TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 4 - ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 74/2026/DS-ST
Ngày: 15/06/2026
V/v " Tranh chấp yêu cầu công nhận 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: - Bà Phan Thị Tuyền
- Ông Đặng Nam Hưng

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 Dương Thị Phương Dung, chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 15/06/2026 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: 06/2026/TLST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2026 về việc "*Tranh chấp yêu cầu công nhận 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 toà số:1012/2026/QĐST - DS ngày 12/05/2026; Quyết định hoãn phiên toà số: 1038/2026/QĐST – DS ngày 29/05/2026 giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1960. Địa chỉ: Số A đường H, phường H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thanh H, sinh năm: 1996. Địa chỉ: Phường H, thành phố Đà Nẵng (theo giấy ủy quyền số công chứng: 52/2026/CCGD ngày 06/01/2026 tại phòng C). Có mặt

**** Bị đơn:*** Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm: 1954. Địa chỉ: K đường H, phường T, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

- Ông Phạm Quang H1, sinh năm: 1969. Địa chỉ:A An Hải B, tổ D, phường A, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt
- Ông Lê Song T, sinh năm: 1984. Địa chỉ: K đường H, phường T, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt
- Bà Lê Thị Trường A, sinh năm: 1982. Địa chỉ: K đường H, phường T, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt
- Ông Nguyễn Tấn H2, sinh năm: 1959. Địa chỉ liên hệ: 78 đường Q, phường H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

NHẬN THẤY:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/12/2025 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:*

Căn cứ Bản án hình sự phúc thẩm số 934 ngày 03, 04, 05 tháng 11 năm 2003 của Toà phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

Căn cứ Quyết định thi hành án số: 150/QĐTHA-CĐ ngày 12/6/2006 của Thi hành án dân sự thành phố Đ; Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 16/07/2008.

Theo đó, ông Lê Quang T1 phải bồi thường cho Công ty X số tiền: 1.712.012.525 đồng (một tỷ, bảy trăm mười hai triệu, không trăm mười hai nghìn, năm trăm hai mươi lăm đồng), do thực hiện hành vi phạm tội "Tham ô tài sản" và tội "Cố ý làm trái quy định của Nhà nước về quản lý kinh tế gây hậu quả nghiêm trọng".

Để đảm bảo thi hành án phần trách nhiệm dân sự của ông Lê Quang T1, ngày 11/7/2008 tại văn phòng II Công ty X, bà Nguyễn Thị Q là vợ ông Lê Quang T1, đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Quang T1 theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 06/9/2006 tại Phòng C1 thành phố Đà Nẵng và Công ty X đã lập biên bản thoả thuận về việc giải quyết thi hành án, có nội dung như sau.

Hai bên thống nhất giao nhận hai tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thể hiện tại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 958442 do UBND huyện H (cũ) cấp ngày 06/12/1996 đứng tên ông Lê Quang T1. Tổng giá trị tài sản giao nhận là: 1.712.012.525 đồng (một tỷ, bảy trăm mười hai triệu, không trăm mười hai nghìn, năm trăm hai mươi lăm đồng). Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay đang do Cơ quan Thi hành án thành phố Đà Nẵng giữ. Số tiền 1.712.012.525 đồng được tính vào giá trị thi hành trách nhiệm dân sự của ông Lê Quang T1 theo Quyết định thi hành án nêu trên.

Ngày 11/8/2008, tại văn Phòng C2 thành phố Đà Nẵng, ông Lê Quang T1 và Nguyễn Thị Q ủy quyền cho Công ty X thực hiện các thủ tục liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thể hiện tại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 958442 do UBND huyện H (cũ) cấp ngày 06/12/1996 đứng tên ông Lê Quang T1. Đến ngày 27/01/2009 ông Lê Quang T1 mất (ông T1 có hai người con là ông Lê Song T và bà Lê Thị Trường A).

