

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 335/2026/DS-PT

Ngày 15/9/2026

V/v "*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất;
Yêu cầu tuyên bố hủy bỏ văn bản công chứng
và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất*"

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 Trần Thị Bé.

Các Thẩm phán:

Bà Võ Thị Minh Phượng

Ông Phan Vĩnh Chuyên

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

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

Ngày 15 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 194/2026/TLPT-DS ngày 03 tháng 8 năm 2026 về việc "*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*" và thụ lý phản tố số 174A/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 về việc "*Yêu cầu tuyên bố hủy bỏ văn bản công chứng và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 275/2026/DSST ngày 23 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 313/2026/QĐ-PT ngày 17 tháng 8 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 394/2026/QĐ-PT ngày 28 tháng 8 năm 2026 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số : 434/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 9 năm 2026 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Văn M, sinh năm 1988; Số CCCD: 04808800xxxx; Trú tại: Tổ A, phường N, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Doãn H, sinh năm 1983; Số CCCD: 0420830xxxx – Luật sư thuộc Công ty TNHH MTV Q thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ, có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Quang C, sinh năm 1977; Số CCCD: 04907701xxxx và bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1978; Số CCCD: 04817800xxxx; Cùng trú tại: Tổ A, phường N, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ liên hệ: K đường T, Khu phố N, phường Đ, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

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

+ Bà Huỳnh Thị Linh T, sinh năm 1987; Số CCCD: 07718700xxxx; Trú tại: Tổ A, phường N, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

+ Bà Huỳnh Thị C1, sinh năm 1951; Số CCCD: 04815100xxxx; Trú tại: Tổ A, phường N, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

+ Bà Huỳnh Thị X, sinh năm 1977; Số CCCD: 04817700xxxx; Trú tại: Tổ A, phường N, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

+ Ông Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1980; Số CCCD: 04808000xxxx; Trú tại: Tổ A, phường N, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà C1, bà X, ông Đ: Ông Huỳnh Văn M, sinh năm 1988; Số CCCD: 04808800xxxx; Trú tại: Tổ A, phường N, thành phố Đà Nẵng. (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/3/2025; ngày 14/4/2025 và ngày 24/4/2025). Có mặt.

+ Chi nhánh Văn phòng Đ2; Trụ sở: Đường K, phường N, thành phố Đà Nẵng. Có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Văn phòng C4; Trụ sở: 498 đường L, phường N, thành phố Đà Nẵng. Có đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Người làm chứng*: Ông Huỳnh Văn Đ1, sinh năm 1967; Số CCCD: 04807000xxxx; Trú tại: Tổ A, phường N, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Ông Huỳnh Văn M là nguyên đơn và ông Nguyễn Quang C, bà Nguyễn Thị Kim L là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn là ông Huỳnh Văn M trình bày*: Ngày 30/01/2011, cha mẹ ông là ông Huỳnh Văn C2 (đã chết) và bà Huỳnh Thị C1 được UBND quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 702318 đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 90 địa chỉ tại tổ E, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng với tổng diện tích là 452,9m² trong đó đất ở là 400m² và 52,9m² đất trồng cây lâu năm. Ngày 22/3/2011, cha mẹ ông có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L 100m² đất ở và chuyển nhượng cho ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị L là 130m². Diện tích đất còn lại là 222,4m². Đến ngày 14/12/2018, cha mẹ ông tặng cho ông toàn bộ phần diện tích còn lại này. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông kiểm tra và phát hiện phần đất thực tế đã bị ông C, bà L chiếm dụng là 65m² đất ở và

30m² đất khai hoang. Kết quả đo đạc thể hiện tổng diện tích đất này là 95,4m². Quá nhiều lần thương lượng đề nghị ông C, bà L trả lại phần đất chiếm dụng nhưng không đạt được thỏa thuận. Do đó, ông yêu cầu ông C, bà L phải tháo dỡ phần tài sản xây trên đất và trả lại phần diện tích đã lấn chiếm là 95,4m² như kết quả đo đạc. Tại phiên tòa, ông M điều chỉnh thông tin về diện tích đất tranh chấp là 97,2m² theo như sơ đồ vị trí thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ2 đã phân tích (Phần diện tích đất tăng so với Giấy chứng nhận đã cấp cho ông C, bà L) và đề nghị ông Nguyễn Quang C, bà Nguyễn Thị Kim L phải tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại cho ông đúng phần diện tích đất này.

