trả đủ cho ông B, bà Mi số tiền còn lại là 70.000.000 đồng.

[2.1] Cụ thể nội D các giấy thỏa thuận như sau:

- Giấy có nội D thỏa thuận lập ngày 02/8/2016:

Tôi Lê Văn B, cư trú thôn Trung Thành, xã Tam Mỹ Tây có bán lô đất cho bà Nguyễn Thị T D với diện tích ngang 40 mét, dài 43 mét. Tổng số tiền 400.000.000 đồng. Tôi đã nhận trước 208.000.000 đồng. Còn lại 120.000.000 đồng. Khi có bìa đỏ tôi nhận tiếp. (người nhận: chồng ký ghi họ tên Lê Văn B, vợ Trần Thị Mi).

- Nội D Giấy nhận tiền ngày 10/02/2018:

Ông Lê Văn B và bà Trần Thị Mi thống nhất bán đất cho ông Võ M và bà Nguyễn Thị Thu D, diện tích: ngang 40m, dài 43m (từ tim đường DH trở vào), với giá 400.000.000 (bốn trăm triệu), đã nhận 330.000.000 (ba trăm ba mươi triệu), còn lại 70.000.000 (bảy mươi triệu). Phần còn lại ra công chứng chồng đủ tiền. Nếu bên nào phá cọc đền gấp 4 lần số tiền đặt cọc. (bên giao ký ghi họ tên Nguyễn Thị Thu D, bên nhận chồng ký ghi họ tên Lê Văn B).

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành thu thập các thông tin về nhân khẩu liên quan đến hộ gia đình như sau:

* Tại Văn bản số 76/CAX-CSKV ngày 19/01/2026, Công an xã Tam Mỹ cung cấp thông tin: Tại Giấy chứng nhận đăng ký hộ khẩu thường trú do Nguyễn Thị Đề làm chủ hộ lập ngày 28/12/1993, có khai thông tin các nhân khẩu sau:

1. Nguyễn Thị Đề, sinh năm 1930 - Chủ hộ.
2. Lê Thị Tiệp, sinh năm 1963 - quan hệ với chủ hộ: con.
3. Lê Văn B, sinh năm 1967 - quan hệ với chủ hộ: con.
4. Lê Tấn An, sinh năm 1991 - quan hệ với chủ hộ: cháu.

Có thông tin nhập khẩu đối với Lê Thọ, sinh năm: 1986 vào hộ Nguyễn Thị Đề trước thời điểm ngày 14/7/1998, quan hệ với chủ hộ là cháu nhưng không tìm thấy hồ sơ thể hiện thời gian nhập khẩu. Ngoài nội D trên, từ ngày 28/12/1993 đến ngày 01/01/1995, không tìm thấy thông tin tài liệu gì về sự biến động nhân khẩu trong hồ sơ cư trú này.

* Tại Văn bản số 3567/CAH-QLHC ngày 20/12/2023 của Công an huyện Núi Thành có nội D: thông tin hộ, nhân khẩu của hộ bà Nguyễn Thị Đề, sinh năm: 1930, nơi cư trú: Thôn Trung Thành, Tam Mỹ Tây, Núi Thành, Quảng Nam. SHK: 21004-000052. Qua kiểm tra các thông tin theo yêu cầu, Công an huyện Núi Thành đã tra cứu hồ sơ lưu tại tàng thư Công an huyện, hiện nay hộ bà Nguyễn Thị Đề gồm có các nhân khẩu như sau:

1. Nguyễn Thị Đề, sinh năm: 1930 là Chủ hộ.
2. Lê Văn B, sinh năm: 1967, quan hệ với chủ hộ: con.
3. Trần Thị Mi, sinh năm: 1966, quan hệ với chủ hộ: dâu.

* Tại Văn bản số 3301/CAH-QLHC ngày 28/11/2023 của Công an huyện Núi Thành cung cấp thông tin:

Thời điểm năm 2021, ông Lê Văn B đăng ký hộ khẩu thường trú trong hộ bà Nguyễn Thị Đề, sinh năm 1930, đăng ký thường trú tại Tam Mỹ Tây, Núi Thành, Quảng Nam (ông B chưa lập hộ).

