

Bản án số: 308/2025/DS-ST

Ngày 20 - 9 - 2025

V/v “*T/c hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - TP. ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Văn Diện**

Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Kim Thành** và bà **Võ Thị Phương**

Thư ký phiên tòa: Ông **Võ Ngọc Tín** - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 2, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà **Lê Thị Bích Thủy** - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 2, thành phố Đà Nẵng tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 82/2025/TLST-DS ngày 04.4.2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 82/2025/QĐXXST-DS ngày 31.7.2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 60/2025/QĐST-DS ngày 15.8.2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 120/2025/QĐST-DS ngày 11.9.2025, giữa:

Nguyên đơn: Ông **Trương Thanh K** - Sinh năm 1983. Số CCCD:, cấp ngày 26.7.2022; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội - Bộ Công an. Bà **Võ Thị Ánh Ng** - Sinh năm 1990. Số CCCD:, cấp ngày 12.8.2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội - Bộ Công an. Địa chỉ: 188 N, phường S, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Công T, sinh năm 1989. Địa chỉ: 07 H, phường H, thành phố Đà Nẵng (Hợp đồng ủy quyền ngày 14.11.2024), có mặt.

Bị đơn: Ông **Nguyễn Qu** - Sinh năm 1966. Số CCCD:, cấp ngày 21.12.2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội - Bộ Công an. Bà **Trịnh Thị L** - Sinh năm 1965. Số CCCD:, cấp ngày 21.12.2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội - Bộ Công an. Địa chỉ: Tổ 25, phường A, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ liên hệ: 161 V, tổ 43, phường H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Q là ông Đoàn Ngọc

H, sinh năm 1997. Địa chỉ: K, phường A, thành phố Đà Nẵng (Giấy ủy quyền ngày 13.8.2025), có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Nguyễn Hữu Ph**, sinh năm 1965. Số CCCD:, cấp ngày 01.4.2021; nơi cấp: Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội - Bộ Công an. Địa chỉ: 08B/1 Y, phường H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền là bà Võ Chi N, sinh năm 1999. Địa chỉ: E, K, Đắc Lắc. Địa chỉ liên hệ: 07 H, phường H, thành phố Đà Nẵng (Giấy ủy quyền ngày 13.5.2025).

- **Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Diễm H**. Địa chỉ: 719 N, phường S, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị H - Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

- **Văn phòng Công chứng Trung V**. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Phòng Công chứng số A, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: 175 V, phường A, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị Hoài T - Trưởng phòng (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06.3.2025 và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Trương Thanh Kh và bà Võ Thị Ánh Ng trình bày:

Ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L được Ban quản lý dự án Công trình đường Bạch Đằng Đông bố trí lô đất tái định cư số 96 B1.26, thuộc Khu TĐC Đầu tuyến Sơn Trà, phường T quận S, thành phố Đà Nẵng (cũ). Sau đó, vợ chồng ông Nguyễn Q bán lô đất này cho ông Nguyễn Hữu Ph. Thời điểm này lô đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vợ chồng ông Nguyễn Q đã làm Đơn xin chuyển đổi tên sang cho ông Nguyễn Hữu Ph được Ủy ban nhân dân phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng xác nhận ngày 22.3.2011. Đồng thời vợ chồng ông Nguyễn Q đã lập Hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Hữu Ph được thay mặt vợ chồng ông Nguyễn Q nộp tiền sử dụng đất, nhận đất tái định cư, ký các thủ tục, nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được quyền chuyển nhượng lô đất nói trên. Hợp đồng được lập tại Văn phòng Công chứng Trung V, thời hạn ủy quyền, kể từ thời điểm 29.8.2011 cho đến khi hoàn tất nội dung ủy quyền. Đến ngày 02.4.2021, lô đất trên được Ủy ban nhân dân quận S, 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: DA 257321 (thửa đất số 60, tờ bản đồ số 55, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng). Do thay đổi chính sách không cho chuyển đổi tên trực tiếp nữa nên lô đất nói trên vẫn đứng tên ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L. Ngày 18.9.2024, ông Nguyễn Hữu Ph đã chuyển

