

Bản án số: 155/2026/DS-PT

Ngày: 09/10-6-2026

V/v “Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và hủy nội dung đăng ký biến động”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt

Các Thẩm phán:

Ông Trương Chí Trung;

Bà Nguyễn Hữu Thị Hào Hào

Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Bá Hưng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Cẩm - Kiểm sát viên.

Từ ngày 09 đến ngày 10 tháng 6 năm 2026, tại phòng xét xử Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 06/2026/QĐ - PT ngày 22 tháng 01 năm 2026.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 118/2025/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 151/2026/QĐ - PT ngày 22 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 236/2026/QĐ-PT ngày 28/5/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Bùi Thị H**, sinh năm 1977, địa chỉ: **Tổ H, phường C, thành phố Đà Nẵng** (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: **Công ty L**, địa chỉ: **Số D N, phường H, thành phố Đà Nẵng**. *Người đại diện theo ủy quyền:* Bà **Trần Thị D** – chức vụ: Giám đốc (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Công T** – Luật sư thuộc **Công ty L1, Đoàn Luật sư thành phố Đ**; địa chỉ: **Số D N, phường H, thành phố Đà Nẵng** (vắng mặt).

- *Bị đơn:* Ông **Trần H1**, sinh năm 1934, địa chỉ: **Tổ G, phường C, thành phố Đà Nẵng** (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần S**, sinh năm 1970; địa chỉ: **Tổ H, phường C, thành phố Đà Nẵng** (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Trần Thế M**, sinh năm 1971; địa chỉ: **Tổ H, phường C, thành phố Đà Nẵng** (có mặt).

2. Ông **Trần S**, sinh năm 1970 (có mặt) và bà **Trương Thị T1**, sinh năm 1976 (xin vắng mặt); cùng địa chỉ: **Tổ H, phường C, thành phố Đà Nẵng**

3. Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đ, địa chỉ: **Tầng A, A - Trung tâm hành chính T4, số B đường T, phường H, thành phố Đà Nẵng** (vắng mặt).

4. Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, địa chỉ: **Số E Q, phường H, thành phố Đà Nẵng** (vắng mặt).

-Người kháng cáo: Bà **Bùi Thị H** là nguyên đơn trong vụ án

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, tại phiên tòa đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, bà **Trần Thị D** trình bày:

Ngày 29/10/2004, vợ chồng bà **Bùi Thị H** và **Trần Thế M** có nhận chuyển nhượng của ông **Trần H1** quyền sử dụng đất tại thửa đất số 738, tờ bản đồ số 28, diện tích 75m², tọa lạc tại địa chỉ: **phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 953508 do **UBND huyện H** (nay là **UBND quận C**) cấp ngày 10/12/1996. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được **UBND xã H** (nay là **phường H**) xác nhận vào ngày 30/10/2004. Diện tích đất có tứ cận: Đông giáp đất ông **Lê Văn N**; Tây giáp đất bà **Bùi Thị T2**; Nam giáp đường đi; Bắc giáp đất trống. Sau khi nhận chuyển nhượng, trong năm 2004, vợ chồng bà **H** ông **M** đã xây dựng nhà ở sinh sống ổn định và nộp thuế hàng năm đầy đủ cho Nhà nước cho đến nay. Tuy nhiên, do đất vướng quy hoạch Dự án mở rộng **khu công nghiệp H** nên vợ chồng bà **H** ông **M** không thể đi đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo luật định. Được biết, ông **Trần H1** đã thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tặng cho toàn bộ thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông **Trần S** (con trai ông **Trần H1**) và bà **Trương Thị T1**, vụ việc tranh chấp của vợ chồng bà **H** ông **M** đã được đưa ra **UBND phường H** hòa giải nhưng không thành. Khi xây dựng nhà, chính vợ chồng ông **Trần H1** là người đã chỉ ranh giới, mốc giới cho vợ chồng bà **H** ông **M** để xây dựng. Toàn bộ nghĩa vụ tài chính liên quan đến thửa đất này, bà **H** ông **M** đã đóng đầy đủ cho Nhà nước từ năm 2004 đến nay. Việc sử dụng đất của bà **H** ông **M** là liên tục, ổn định, công khai và không tranh chấp, không bị cơ quan hành chính Nhà nước xử phạt liên quan đến các hành vi vi phạm đất đai.