Bà Nguyễn Thị Đề, sinh ngày 25/7/1930 đã chết ngày 02/02/2024 theo Trích lục khai tử số 33/TLKT-BS ngày 28/02/2024 của Ủy ban nhân dân xã Tam Mỹ Tây.

[2.3] Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành thu thập các tài liệu, chứng cứ liên quan đến yêu cầu khởi kiện:

Tại Văn bản số 367/CNVPĐK ngày 08/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Núi Thành (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XIII) cung cấp thông tin:

Thửa đất số 1086, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.584,5m² tại thôn Trung Thành, xã Tam Mỹ Tây, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam được tách từ thửa đất số 393, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.349,3m². Trước khi tách thửa, thửa đất 393, tờ bản đồ số 6 được Ủy ban nhân dân huyện Núi Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn B ngày 22/02/2021. Hiện tại thửa đất 393, tờ bản đồ số 6 được tách làm 2

thửa riêng biệt là thửa 1086 và thửa 1085, tờ bản đồ số 6. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn B tại thời điểm cấp giấy là hộ ông Lê Văn B.

Hội đồng xét xử xét thấy, hồ sơ kèm theo văn bản nêu trên thể hiện:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 611087 do Ủy ban nhân dân huyện Núi Thành cấp ngày 22/02/2021 cho hộ ông Lê Văn B, thửa đất số 393, tờ bản đồ số 6, diện tích 3349,3m², trong đó: đất ở tại nông thôn 200m², đất trồng cây lâu năm 3149,3m².

Thửa đất số 393 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên được tách thành 02 thửa:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 086853 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng nam cấp ngày 17/12/2021 cho hộ ông Lê Văn B, thửa đất số 1086, tờ bản đồ số 6, diện tích 1584,5m², mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 086852 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng nam cấp ngày 17/12/2021 cho hộ ông Lê Văn B, thửa đất số 1085, tờ bản đồ số 6, diện tích 1764,8m², trong đó: đất ở tại nông thôn 200m², đất trồng cây lâu năm 1564,8m².

Tại phiên toà, bà D thừa nhận và cung cấp bản phô tô có dấu treo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Núi Thành cấp ngày 11/10/1997 cho hộ ông Lê Văn B từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực XIII, bà cũng thừa nhận trước đó năm 1997 hộ ông B đã được Ủy ban nhân dân huyện Núi Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 244, tờ bản đồ số 24 tại xã Tam Mỹ, huyện Núi Thành. Bà D thừa nhận trong quá trình làm thủ tục thì bà biết việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông B đối với thửa đất số 244 nêu trên không đúng quy định pháp luật, thửa chồng thừa với hộ giáp ranh nên Ủy ban nhân dân huyện Núi Thành đã thu hồi. Tại mục những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Núi Thành cấp ngày 11/10/1997 cho hộ ông Lê Văn B thể hiện ngày 27/10/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Núi Thành điều chỉnh nội D: Quyết định số 8067/QĐ-UBND ngày 24/8/2017 của UBND huyện Núi Thành “v/v thu hồi giấy CNQSD đất đã cấp không đúng pháp luật”. Thu hồi giấy CNQSD đất số vào sổ 1003/QSDĐ/Q1 ngày 11/10/1997 đã cấp cho hộ ông Lê Văn B xã Tam Mỹ Tây thửa đất 244, tờ bản đồ 24, diện tích 3.431m², loại đất ở và đất vườn. Tại phiên toà, bà D cũng thừa nhận, trước đó ông B đã đi làm không được giấy tờ, đến thời điểm năm 2016 thì ông B nói với bà là thửa chồng thừa rồi nhờ bà đi làm giấy tờ đất và ông B giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng này cho bà để bà liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục. Đến năm 2017 thì Ủy ban nhân dân huyện Núi Thành thu hồi theo Quyết định số 8067/QĐ-UBND đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Núi Thành điều chỉnh nêu trên. Đến ngày 22/01/2021 thì Ủy ban nhân dân huyện Núi Thành mới cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 611087 cho hộ ông Lê Văn B.