nhượng lô đất này cho vợ chồng ông Trương Thanh Kh và bà Võ Thị Ánh Ng. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Diễm H và được các bên thực hiện xong. Vợ chồng ông Trương Thanh Kh đã nộp hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất cơ quan đăng ký đất đai nhưng bị từ chối giải quyết, với lý do: Ông Nguyễn Hữu Ph căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền của ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm ủy quyền lô đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không phù hợp với quy định của pháp luật. Để hoàn thiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với lô đất trên, vợ chồng ông Trương Thanh Kh đã yêu cầu ông Nguyễn Hữu Ph liên hệ với vợ chồng ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L để được hỗ trợ làm thủ tục nhưng không có kết quả. Vì vậy, ông Trương Thanh Kh và bà Võ Thị Ánh Ng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất số 96 Khu B1.26, Khu TĐC Đầu tuyến Sơn Trà - Điện Ngọc, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng giữa ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L với ông Nguyễn Hữu Ph có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 60, tờ bản đồ số 55, lô số 96 Khu B1.26, Khu TĐC Đầu tuyến Sơn Trà - Điện Ngọc (đường H), phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng giữa ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L (do ông Nguyễn Hữu Ph làm đại diện) với ông Trương Thanh Kh và bà Võ Thị Ánh Ng (Hợp đồng Công chứng 002017, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Diễm H) có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên hòa giải ngày 14.5.2025 và lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn là ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L trình bày:

Thửa đất số 60, tờ bản đồ số 55, lô số 96 Khu B1.26, Khu TĐC Đầu tuyến Sơn Trà - Điện Ngọc, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng được Nhà nước bố trí tái định cư cho vợ chồng ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L. Khoảng năm 2010, ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L đã bán lô đất này cho ông Nguyễn Hữu Ph. Do thời gian đã quá lâu nên không thể nhớ chi tiết cụ thể số tiền. Thời điểm đó lô đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông bà đã làm Đơn xin chuyển đổi tên sang cho ông Nguyễn Hữu P và lập Hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Hữu Ph được đi nộp tiền sử dụng đất, nhận đất, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được quyền chuyển nhượng lô đất. Ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L đã nhận đủ tiền mua đất của ông Nguyễn Hữu Ph và bàn giao lô đất cho ông Nguyễn Hữu Ph từ thời điểm đó.

Năm 2021, Ủy ban nhân dân quận Sơn Trà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA 257321 ngày 02.4.2021 vẫn đứng tên ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L thì ông bà không được biết.

Ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L xác nhận không còn liên quan đến lô đất nói trên nữa. Việc ông Nguyễn Hữu Ph chuyển nhượng lô đất cho ai thì vợ chồng ông Nguyễn Q không biết và đó là quyền của ông Nguyễn Hữu Ph. Ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L thống nhất xác nhận đã chuyển nhượng thửa đất số 60, tờ bản đồ số 55, lô số 96 Khu B1.26, Khu TĐC Đầu tuyến Sơn Trà - Điện Ngọc, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng cho ông Nguyễn Hữu Ph. Các bên đã giao nhận tiền, giao nhận đất, hợp đồng đã thực hiện xong và không có tranh chấp. Đối với yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 60, tờ bản đồ số 55, lô số 96 Khu B1.26, Khu TĐC Đầu tuyến Sơn Trà - Điện Ngọc, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng giữa ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L (do ông Nguyễn Hữu Ph làm đại diện) với ông Trương Thanh Kh và bà Võ Thị Ánh Ng theo Hợp đồng công chứng 002017, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Diễm H thì vợ chồng ông Nguyễn Q không liên quan đến việc chuyển nhượng này; không biết ông Trương Thanh Kh và bà Võ Thị Ánh Ng là ai. Vì vậy, ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Thanh Kh và bà Võ Thị Ánh Ng và đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết vụ việc.

Tại Bản tự khai đề ngày 14.5.2025; 18.6.2025 và lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu Ph trình bày:

Nguyên trước đây vợ chồng ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L được Nhà nước cấp lô đất tái định cư số 96 B1.26, Khu TĐC Đầu tuyến Sơn Trà - Điện Ngọc, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng (nay là thửa đất số 60, tờ bản đồ số 55, đường H, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng). Vào năm 2010, vợ chồng ông Nguyễn Q đã chuyển nhượng lô đất này cho ông Nguyễn Hữu Ph với giá 750.000.000 đồng và đã thanh toán đủ tiền. Thời điểm đó, lô đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng các bên đã hoàn tất việc chuyển nhượng trên thực tế, cụ thể:

Ngày 23.10.2010, ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L đã làm Đơn xin chuyển đổi tên cho ông Nguyễn Hữu Ph được Ủy ban nhân dân phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng xác nhận ngày 22.3.2011. Ngày 28.9.2011, tại Văn phòng Công chứng Trung Việt, ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L đã lập Hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Hữu Ph được thay mặt nộp tiền sử dụng đất, nhận đất tái định cư, ký các thủ tục, nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được quyền chuyển nhượng lô đất. Do chính sách thay đổi không cho chuyển đổi tên trực tiếp nữa nên khi hoàn thiện thủ tục và được Ủy ban nhân dân quận Sơn Trà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA 257321 ngày 02.4.2021 thì lô đất vẫn đứng tên ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Hữu Ph đã liên hệ với ông Nguyễn

Q và bà Trịnh Thị L đề thực hiện thủ tục sang tên thì vợ chồng ông Nguyễn Q không đồng ý hỗ trợ. Căn cứ vào nội dung đã ủy quyền trước đó của ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L. Ngày 18.9.2024, ông Nguyễn Hữu Ph đã chuyển lô đất cho ông Trương Thanh Kh và bà Võ Thị Ánh Ng với giá 2.400.000.000 đồng. Ông Nguyễn Hữu Ph đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho ông Trương Thanh Kh và bà Võ Thị Ánh Ng. Ông Nguyễn Hữu Ph xác nhận giao dịch chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông Nguyễn Q cho ông Nguyễn Hữu Ph và từ ông Nguyễn Hữu Ph cho vợ chồng ông Trương Thanh Kh đã hoàn thành và không có tranh chấp. Vì vậy, ông Nguyễn Hữu Ph thống nhất với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trương Thanh Kh và bà Võ Thị Ánh Ng về công nhận hiệu lực của các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

Tại các văn bản số: 73/VPCC ngày 07.8.2025; 98/VPCC ngày 25.8.2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Diễm H trình bày:

Ngày 18.9.2024, Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Diễm H đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 60, tờ bản đồ số 55, địa chỉ lô số 96 Khu B1.26, Khu TĐC Đầu tuyến Sơn Trà - Điện Ngọc, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L (người đại diện là ông Nguyễn Hữu Ph) với bên nhận chuyển nhượng là ông Trương Thanh Kh và bà Võ Thị Ánh Ng theo số công chứng 002917, quyền số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18.9.2024.

Tại thời điểm công chứng, các bên đã xuất trình giấy tờ và thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 40, 41 Luật Công chứng năm 2014. Vào thời điểm công chứng, Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Diễm H không nhận được thông tin, văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn giao dịch chuyển nhượng đối với thửa đất trên. Quyền sử dụng đất mà các bên chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án ...; quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để đảm bảo thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự; đất trong thời hạn sử dụng đất; quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 45 của Luật đất đai năm 2024. Do đó, Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Diễm H đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên theo đúng quy định của pháp luật. Vì điều kiện công việc không thể tham gia tố tụng nên Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Diễm H có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Trung V - Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Phòng Công chứng số A, thành phố Đà Nẵng đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không có ý kiến về vụ việc. Tuy nhiên, Phòng Công chứng số A, thành phố Đà Nẵng có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt vì lý do công việc không thể tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông Trương Thanh Kh và bà Võ Thị Ánh Ng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L giữ nguyên ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Ph giữ nguyên ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Diễm H và Văn phòng Công chứng Trung V - Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Phòng Công chứng số A, thành phố Đà Nẵng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2, thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Các đương sự đã được đảm bảo các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Thanh Kh và bà Võ Thị Ánh Ng. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất số 96 Khu B1.26, Khu TĐC Đầu tuyến Sơn Trà - Điện Ngọc, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng (nay là thửa đất số 60, tờ bản đồ số 55, đường H, phường S, thành phố Đà Nẵng) giữa ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L với ông Nguyễn Hữu Ph (theo Đơn xin chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng xác nhận ngày 22.3.2011 và Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 01253, quyển số TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29.8.2011 của Văn phòng Công chứng Trung V) có hiệu lực. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất 96 Khu B1.26, Khu TĐC Đầu tuyến Sơn Trà - Điện Ngọc, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng (nay là thửa đất số 60, tờ bản đồ số 55, đường H, phường S, thành phố Đà Nẵng) giữa ông Nguyễn Hữu Ph với ông Trương Thanh Kh và bà Võ Thị Ánh Ng (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất số công chứng: 002017, quyển số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Diễm H) có hiệu lực. Ông Trương Thanh Kh và bà Võ Thị Ánh Ng có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký đối với tài sản nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Trương Thanh Kh và bà Võ Thị Ánh Ng khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L là tranh hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L có nơi cư trú tại phường A, thành phố Đà Nẵng. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 2, thành phố Đà Nẵng.