Ngày 10/01/2005, **UBND xã H** (nay là **UBND phường H**) đã xác nhận thửa đất của vợ chồng bà **H** ông **M** đã làm nhà ở từ năm 2004 và không có tranh chấp. Trong quá trình thực hiện kiểm đếm nhằm thu hồi đất thực hiện Dự án mở rộng **khu công nghiệp H** (năm 2005 – 2006) và Dự án đường nội thị **quận C** (năm 2022), các cơ quan giải phóng mặt bằng đều xác định bà **H** ông **M** là người thực tế sử dụng đất, là chủ sở hữu các tài sản trên đất. Tại biên bản làm việc lập ngày 10/8/2023 tại **UBND phường H**, ông **Trần H1** và ông **Trần S** cũng đều thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và họ cam kết chịu trách nhiệm thực hiện pháp

lý, đăng ký quyền sử dụng đất cho bà H ông M (nhưng chỉ đồng ý giao đất nông nghiệp). Như vậy, bên chuyển nhượng (ông Trần H1) đã bàn giao quyền sử dụng đất và bên nhận chuyển nhượng (vợ chồng bà H ông M) đã sử dụng đất ổn định vào mục đích đất ở từ năm 2004 đến nay. Gia đình ông Trần H1 biết, không những không phản đối mà còn thừa nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của bà H ông M. Nay bà H khởi kiện, yêu cầu Tòa án:

1/. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 29/10/2004 giữa ông Trần H1 và vợ chồng bà Bùi Thị H và ông Trần Thế M có hiệu lực pháp luật; 2/. Công nhận diện tích đất khoảng 75m² đất ở và ngôi nhà gắn liền với đất tại thửa số 738, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: tổ G, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của vợ chồng bà Bùi Thị H và Trần Thế M. Diện tích đất được công nhận có tứ cận: Đông giáp đất ông Lê Văn N; Tây giáp đất bà Bùi Thị T2; Nam giáp đường đi; Bắc giáp đất trống; 3/. Hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 823210 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 21/01/2016 cho ông Trần H1 do liên quan đến diện tích đất 75m² công nhận cho vợ chồng bà Bùi Thị H và Trần Thế M; 4/. Hủy nội dung đăng ký biến động, sang tên cho ông Trần S, bà Trương Thị T1 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C xác nhận vào ngày 22/02/2016 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 823210.

** Bị đơn ông Trần H1 trình bày:*

Vào năm 2004 ông có chuyển nhượng cho bà Bùi Thị H 75m² đất vườn, tại thửa đất số 738, tờ bản đồ số 28; thời điểm chuyển nhượng thửa đất này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ T vào ngày 10/12/1996. Đến năm 2016 ông đổi sang sổ hồng theo giấy chứng nhận số CC 823210 do Sở T cấp ngày 21/01/2016; đến ngày 22/02/2016 ông tặng cho ông Trần S và bà Trương Thị T1 toàn bộ thửa đất nêu trên. Khi chuyển nhượng ông đã nhiều lần yêu cầu bà H làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng để tách thửa nhưng bà H không thực hiện, bà H cũng đã xây nhà ở trên thửa đất này. Nay bà H khởi kiện, ông H1, ông S và bà T1 đều thống nhất làm thủ tục tách thửa và theo quy hoạch của địa phương. Quá trình hòa giải của hai gia đình, gia đình ông đã đề xuất phương án chuyển thêm cho bà Bùi Thị H 5m² để đủ diện tích tách thửa 80m² nhưng bà H không đồng ý và khởi kiện tại Tòa án.