Ngày 20/10/2009, Công ty X và bà B đã ký biên bản thoả thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1161 tờ bản đồ số 6 diện tích 115m^2 và thửa đất số 1162, tờ bản đồ số 6 diện tích 1.016m^2 tại xã H, huyện H (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 958442 do UBND huyện H (cũ) cấp ngày 06/12/1996, với giá 300.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị B đã thanh toán đủ 300.000.000 đồng cho Công ty X và xuất nhập giao thông 502 tại Phiếu thu số 062 ngày 20/10/2009.

Ngày 16/6/2011, Công ty X đổi tên thành Công ty cổ phần X.

Ngày 21/3/2017, Công ty cổ phần X tiếp tục uỷ quyền cho bà B được toàn quyền quyết định và ký các giấy tờ đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1161, 1162 tờ bản đồ số 6 địa chỉ xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng; nhận tiền đền bù, giải toả và các quyền lợi phát sinh khác trên lô đất; đăng ký và nhận đất tái định cư; nộp đủ số tiền đối

với lô đất tái định cư được cấp; xin cấp và đại diện nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp đối với lô đất tái định cư. Sau khi được nhận đất thực tế và có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Công ty cổ phần X sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị B.

Ngày 11/4/2017, Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Q ban hành Quyết định số: 88/QĐ-ĐKKD về việc thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần X và Cục thuế tỉnh Q chính thức đóng mã số thuế.

Do thửa đất số 1161, 1162 tờ bản đồ số 6, địa chỉ xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng thuộc diện thu hồi, giải toả để thực hiện dự án Khu S – Trung tâm Đ (giai đoạn 2), được UBND quận L bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất số tiền: 335.985.970 đồng (bà B đã nhận đủ số tiền trên) và được bố trí tái định cư tại thửa đất số 135, tờ bản đồ số 75, địa chỉ: lô B khu S mở rộng - Trung tâm đô thị mới T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Nhưng đến nay Công ty Cổ phần X chưa thực hiện thủ tục sang tên cho bà B theo quy định pháp luật nên ngày 31/5/2018, ông Lê Quang T1 và bà Nguyễn Thị Q được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 090240.

Ngày 26/9/2018, Công ty Cổ phần X gửi công văn số 26/9/2018/Cty 502 đến Cục thuế thành phố Đ xem xét tạo điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 135, tờ bản đồ số 75 vị trí lô đất 27-B2-3 khu số 7 mở rộng – Trung tâm đô thị mới T, phường H, quận L (cũ) cho bà B, và nộp trực tiếp các khoản phí, lệ phí và các khoản chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước vì mã số thuế của Công ty đã bị Cục Thuế tỉnh Q đóng từ ngày 11/4/2017 nên không thể xuất hoá đơn tài chính.

Ngày 14/9/2023, bà B đã nhận 335.985.970 đồng do Ban giải phóng mặt bằng quận L thành phố Đà Nẵng chi trả tiền đền bù, hỗ trợ đối với 02 thửa đất số 1161, 1162 tờ bản đồ số 6 bị thu hồi để thực hiện dự án Khu S – Trung tâm Đ (giai đoạn 2), hồ sơ số 056 – chủ sở hữu: Công ty cổ phần X.

Tuy nhiên, cho đến nay, bà Nguyễn Thị Q không hợp tác thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B theo Biên bản thoả thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2009, mặc dù bà B đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng cho phía công ty. Và hiện nay thửa đất số 135, tờ bản đồ số 75, lô đất 27-B2-3 khu số 7 mở rộng – Trung tâm đô thị mới T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng đã được bàn giao cho bà B là người quản lý, và cũng là người đang giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 090240 cấp ngày 31/5/2018.