[1.2] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Diễm H, Văn phòng Công chứng Trung V - Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Phòng Công chứng số A, thành phố Đà Nẵng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ các Điều 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc đất và quá trình xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Lô đất số 96 Khu B1.26, Khu TĐC Đầu tuyến Sơn Trà - Điện Ngọc, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng (cũ) được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng bố trí cho ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L theo Phiếu “*Đăng ký đất tái định cư*” số: 177 ngày 17.3.2011 của Ban Quản lý dự án Công trình đường Bạch Đằng Đông, thành phố Đà Nẵng. Ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L đã chuyển nhượng lô đất này cho ông Nguyễn Hữu Ph thông qua Đơn xin chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng xác nhận ngày 22.3.2011 và Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 01253, quyển số TP/CC-SCC/HĐGD ngày

29.8.2011 của Văn phòng Công chứng Trung V. Năm 2021, lô đất trên được Ủy ban nhân dân quận Sơn Trà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA 257321; số vào sổ cấp GCN: CH02586 đứng tên ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L. Ngày 18.9.2024, ông Nguyễn Hữu Ph chuyển nhượng lô đất này cho ông Trương Thanh Kh và bà Võ Thị Ánh Ng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 002017, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Diễm H.

[2.2] Về hiệu lực của các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2.1] Đối với giao dịch giữa ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L với ông Nguyễn Hữu Ph:

Tại thời điểm các bên xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì lô đất tái định cư của vợ chồng ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 106, 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 98 và 119 Nghị định số: 181/2004/ND-CP ngày 29.10.2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai thì việc chuyển nhượng đất là chưa đủ điều kiện. Tuy nhiên, theo chính sách quản lý đất đai của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng được thể hiện thông qua các Văn bản số: 11/UB-VP ngày 04.01.2005 về việc chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất; Văn bản số: 509/UB-VP ngày 26.01.2005 và Văn bản số: 6529/UBND-QLĐTư ngày 03.11.2006 thì thời điểm này cho phép người dân được thực hiện việc chuyển nhượng “*Phiếu đất*” và chuyển đổi đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Hữu Ph đã thanh toán xong số tiền 750.000.000 đồng và để chuyển giao quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu Ph thì ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L đã làm Đơn xin chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng xác nhận ngày 22.3.2011 và Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 01253, quyền số TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29.8.2011 của Văn phòng Công chứng Trung V. Như vậy, bản chất của giao dịch dân sự giữa ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L với ông Nguyễn Hữu Ph là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Hữu Ph đã thanh xong tiền, đã nhận đất và các bên không có tranh chấp gì cho đến thời điểm hiện nay. Việc lập Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 01253, quyền số TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29.8.2011 chỉ là hình thức che giấu giao dịch thực tế giữa các bên nhưng phù hợp với chính sách của địa phương tại thời điểm này. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hợp đồng ủy quyền không có hiệu lực còn giao dịch chuyển nhượng đất thực tế giữa các bên có hiệu lực. Theo tinh thần tại Nghị quyết số: 02/2024/NQ-HĐTP ngày 10.8.2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng đất đã xác lập.

[2.2.2] Đối với giao dịch giữa ông Nguyễn Hữu Ph với ông Trương Thanh Kh và bà Võ Thị Ánh Ng.

Sau khi ông Nguyễn Hữu Ph hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với lô đất nhận chuyển nhượng. Ngày 02.4.2021, Ủy ban nhân dân quận Sơn Trà đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA 257321; số vào sổ cấp GCN: CH02586 đứng tên ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L. Trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền trước đó của ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L. Ngày 18.9.2024, ông Nguyễn Hữu Ph đã chuyển nhượng lô đất nói trên cho ông Trương Thanh Kh và bà Võ Thị Ánh Ng với giá 2.500.000.000 đồng. Hợp đồng được chứng thực tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Diễm H. Theo hướng dẫn tại Văn bản số: 3421/STP-BTTP ngày 20.9.2019 của Sở Tư pháp - Thành phố Đà Nẵng về việc công chứng Hợp đồng ủy quyền không cho phép công chứng hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến Phiếu phân lô đất. Như vậy, việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo giấy ủy quyền là không đúng về mặt hình thức của giao dịch dân sự được công chứng. Tuy nhiên, khi thực hiện việc chuyển nhượng thì lô đất của ông Nguyễn Hữu Ph đã đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 45 Luật đất đai năm 2024. Ông Nguyễn Hữu Ph và vợ chồng ông Trương Thanh Kh, bà Võ Thị Ánh Ng đã thực hiện xong việc giao tiền, nhận đất, hợp đồng đã được thực hiện trên thực tế và không có tranh chấp. Căn cứ các Điều 117, 119, 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Tòa án công nhận giao dịch dân sự giữa ông Nguyễn Hữu Ph với vợ chồng ông Trương Thanh Kh và bà Võ Thị Ánh Ng có hiệu lực.