Qua các tài liệu, chứng cứ được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp thì thửa đất 393 nêu trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 611087 do Ủy ban nhân dân huyện Núi Thành cấp cho hộ ông Lê Văn B vào ngày 22/02/2021. Sau đó mới được làm thủ tục tách thành các thửa đất số 1085, 1086. Như vậy, tại thời điểm thoả thuận giao dịch nhận tiền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vào các năm 2016, 2018 thì hộ ông Lê Văn B chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp hợp pháp.

Theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013 về Điều kiện thực hiện các quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

“a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này”;

Do đó, vào các năm 2016, 2018 hộ ông B chưa có toàn quyền để quyết định về quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, hơn nữa tại thời điểm thoả thuận viết giấy nhận tiền và thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2021 thì ông B không đứng tên chủ hộ mà ông B là thành viên trong hộ bà Nguyễn Thị Đề (là mẹ ruột ông, ông B chưa lập hộ).

Về mặt hình thức giấy có nội D bán đất, nhận tiền ngày 02/8/2016 và Giấy nhận tiền ngày 10/02/2018 nêu trên không đảm bảo các quy định của pháp luật về mặt hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không được công chứng, không thể hiện vị trí đất, số lô, số thửa, tờ bản đồ nào, địa chỉ đất tại đâu mà Giấy nhận tiền ngày 10/02/2018 có nội D thoả thuận *“...giá 400.000.000 (bốn trăm triệu), đã nhận 330.000.000 (ba trăm ba mươi triệu), còn lại 70.000.000 (bảy mươi triệu). Phần còn lại ra công chứng chồng đủ tiền. Nếu bên nào phá cọc đền gấp 4 lần số tiền đặt cọc”*.

Hội đồng xét xử xét thấy, các thoả thuận nêu trên về bản chất là thoả thuận của hợp đồng đặt cọc. Trong vụ án này, các đương sự không có yêu cầu tuyên giấy có nội D bán đất, nhận tiền ngày 02/8/2016 và Giấy nhận tiền ngày 10/02/2018 vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Do các thoả thuận tại giấy có nội D bán đất, nhận tiền ngày 02/8/2016 và Giấy nhận tiền ngày 10/02/2018 không phải là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên như là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn tiếp tục thực hiện chuyển nhượng cho nguyên đơn thửa đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 086853 ngày 17 tháng 12 năm 2021 cho hộ ông Lê Văn B tại thửa đất số 1086, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.584,5m², địa chỉ thửa đất: thôn Trung Thành, xã Tam Mỹ, thành phố Đà Nẵng không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không được chấp nhận nên đối với yêu cầu của nguyên đơn là đồng ý tiếp tục trả đủ cho ông B, bà Mi số tiền còn lại là 70.000.000 đồng cũng không được chấp nhận.

Như đã nhận định nêu trên, bản chất thoả thuận tại giấy có nội D bán đất, nhận tiền ngày 02/8/2016 và Giấy nhận tiền ngày 10/02/2018 là thoả thuận của hợp đồng đặt

cọc, các đương sự không tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và nội D đặt cọc theo các thoả thuận trên trong vụ án này, cũng như ông B, bà Mi không có yêu cầu phản tố về hiệu lực của hợp đồng, hậu quả pháp lý theo hiệu lực của hợp đồng và cũng không yêu cầu đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà D đang giữ trong vụ án này nên Hội đồng xét xử xét thấy dành quyền khởi kiện cho các đương sự về hợp đồng đặt cọc, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có tranh chấp và các đương sự khởi kiện B vụ án dân sự khác theo thủ tục tố tụng dân sự.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/12/2025 trên đất tranh chấp có: Keo đường kính 5-<15 là 480 cây. Keo đường kính 15-<30 là 01 cây. Cây lấy củi đường kính 15-<30 là 02 cây. Toàn bộ cây trồng trên đất do ông B trồng. Tại phiên toà, bà D và ông M đều thừa nhận từ trước đến nay, ông bà không có tài sản gì trên đất thoả thuận chuyển nhượng.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 09/12/2025, các đương sự thống nhất: Giá đất: đất trồng cây lâu năm vị trí 1, đơn giá 24.000 đồng/m². Về cây cối: các đương sự thống nhất giá 30.000 đồng/cây. Tổng cộng 483 cây x 30.000 đồng = 14.490.000 đồng.