Ông thống nhất nội dung chuyển nhượng như đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày là đúng, ông đã tặng cho diện tích đất nêu trên cho ông Trần S, ông S được quyền thay mặt ông làm các thủ tục để chuyển nhượng cho bà Bùi Thị H. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, gia đình ông rất hợp tác và mong được sang tên cho nguyên đơn, tuy nhiên, do có dự án quy hoạch nên gia đình ông không thể tiến hành theo thủ tục hành chính theo luật định.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần S và bà Trương Thị T1 trình bày:*

Vợ chồng ông được ba ông là ông Trần Hậu T3 cho toàn bộ thửa đất số 738, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: tổ G, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng (nay là tổ H, phường H, quận C (phường C), thành phố Đà Nẵng). Ông thống nhất việc ba ông

chuyển nhượng cho bà **Bùi Thị H** diện tích 75m² tại thửa đất như nêu trên. Tuy nhiên, do trùng quy hoạch nên bà **Bùi Thị H** chưa thực hiện được việc tách thửa, nay bà **H** khởi kiện, ông đồng ý hợp tác và thống nhất để thực hiện việc tách thửa cho bà **H** nhưng theo quy định của pháp luật và theo quy hoạch của địa phương;

* **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ** trình bày:

Về nguồn gốc và quá trình biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 823210 của ông **Trần H1** như sau: Ngày 11/01/2016, ông **Trần H1** có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nộp tại **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ**; kèm theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế do **Văn phòng C**, thành phố Đà Nẵng xác lập ngày 04/12/2015 và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất và thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân 29/12/2015 của **Chi cục thuế quận C**, theo đó, số tiền còn phải nộp là 0 đồng. Ngày 21/01/2016, ông **Trần H1** 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 CC 823210 với diện tích 795m², mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác đối với thửa đất số 738, tờ bản đồ số 28, **tổ G, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng**. Ngày 02/02/2016, ông **Trần S** và bà **Trương Thị T1** có nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất tại Chi nhánh **Văn phòng Đ** tại **quận C**; kèm theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do **Văn phòng C1** xác lập ngày 25/01/2016; cùng với đó là: Đơn xin xác nhận (liên quan đến huyết thống) được **UBND phường H** xác nhận ngày 27/01/2016; Chứng nhận kết hôn số 82 được **UBND xã H** xác nhận ngày 09/12/1996; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất số 1064/TB-CCT ngày 15/02/2016; Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân số 1064/TB-CCT ngày 15/02/2016.

Căn cứ khoản 1, 3 Điều 188, Điều 167, Điểm a, Khoản 4, Điều 95 Luật đất đai 2013; Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và căn cứ vào hồ sơ pháp lý của gia đình ông **Trần H1** tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 22/02/2016, Chi nhánh **Văn phòng Đ** tại **quận C** đăng ký biến động tặng cho toàn bộ thửa đất số 738, tờ bản đồ số 28, **tổ G, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng** cho ông **Trần S** và bà **Trương Thị T1** theo hồ sơ số 013405. TA. 010 là đúng theo luật định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông **Trần Thế M** đã được tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải để các đương sự trình bày ý kiến, cung cấp các chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, nhưng ông **M** đều vắng mặt nên tòa án không có lời khai.

Với nội dung như trên, Bản án số 118/2025/DS-ST ngày 12/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng đã tuyên:

Căn cứ vào Điều 15; điểm c khoản 1, khoản 3, 4 Điều 36; khoản 2 Điều 37; Điều 135; Điều 136 Luật Đất đai năm 2003, sửa đổi bổ sung năm 2009 (tương ứng khoản 3, 6 Điều 12; điểm d khoản 1 Điều 57; điểm a khoản 2 Điều 59, khoản 1 Điều 168; Điều 188; Điều 202; Điều 203 Luật Đất đai 2013. khoản 2, 7, 8 Điều 11; khoản