Ngày 04/12/2025, sau khi gửi đơn yêu cầu hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đất có tranh chấp (Ủy ban nhân dân phường H) thì các bên đã hòa giải nhưng không thống nhất được quan điểm. Vì vậy, Ủy ban nhân dân phường H đã lập biên bản hòa giải không thành giữa bà B và bà Nguyễn Thị Q. Nay, tôi khởi kiện với nội dung như trên để quý Tòa xem xét giải quyết theo quy định. Kính đề nghị Toà án xem xét, giải quyết cho tôi những nội dung sau:

1. Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất bố trí tái định cư, cụ thể: thửa đất số 135, tờ bản đồ số 75, diện tích 100m^2; địa chỉ: Lô B, khu S mở rộng – TT đô thị mới T, phường H, quận L (nay là phường H), thành phố Đà Nẵng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 090240 do Sở T cấp ngày 31/05/2018 cho ông Lê Quang T1 và bà Nguyễn Thị Q;

2. Bà Nguyễn Thị B có quyền tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng thửa đất số 135, tờ bản đồ số 75; địa chỉ: Lô B, khu S mở rộng – TT đô thị mới T, phường H, quận L (nay Phường H) thành phố Đà Nẵng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 090240 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 31/5/2018 từ ông Lê Quang T1 và bà Nguyễn Thị Q sang cho bà Nguyễn Thị B.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn H2 tại bản trình bày ngày 04/04/2026 trình bày:*

Tôi và bà Nguyễn Thị B kết hôn năm 1983, trong quá trình chung sống bà B có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1161 tờ bản đồ số 6, diện tích 115m^2 và thửa đất số 1162, tờ bản đồ số 6 diện tích 1.016m^2 tại xã H, huyện H (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 958442 do UBND huyện H (cũ) cấp ngày 06/12/1996 với giá 300.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị B đã thanh toán đủ 300.000.000 đồng cho Công ty X tại phiếu thu 062 ngày 20/10/2009. Sau đó, thửa đất 1161, 1162 tờ bản đồ số 6 địa chỉ xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng thuộc diện thu hồi, giải tỏa để thực hiện dự án khu S – Trung tâm Đ (giai đoạn 2) được UBND quận L bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất số tiền 335.985.970 đồng và được bố trí tái định cư tại thửa đất số 135, tờ bản đồ số 75, địa chỉ: Lô B - B -3 khu số 7 mở rộng – Trung tâm đô thị mới T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng nhưng đến nay Công ty cổ phần X chưa thực hiện thủ tục sang tên cho bà B theo quy định pháp luật nên ngày 31/05/2018, ông Lê Quang T1 và bà Nguyễn Thị Q được sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO090240.

Quá trình nhận chuyển nhượng nêu trên vợ tôi bà Nguyễn Thị B đã sử dụng tiền riêng của mình mua bán, tôi không có ý kiến gì về việc khởi kiện của vợ tôi, đồng thời xác nhận thửa đất bố trí tái định cư: Thửa đất số 135, tờ bản đồ 75, địa chỉ: Lô B - B – 3, khu số 7 mở rộng – T, phường H, quận L (cũ) thành phố Đà Nẵng là tài sản riêng của vợ tôi Nguyễn Thị B, tôi không có tranh chấp gì đối với thửa đất trên.

** Tại đơn trình bày ngày 29/01/2026 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quang H1 trình bày:*

Để đảm bảo thi hành án phần trách nhiệm dân sự của ông Lê Quang T1, ngày 11/7/2008 tại Văn phòng II Công ty X, bà Nguyễn Thị Q - là vợ ông Lê Quang T1, đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Quang T1 theo Hợp đồng ủy quyền ngày 06/9/2006 tại Phòng C1 thành phố Đà Nẵng và Công ty X đã lập Biên bản thỏa thuận về việc giải quyết thi hành án, có nội dung như sau:

Hai bên thống nhất giao nhận hai tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thể hiện tại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 958442 do UBND huyện

H (cũ) cấp ngày 06/12/1996 đứng tên ông Lê Quang T1. Tổng giá trị tài sản giao nhận là 1.712.012.525 đồng (Một tỷ bảy trăm mười hai triệu không trăm mười hai nghìn năm trăm hai mươi lăm đồng). Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay đang do Cơ quan Thi hành án thành phố Đà Nẵng giữ. Số tiền 1.712.012.525 đồng được tính vào giá trị thi hành trách nhiệm dân sự của ông Lê Quang T1 theo Quyết định thi hành án nêu trên.