[2.3] Xét yêu cầu của ông Trương Thanh Kh và bà Võ Thị Ánh Ng.

Theo quy định tại Điều 45 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký. Ông Trương Thanh Kh và bà Võ Thị Ánh Ng đã nộp hồ sơ đăng ký tài sản nhưng Cơ quan có thẩm quyền từ chối giải quyết vì xác định thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 002017, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Diễm H không đảm bảo quy định. Xét thấy hiện nay ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L xác nhận thừa đất số 60, tờ bản đồ số 55, đường H, phường S, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Nguyễn Hữu Ph và không có tranh chấp. Ông Nguyễn Hữu Ph thì xác nhận thừa đất nói trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Trương Thanh Kh và bà Võ Thị Ánh Ng và cũng không có tranh chấp. Sự thừa nhận của các bên về chủ sở hữu, sử dụng lô đất đã chuyển nhượng là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tính pháp lý của các giao dịch dân sự đã được xem xét, đánh giá tại mục [2.2.1] và [2.2.2] như đã nêu

trên. Do vậy, ông Trương Thanh Kh và bà Võ Thị Ánh Ng yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của các giao dịch dân sự đã được các bên liên quan xác lập để thực hiện đăng ký quyền sử dụng đối với tài sản nhận chuyển nhượng là có căn cứ, cần được chấp nhận.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với tài sản: Ông Trương Thanh Kh và bà Võ Thị Ánh Ng tự nguyện chịu và đã chi để thực hiện xong nên không đề cập giải quyết.

[4] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 và 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, miễn, giảm, quản lý sử dụng án phí, lệ phí Tòa án thì án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch bị đơn phải chịu là 300.000 đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn ông Trương Thanh Kh và bà Võ Thị Ánh Ng tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được chấp nhận.

[5] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng về việc giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật cũng như nhận định của Hội đồng xét xử và cần được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 117, 129, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 106, 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 45 Luật Đất đai năm 2024;

- Căn cứ Điều 26, 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, nộp, miễn, giảm, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” của ông Trương Thanh Kh và bà Võ Thị Ánh Ng đối với ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L.

Xử:

1. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất số 96 Khu B1.26, Khu TĐC Đầu tuyến Sơn Trà - Điện Ngọc, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng (nay là thửa đất số 60, tờ bản đồ số 55, đường H, phường S, thành phố Đà Nẵng)

giữa ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L với ông Nguyễn Hữu Ph (theo Đơn xin chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường P, quận S, thành phố Đà Nẵng xác nhận ngày 22.3.2011 và Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 01253, quyền số TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29.8.2011 tại Văn phòng Công chứng Trung V) có hiệu lực.

2. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 60, tờ bản đồ số 55, lô số 96 Khu B1.26, Khu TĐC Đầu tuyến Sơn Trà - Điện Ngọc, phường T, quận S, thành phố Đà Nẵng (nay là đường H, phường S, thành phố Đà Nẵng) giữa ông Nguyễn Hữu Ph với ông Trương Thanh Kh và bà Võ Thị Ánh Ng (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 002017, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Diễm H) có hiệu lực.

3. Ông Trương Thanh Kh và bà Võ Thị Ánh Ng có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sở hữu, sử dụng đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ số 55, lô số 96 Khu B1.26, đường H, phường S, thành phố Đà Nẵng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DA 257321; số vào sổ cấp GCN: CH02586 do Ủy ban nhân dân quận Sơn Trà cấp ngày 02.4.2021 đứng tên ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L) theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, ông Trương Thanh Kh và bà Võ Thị Ánh Ng chịu và được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0007886 ngày 01.4.2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Ông Trương Thanh Kh và bà Võ Thị Ánh Ng đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn ông Trương Thanh Kh và bà Võ Thị Ánh Ng; bị đơn ông Nguyễn Q và bà Trịnh Thị L; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Ph có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Diễm H và Văn phòng Công chứng Trung V - Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Phòng Công chứng số A, thành phố Đà Nẵng vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND Khu vực 2 - Đà Nẵng;
- THADS thành phố Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Văn Diện