1, 2 Điều 31; Điều 151; Điều 177; Điều 220; Điều 235; Điều 236 Luật đất đai năm 2024). Khoản 2, 3 Điều 688; khoản 1, 3 Điều 691; Điều 692 Bộ luật Dân sự 2005 (tương ứng khoản 4 Điều 21; khoản 1 Điều 106; Điều 117; Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015). Khoản 1 Điều 5; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157; Điều 161, khoản 1 Điều 165; khoản 2 Điều 227; Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ Luật tố Tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án năm 2025. Điểm a khoản 3 Điều 7, khoản 1 Điều 8 Quyết định số 32/2024/QĐ-UBND ngày 07/10/2024 của **UBND thành phố Đ** ban hành quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Bùi Thị H** về việc: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 29/10/2004 giữa ông **Trần H1** với bà **Bùi Thị H**; Công nhận diện tích 75m² đất ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 738, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: **tổ G, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng**; Hủy toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 823210 do **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ** cấp ngày 21/01/2016 và Hủy nội dung đăng ký biến động do Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai quận C** xác nhận vào ngày 22/02/2016 đối với bị đơn ông **Trần H1**.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 23/12/2025 nguyên đơn **Bùi Thị H** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, theo hướng đề nghị sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và kháng cáo liên quan đến yêu cầu Công nhận 75m² đất chuyển nhượng tại thửa số 738, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: **tổ G, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng** giữa bà **Bùi Thị H** với **Trần H1** là đất ở; giữ nguyên nội dung kháng cáo các yêu cầu còn lại và bổ sung nội dung yêu cầu, đề nghị tuyên bố hợp đồng tặng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2016 giữa ông **Trần H1** với ông **Trần S** vô hiệu đối với phần diện tích đất thực tế đã chuyển nhượng trước đó cho bà **Bùi Thị H**, để đảm bảo quyền lợi cho bà **H**. Đối với án phí và chi phí tố tụng bà **H** tự nguyện chịu và không trình bày gì thêm.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Trần Thế M** thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà **Bùi Thị H** cũng như đồng ý với quan điểm của đại diện nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm; vợ chồng ông đã làm nhà và sinh sống tại vị trí đất tranh chấp từ năm 2004 đến nay nên yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu của nguyên đơn để đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng ông bà.

- Đại diện bị đơn theo uỷ quyền ông **Trần S** và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án thừa nhận phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà **Bùi Thị H** hiện nay đang nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông mà ba ông đã tặng cho vào ngày 25/01/2016, ông thừa nhận việc tặng cho phần

đất này là ảnh hưởng quyền lợi bà H nên ông đồng ý yêu cầu khởi kiện bổ sung tại phiên tòa của nguyên đơn, thống nhất việc tặng cho 75m² đất này là vô hiệu, để trả lại diện tích đất này cho bà H, gia đình ông tạo mọi điều kiện cho bà H được tách thửa theo luật định. Đối với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện và kháng cáo liên quan đến yêu cầu công nhận 75m² đất ở, bị đơn thống nhất không có ý kiến gì.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm:*

Đơn kháng cáo của bà Bùi Thị H là hợp lệ nên Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý theo trình tự phúc thẩm. Về nội dung, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Bùi Thị H sửa bản án sơ thẩm: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/10/2004, huỷ và đình chỉ yêu cầu khởi kiện liên quan đến yêu cầu công nhận đất ở của bà Bùi Thị H và không chấp nhận yêu cầu của bà H đối với việc huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 823210 ngày 21/01/2016 cũng như việc chỉnh lý biên động đứng tên ông Trần S, bà Trương Thị T1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về thời hạn kháng cáo: Bà Bùi Thị H là nguyên đơn trong vụ án, kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn, nên Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng thụ lý phúc thẩm theo Điều 38, Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng đã được tổng đạt hợp lệ nên căn cứ vào khoản 3 Điều 296 BLTTDS năm 2015 HĐXX xét xử vắng mặt theo luật định.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Bùi Thị H thì thấy:

[2.1] Xét nội dung và quá trình thực hiện hợp đồng của các bên và trên cơ sở yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị H về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thấy rằng:

Ngày 29/10/2004 ông Trần H1 có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị H diện tích đất 75m² đất vườn, mục đích để xây dựng nhà ở tọa lạc trên thửa đất số 738, tờ bản đồ số 28 tại xã H, huyện H, tỉnh Quang Nam- Đà Nẵng (cũ). Sau khi nhận chuyển nhượng bà H đã xây dựng nhà vào năm 2004, đóng thuế đất hàng năm và gia đình ông Trần H1 cũng thừa nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, bà H đã sinh sống ổn định tại vị trí đất nêu trên từ 2004 đến nay. Hiện nay gia đình ông Trần H1, Trần S thống nhất tiếp tục chuyển nhượng nhưng do đất nằm trong quy hoạch nên cơ quan có thẩm quyền không cho phép tách thửa. Tuy nhiên căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/10/2004 và các bên đã thực hiện gần như toàn bộ hợp đồng, tại thời điểm chuyển nhượng hợp đồng đã được UBND phường H công chứng, chứng thực vào ngày 30/10/2004 các bên tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự; tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Theo quy định tại khoản 1 Điều 122 BLDS năm 2005 và các Điều 117, 118,

119 BLDS năm 2015 giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên có đủ các điều kiện để công nhận hiệu lực của hợp đồng.