Ngày 11/8/2008, tại văn Phòng C2 thành phố Đà Nẵng, ông Lê Quang T1 và Nguyễn Thị Q ủy quyền cho Công ty X thực hiện các thủ tục liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thể hiện tại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1 958442 do UBND huyện H (cũ) cấp ngày 06/12/1996 đứng tên ông Lê Quang T1. Ngay sau đó Công ty tiến hành làm thủ tục sang tên từ ông Lê Quang T1 và bà Nguyễn Thị Q cho Công ty nhưng lô đất đang nằm trong diện quy hoạch giải tỏa nên phải chờ giải toả xong mới tiến hành thủ tục sang tên được. Đến ngày 27/01/2009 ông Lê Quang T1 mất (ông T1 có hai người con là ông Lê Song T và bà Lê Thị Trường A).

Ngày 20/10/2009, Công ty X và xuất nhập giao thông 502 và bà B đã ký Biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1161 tờ bản đồ số 6, diện tích 115m^2 và thửa đất số 1162, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.016m^2 tại xã H, huyện H (cũ) theo Giấy chứng nhận quyên sử dụng đất số I 958442 do UBND huyện H (cũ) cấp ngày 06/12/1996, với giá 300.000.000 đồng. Bà B đã thanh toán đủ 300.000.000 đồng cho Công ty X tại Phiếu thu số 062 ngày 20/10/2009.

Ngày 16/6/2011, Công ty X đổi tên thành Công ty cổ phần X.

Ngày 21/3/2017, Công ty cổ phần X tiếp tục ủy quyền cho bà B được toàn quyền quyết định và ký các giấy tờ đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1161, 1162 tờ bản đồ số 6 địa chỉ xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng; nhận tiền đền bù, giải toả và các quyền lợi phát sinh khác trên lô đất; đăng ký và nhận đất tái dịnh cư; nộp đủ số tiền đối với lô đất tái định cư được cấp; xin cấp và đại diện nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp đối với lô đất tái định cư. Sau khi được nhận đất thực tế và có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Công ty cổ phần X sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị B.

Ngày 11/4/2017, Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Q ban hành Quyết định số 88/QĐ-ĐKKD về việc thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần X và Cục thuế tỉnh Q chính thức đóng mã số thuế.

Hiện nay bà Nguyễn Thị B khởi kiện đến Tòa án nhân dân khu vực 4 với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất trên thì tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B và không có ý kiến gì thêm.

** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị Q và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Song T, bà Lê Thị Trường A, ông Nguyễn Tấn H2 đều vắng mặt không có lý do nên Tòa án không thể tiến hành hòa giải, lấy lời khai theo quy định pháp luật.*

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 cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận thửa đất số 135, tờ bản đồ số 75; địa chỉ: Lô B, khu S mở rộng – TT đô thị mới T, phường H, quận L (nay là phường H), thành phố Đà Nẵng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 090240 do Sở T cấp ngày 31/05/2018 cho ông Lê Quang T1 và bà Nguyễn Thị Q thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị B. Bà Nguyễn Thị B hiện đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có quyền tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên Nguyễn Thị B đối với thửa đất trên.

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, 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 bà Nguyễn Thị Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quang H1, ông Lê Song T, bà Lê Thị Trường A, ông Nguyễn Tấn H2 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 Quang T1 và bà Nguyễn Thị Q là chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 1161 tờ bản đồ số 6 diện tích 115m^2 và thửa đất số 1162, tờ bản đồ số 6 diện tích 1.016m^2 tại xã H, huyện H (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 958442 do UBND huyện H (cũ) cấp ngày 06/12/1996.

Để thực hiện phần trách nhiệm dân sự của Bản án hình sự phúc thẩm số 934 ngày 03, 04, 05 tháng 11 năm 2003 của Toà phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng và Quyết định thi hành án số 150/QĐTHA-CĐ ngày 12/6/2006 của Thi hành án dân sự thành phố Đ ông Lê Quang T1 phải bồi thường cho Công ty X số tiền 1.712.012.525 đồng.