[3] Xét đề nghị tạm ngừng phiên toà của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5-Đà Nẵng thì thấy: Đối với đề nghị bổ sung Chủ tịch UBND xã Tam Mỹ tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không cần thiết, bởi hiện nay đất tại vị trí thoả thuận đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với đề nghị thu thập tài liệu, chứng cứ về quá trình Ủy ban nhân dân huyện Núi Thành thực hiện việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp ngày 11/10/1997 của hộ ông Lê Văn B tại thời điểm năm 2017 thì đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Núi Thành điều chỉnh biến động ngày 27/10/2017 đã thể hiện rõ nội D liên quan như đã nhận định nêu trên về việc Ủy ban nhân dân huyện Núi Thành thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng pháp luật. Đối với đề nghị xác M tại UBND xã Tam Mỹ thửa đất số 483, tờ bản đồ số 03, diện tích 500m², loại đất T tại xã Tam Mỹ Tây, huyện Núi Thành do bà Nguyễn Thị Đề kê khai, đăng ký theo Hồ sơ 299/TTg hiện nay là thửa đất nào, do ai đang quản lý, sử dụng là không cần thiết, bởi bà D, ông M tranh chấp với ông B, bà Mi, hơn nữa bị đơn không có yêu cầu phản tố, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập hay tranh chấp gì về quyền sử dụng đất. Đối với đề nghị xác M, thu thập chứng cứ nêu trên trong vụ án này không làm thay đổi điều chỉnh biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Núi Thành với nội D theo Quyết định số 8067/QĐ-UBND ngày 24/8/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Núi Thành về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng pháp luật đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1003/QSDĐ/Q1 ngày 11/10/1997 đã cấp cho hộ ông Lê Văn B tại xã Tam Mỹ Tây thuộc thửa đất 244, tờ bản đồ 24, diện tích 3.431m². Các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập thể hiện rõ nội D, đảm bảo cơ sở cho việc giải quyết vụ án nên việc tạm ngừng phiên toà là không cần thiết. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án là đảm bảo các quy định pháp luật.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Về án phí: Bà D phải chịu theo quy định của pháp luật nhưng bà D là người trên 60 tuổi nên được Mi tiền án phí theo quy định.

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ hết 5.000.000 đồng. Do yêu cầu của bà D không được chấp nhận nên cần buộc bà D phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ này theo quy định pháp luật (bà D đã nộp đủ).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 266, Điều 271 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu D đối với ông Lê Văn B, bà Trần Thị Mi: về yêu cầu buộc ông Lê Văn B, bà Trần Thị Mi tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Thu D và ông Võ M đối với thửa đất số 1086, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.584,5m², địa chỉ thửa đất: thôn Trung Thành, xã Tam Mỹ, thành phố Đà Nẵng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 086853 ngày 17 tháng 12 năm 2021 cho hộ ông Lê Văn B; bà Nguyễn Thị Thu D đồng ý tiếp tục trả đủ cho ông B, bà Mi số tiền còn lại là 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về án phí: Bà Nguyễn Thị Thu D được Mi tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thu D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.250.000 (tám triệu, hai trăm năm mươi nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011377 ngày 26 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam, nay là Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

- Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị Thu D phải chịu 5.000.000 (năm triệu) đồng. (Bà D đã nộp đủ).

Trường hợp bản án 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND TP Đà Nẵng;

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

- VKSND khu vực 5-ĐN;
- Phòng THADS KV5-ĐN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

Ngô Văn Khôi