Về diện tích đất chuyển nhượng: Quá trình chuyển nhượng, bà H đã xây dựng nhà trên 76,1m², từ thời điểm bà H xây dựng nhà và sinh sống đến nay hộ gia đình ông Trần H1 không phản đối, không ý kiến gì và hiện nay ông Trần S cũng thống nhất với phần diện tích đất nêu trên nên cần ghi nhận diện tích đất thực tế bà H đang quản lý sử dụng. Qua xác minh tại công văn số 1367/UBND-KTHTĐT ngày 19/5/2026 của Ủy ban nhân dân phường C được biết: Năm 2004, việc thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến đất đai được thực hiện theo Luật đất đai năm 2003. Đối với địa bàn thành phố Đà Nẵng, diện tích tối thiểu được quy định tại Chỉ thị 12/CT-UB ngày 22/6/2004 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ về xử lý một số vấn đề về nhà, đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng là từ 30-65m²; đến năm 2012 diện tích tối thiểu được quy định tại Quyết định số 12/2012/QĐ-UBND ngày 26/3/2012 của UBND thành phố Đ có tăng lên, tuy nhiên thời điểm chuyển nhượng của các bên là năm 2004. Như vậy, đối với phần diện tích 76,1m² thửa đất số 738 tờ bản đồ số 28, xét tại thời điểm chuyển nhượng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận vào ngày 30/10/2004 giữa các bên là phù hợp, nên Hội đồng xét xử có căn cứ xác lập quyền sử dụng 76,1m² đất vườn, nay là đất trồng cây hàng năm cho bà H là có cơ sở. Do đó, việc bà Bùi Thị H yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ nên cần chấp nhận.

Đối với yêu cầu xem xét hợp đồng tặng cho giữa ông Trần H1 và vợ chồng ông Trần S vào ngày 25/01/2016, mặc dù yêu cầu này tại cấp sơ thẩm bà H không yêu cầu tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn và người liên quan đều thừa nhận việc tặng cho 75m² đất đã chuyển nhượng (thực tế sử dụng 76,1m²) trước đó cho bà H cho vợ chồng ông Trần S là không đúng với thực tế. Ông Trần S là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và cũng là người có nghĩa vụ liên quan trong vụ án thống nhất yêu cầu của bà H về việc tuyên vô hiệu phần diện tích đã chuyển nhượng cho bà H (trước đó) đã tặng cho vợ chồng ông, để đảm bảo quyền lợi cho bà H. Xét ý chí nguyện vọng của hai bên, và việc xem xét này làm sáng tỏ khách quan hơn tình tiết của vụ án nên HĐXX ghi nhận thỏa thuận trên. Và như nhận định ở trên Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H1-bà H phát sinh hiệu lực nên cần tuyên bố hợp đồng tặng quyền sử dụng đất giữa ông Trần H1-T, Trương Thị T1 vô hiệu một phần đối với 76,1m² đất đã chuyển nhượng cho bà H là phù hợp, để công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H-ông H1 ngày 29/10/2004 là bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp chính đáng của bà H là người đang quản lý sử dụng đất là có căn cứ.

[2.2] Đối với câu công nhận đất ở đối với phần diện tích đất ông Trần H1 đã chuyển nhượng cho bà Bùi Thị H:

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện và rút kháng cáo đối với yêu cầu này; ông Trần S đại diện cho bị đơn và cũng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thống nhất và không có ý kiến gì nên căn cứ vào Điều 299 BLTTDS năm 2015, HĐXX hủy và đình chỉ yêu cầu nêu trên theo luật định.