Ngày 11/7/2008 Công ty X, bà Nguyễn Thị Q là vợ ông Lê Quang T1, đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Quang T1 theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 06/9/2006 và Công ty X đã lập Biên bản thoả thuận về việc giải quyết thi hành án, có nội dung như sau: "*Hai bên thống nhất giao nhận hai tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thể hiện tại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 958442 do UBND huyện H (cũ) cấp ngày 06/12/1996 đứng tên ông Lê Quang T1. Tổng giá trị tài sản giao nhận là 1.712.012.525 đồng. Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay đang do Cơ quan Thi hành án thành phố Đà Nẵng giữ. Số tiền 1.712.012.525 đồng*

được tính vào giá trị thi hành trách nhiệm dân sự của ông Lê Quang T1 theo Quyết định thi hành án nêu trên"

[3] Ngày 11/8/2008, tại văn Phòng C2 thành phố Đà Nẵng, ông Lê Quang T1 và Nguyễn Thị Q ủy quyền cho Công ty X thực hiện các thủ tục liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 1161, 1162 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 958442 do UBND huyện H (cũ) cấp ngày 06/12/1996 đứng tên ông Lê Quang T1. Nội dung ủy quyền thể hiện *"Ký các giấy tờ về kiểm định, nhận tiền đền bù, giải tỏa và các quyền lợi phát sinh khác trên lô đất, đăng ký và nhận đất tái định cư, nộp đủ số tiền đối với lô đất tái định cư được cấp, xin cấp và đại diện nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp đối với lô đất tái định cư. Sau khi nhận xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất tái định cư trên, bên B được quyền thay mặt bên A chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

[4] Trên cơ sở giấy ủy quyền ngày 11/8/2008 thì vào ngày 20/10/2009 giữa Công ty X và xuất nhập giao thông 502 và bà Nguyễn Thị B đã ký biên bản thoả thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1161 tờ bản đồ số 6 diện tích 115m^2 đất ở và thửa đất số 1162, tờ bản đồ số 6 diện tích 1.016m^2 đất màu tại xã H, huyện H (cũ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 958442 do UBND huyện H (cũ) cấp ngày 06/12/1996, với giá 300.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị B đã thanh toán đủ 300.000.000 đồng cho Công ty X thể hiện tại Phiếu thu số 062 ngày 20/10/2009.

Ngày 16/6/2011, Công ty X đổi tên thành Công ty cổ phần X. Ngày 21/3/2017 Công ty cổ phần X tiếp tục uỷ quyền cho bà B được toàn quyền quyết định và ký các giấy tờ đối với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1161, 1162 tờ bản đồ số 6 địa chỉ xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng; nhận tiền đền bù, giải toả và các quyền lợi phát sinh khác trên lô đất; đăng ký và nhận đất tái định cư; nộp đủ số tiền đối với lô đất tái định cư được cấp; xin cấp và đại diện nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp đối với lô đất tái định cư. Sau khi được nhận đất thực tế và có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Công ty cổ phần X sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị B.

[5] Thửa đất số 1161, 1162 tờ bản đồ số 6 địa chỉ xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng thuộc diện thu hồi, giải toả để thực hiện dự án Khu S – Trung tâm Đ (giai đoạn 2) theo Quyết định số 5308/QĐ – UBND ngày 24/07/2015 theo đó 02 thửa đất trên được bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất số tiền 335.985.970 đồng và bố trí tái định cư 02 lô đất trong đó có thửa đất số 135, tờ bản đồ số 75, địa chỉ: lô B khu S mở rộng - Trung tâm đô thị mới T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

[6] Nhận thấy việc Công ty X và xuất nhập giao thông 502 và bà Nguyễn Thị B ký biên bản thoả thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1161 và thửa đất số 1162 không qua công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, việc ký biên bản thỏa thuận trên dựa trên giấy ủy quyền ngày 11/8/2008 của ông Lê Quang T1 và Nguyễn Thị Q ủy quyền cho Công ty X để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thi hành án nên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với người được đại diện theo Điều 139 Bộ luật dân sự.