[2.3] Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 823210 và hủy nội dung đăng ký biến động, của bà **Bùi Thị H** đối với ông **Trần H1**, thấy rằng:

Trong quá trình quản lý, sử dụng do thừa đất chuyển nhượng có một phần diện tích ảnh hưởng quy hoạch dự án **Khu công nghiệp H**, theo Quyết định số 122/QĐ-BQL ngày 16/5/2025 của **Ban Q** và các Khu công nghiệp; phần diện tích đất còn lại thuộc quy hoạch đất chỉnh trang dự án các hộ dân bị ảnh hưởng tại Trạm xử lý nước thải KCN Hòa Cầm theo Quyết định số 4765/QĐ-UBND ngày 12/10/2024 của **UBND quận C** về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết TL 1/500 các hộ dân bị ảnh hưởng tại Trạm xử lý nước thải **KCN H**; nên việc sử dụng đất thừa đất số 738, tờ bản đồ số 28, đã bị ảnh hưởng. Theo nội dung công văn số 222/UBND-KTHTĐT ngày 01/8/2025 của **UBND phường C** thì thửa đất số 738, tờ bản đồ số 28, **phường H** (cũ) được **UBND huyện H** (cũ) cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số I 953508 ngày 10/12/1996, có một phần diện tích ảnh hưởng quy hoạch dự án **Khu công nghiệp H**; tại Quyết định số 122/QĐ-BQL ngày 16/5/2025 của **Ban Q** và các Khu công nghiệp về phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết TL 1/500 **Khu công nghiệp H**, phần diện tích đất còn lại thuộc quy hoạch đất chỉnh trang dự án các hộ dân bị ảnh hưởng tại Trạm xử lý nước thải KCN Hòa Cầm tại Quyết định số 4765/QĐ-UBND ngày 12/10/2024 của **UBND quận C** về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết TL 1/500 các hộ dân bị ảnh hưởng tại Trạm xử lý nước thải **KCN H**.

Hiện nay, dự án **Khu công nghiệp H** đang triển khai thực hiện công tác thu hồi đất, việc bà **H** chậm tiến hành thủ tục tách thửa tại thời điểm 2004 là lỗi của người sử dụng đất; hiện tại 76,1m² đất nằm trong quy hoạch của địa phương, chính sách pháp luật thay đổi phù hợp quy hoạch của địa phương nên không có căn cứ để tách thửa. Ngoài ra, Quyền sử dụng đất số CC 823210 ngày 21/01/2016 do ông **Trần Hậu T3** cho ông **Trần S**-bà **Trương Thị T1** toàn bộ diện tích đất 795m², trong đó có vị trí đất tranh chấp 76,1m²; phần diện tích đất còn là 718,9m² của hộ ông **Trần S**, bà **Trương Thị T1** đang quản lý sử dụng hiện tại không ai tranh chấp, việc tặng cho này trong gia đình ông **Trần H1** theo trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng được thực hiện theo đúng luật định. Hơn nữa thửa đất hiện nay đang nằm trong quy hoạch nên việc tách thửa, hay chuyển nhượng, chuyển đổi phải được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép; nên căn cứ quy định tại Điều 15 Luật Đất đai năm 2003, sửa đổi năm 2009; khoản 2 Điều 12, Điều 16, Điều 36 Luật Đất đai năm 2013; Điều 13, 25 và khoản 1, 2, 4 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 và Quyết định số 32/2024/QĐ-UBND ngày 07/10/2024 của **UBND thành phố Đ** quy định một số nội dung về lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố; không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Bùi Thị H** đối với việc hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 823210 ngày 21/01/2016 cũng như hủy nội dung đăng ký biến động, sang tên cho ông **Trần S** và bà **Trương Thị T1** vào ngày 22/02/2016.

Từ những nhận định trên, HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm; tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông **Trần H1** và vợ chồng ông **Trần S** vô hiệu một phần liên quan đến 76,1m² đất đã chuyển nhượng cho bà **H**; công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển

nhượng ngày 29/10/2004 đối với phần 76,1m² đất tại thửa đất số 738, tờ bản đồ số 28 và được thực hiện quyền lợi hợp pháp của bà **H** liên quan đến dự án bồi thường, trong trường hợp dự án được triển khai.

[3] Án phí dân sự và chi phí tố tụng:

Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 29/10/2004 của bà **Bùi Thị H** được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí DSST, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn tự nguyện chịu nên cần buộc bà **H** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Đối với yêu cầu hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và hủy nội dung đăng ký biến động, đây không phải là quan hệ pháp luật nhưng được xem xét giải quyết trong một cùng vụ án khi đương sự có yêu cầu và thuộc trường hợp không phải chịu án phí nên bà **H** không phải chịu án phí đối với yêu cầu trên.

Đối với chi phí đo đạc bản đồ 4.904.078 đồng và chi phí thẩm định giá tài sản 5.500.000 đồng, Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng bà **Bùi Thị H** tự nguyện chịu nên HĐXX ghi nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn **Bùi Thị H**, sửa một phần bản án sơ thẩm số 118/2025/DS-ST ngày 12/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng.

2. Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 155, 156, 157, 227, 228, 296, 299 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 118, 119 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2.3, Điều 2 mục II, Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004; Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 117, 118, 119 BLDS năm 2015; các điều 46, 49, 106 Luật đất đai 2003; các Điều 49, 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013; các Điều 27, 31, 37, 45, 61, 65, 220, 254 Luật đất đai 2024 và Nghị quyết số 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. Xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Bùi Thị H** đối với bị đơn ông **Trần H1**

+ Tuyên bố hợp đồng tặng cho giữa ông **Trần H1** và ông **Trần S**, bà **Trương Thị T1** vô hiệu một phần đối với 76,1m² (đã chuyển nhượng cho bà **Bùi Thị H**) tại thửa đất số 738 tờ bản đồ số 28 phường H, quận C, nay là phường C thành phố Đà Nẵng thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 823210 do **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ** cấp cho ông **Trần H1** ngày 21/01/2016 và đã chỉnh lý biên động ngày 22/02/2016 cho ông **Trần S** và bà **Trương Thị T1**.

+ Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Bùi Thị H** và ông **Trần H1** vào ngày 29/10/2004 về việc chuyển nhượng 76,1m² đất trồng cây lâu năm (có sơ đồ đo vẽ kèm theo) thuộc thửa đất số 738 tờ bản đồ số 28 phường H, quận C nay là phường C, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 823210 do **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ** cấp cho ông **Trần H1** ngày 21/01/2016 và đã chỉnh lý biến động ngày 22/02/2016 cho ông **Trần S** và bà **Trương Thị T1**.

Bà **Bùi Thị H** được hưởng các chế độ chính sách liên quan đến việc thu hồi đất, bồi thường theo quy định của pháp luật khi dự án được triển khai hoặc bà **Bùi Thị H**, ông **Trần S**-bà **Trương Thị T1** được thực hiện việc chỉnh lý biến động đất đai khi Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

3. Hủy và đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu công nhận 75m² đất ở tại thửa đất số 738 tờ bản đồ số 28 phường H, quận C, nay là phường C thành phố Đà Nẵng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 823210 ngày 21/01/2016 (đã chỉnh lý biến động ngày 22/02/2016 cho ông **Trần S** và bà **Trương Thị T1**) của bà **Bùi Thị H**.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Bùi Thị H** đối với yêu cầu Hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC823210 do **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ** cấp ngày 21/01/2016 và Hủy nội dung đăng ký biến động do Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai quận C** xác nhận vào ngày 22/02/2016 đối với bị đơn ông **Trần H1**.

5. Án phí và chi phí tố tụng:

Án phí dân sự sơ thẩm bà **Bùi Thị H** phải chịu là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0002739 ngày 21/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3-Đà Nẵng. **H2** lại cho bà **Bùi Thị H** số tiền 300.000 đồng theo biên lai nói trên.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Bùi Thị H** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn lại cho bà **H** số tiền 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số 0007896 ngày 30/12/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc bản đồ 4.904.078 đồng và chi phí thẩm định giá tài sản 5.500.000 đồng, Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng bà **Bùi Thị H** tự nguyện chịu.

6. 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 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.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (10/6/2026).

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- TAND khu vực 3;
- CCTHADS khu vực 3;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Ánh Nguyệt