[7] Mặt khác bà Nguyễn Thị B đã thực hiện 100% nghĩa vụ cho Công ty X và xuất nhập giao thông 502. Việc các bên chưa thực hiện được việc chuyển nhượng thửa đất bố trí tái định cư thửa đất số 135, tờ bản đồ số 75, địa chỉ: lô B khu S mở rộng - Trung tâm đô thị mới T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng cho bà Nguyễn Thị B là do lý do khách quan do Công ty Cổ phần X ngày 11/4/2017 bị Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Q ban hành Quyết định số 88/QĐ-ĐKKD về việc thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần X và Cục thuế tỉnh Q chính thức đóng mã số thuế dẫn đến Công ty Cổ phần X không thể làm thủ tục để đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị B theo cam kết nên khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đứng tên ông Lê Quang T1 (đã chết năm 2009) và Nguyễn Thị Q.

Thửa đất số 135, tờ bản đồ số 75, địa chỉ: lô B khu S mở rộng - Trung tâm đô thị mới T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng mặc dù đứng tên ông Lê Quang T1 và Nguyễn Thị Q đứng tên trên danh nghĩa, nhưng thực tế ông T1, bà Q đã chấm dứt quyền sử dụng theo Biên bản thoả thuận về việc giải quyết thi hành án ngày 11/07/2008 và Giấy ủy quyền lập ngày 11/08/2008 tại văn Phòng C2 thành phố Đà Nẵng. Trong khi bà Nguyễn Thị B là người quản lý đất trên thực tế, làm thủ tục nộp thuế và đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã nhận tiền bồi thường số tiền 335.985.970 đồng.

[8] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 09/03/2026 thì thửa đất số 135, tờ bản đồ số 75, diện tích 100m^2, địa chỉ: lô B khu S mở rộng - Trung tâm đô thị mới T, phường H, quận L (nay là phường H) thành phố Đà Nẵng là đất trống, không có xây dựng vật kiến trúc trên đất. Đồng thời quá trình giải quyết vụ án chồng của bà Nguyễn Thị B là ông Nguyễn Tấn H2 cũng xác định thửa đất trên là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị B.

[9] Từ những nhận định, phân tích ở trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ xác định thửa đất đất số 135, tờ bản đồ số 75, diện tích: 100m^2 đất ở, địa chỉ: Lô B khu S mở rộng - Trung tâm đô thị mới T, phường H, quận L (nay là phường H) thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị B theo biên bản thoả thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty X 502 ngày 11/08/2008 và giấy ủy quyền lập ngày 21/03/2017. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B là có căn cứ.

[10] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền: 4.000.000 đồng tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày tự nguyện chịu (đã thu và chi).

[11] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn bà Nguyễn Thị Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền: 300.000 đồng.

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, 139, 221, 223, 500, 501 Bộ luật dân sự.

- 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 quyền sử dụng đất* " của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Q.

Xử:

- Công nhận thửa đất số 135, tờ bản đồ số 75, diện tích: 100m^2 đất ở. Địa chỉ: Lô B, khu S mở rộng – TT đô thị mới T, phường H, quận L (nay là phường H), thành phố Đà Nẵng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 090240, số vào sổ cấp GCN: CTs160468 do Sở T cấp ngày 31/05/2018 đứng tên ông Lê Quang T1 và bà Nguyễn Thị Q thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị B.

- Bà Nguyễn Thị B hiện đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có quyền tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký biến động sang tên đối với thửa đất số 135, tờ bản đồ số 75, diện tích 100m^2 đất ở; địa chỉ: Lô B, khu S mở rộng – TT đô thị mới T, phường H, quận L (nay Phường H) thành phố Đà Nẵng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 090240, số vào sổ cấp GCN: CTs160468 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 31/5/2018 đứng tên ông Lê Quang T1, bà Nguyễn Thị Q sang đứng tên bà Nguyễn Thị B.

2. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền: 4.000.000 đồng tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày tự nguyện chịu (đã thu và chi).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền: 300.000 đồng.

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 tống đạt hợp lệ.

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 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 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:
- *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