Theo chứng thư thẩm định giá thể hiện, phần đất tranh chấp trị giá 2.449.459.000 đồng, phần tài sản ông C, bà L đã xây trên phần đất này trị giá là 222.600.000 đồng. Nếu trong trường hợp ông C, bà L muốn tiếp tục sử dụng đất, không phải tháo dỡ công trình trên đất thì ông đồng ý để ông C, bà L thôi trả số tiền 2.449.459.000 đồng đúng bằng giá trị thửa đất đã định giá.

- *Tại đơn phản tố, bị đơn là ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L thống nhất trình bày:* Vào năm 2001, vợ chồng ông, bà (do ông Nguyễn Quang C đứng tên) có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Huỳnh Văn C2 và bà Huỳnh Thị C1 một thửa đất, việc chuyển nhượng có lập thành hợp đồng là Giấy chuyển nhượng đất, có ông Huỳnh Văn Đ1 ký với tư cách người làm chứng. Nội dung chuyển nhượng không ghi diện tích nhưng miêu tả là từ phần ranh giới tường nhà ông Huỳnh Văn C2 cho đến hết phần ranh giới đất (bờ rào), phần chiều dài đến hết phần ranh giới theo sổ đỏ. Hiện trạng lúc đó đất trống, chưa xây dựng công trình gì. Cụ thể, khi mua bán các bên có thỏa thuận:

1. Hiện nay trên phần đất chuyển nhượng có một số cây dương liễu. Khi nào ông Nguyễn Quang C có nhu cầu sử dụng đất thì vợ chồng ông Huỳnh Văn C2 chặt và được lấy số dương liễu này để sử dụng.

2. Chiều dài mảnh đất này có một số cây hoang dại, sau này ông Nguyễn Quang C khai thác và được quyền sử dụng.

Vợ chồng ông Nguyễn Quang C đã trả đủ tiền cho ông Huỳnh Văn C2 và bà Huỳnh Thị C1 và việc mua bán đã được UBND phường H, quận N xác nhận việc mua bán đất.

Năm 2004, ông C2, bà L đã xây nhà trên toàn bộ phần đất nói trên cho đến nay và không có tranh chấp gì giữa hai bên, ông Huỳnh Văn C2 cũng đã chặt một số cây dương liễu để làm chất đốt, đồng thời có phụ giúp vợ chồng ông, bà trong việc xây dựng nhà. Từ đó đến nay vợ chồng ông C2, bà L đã sinh sống tại ngôi nhà này. Ngày 14/5/2004, UBND phường H có xác nhận vợ chồng ông có ngôi nhà chiều ngang 06m, chiều dài 35m giáp nhà ông Huỳnh Văn C2 và vợ chồng ông đã đóng thuế nhà, đất từ đó đến nay. Sau khi được biết vợ chồng ông Huỳnh Văn C2 đi làm lại Giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất, trong đó bao gồm cả phần đất đã bán cho vợ chồng ông (ông C2, bà L). Vợ chồng ông C2, bà L đã đề nghị ông Huỳnh Văn C2 và bà Huỳnh Thị C1 phải tách sổ chuyển lại cho vợ chồng ông phần diện tích đã chuyển nhượng thì vợ chồng ông C2, bà

C1 không đồng ý mà chỉ tách cho vợ chồng ông C2, bà L 100m² và nói phần còn lại để từ từ tính. Lúc đó vì đã có nhà ở nhưng chưa có giấy tờ nên vợ chồng ông đành chấp nhận tạm thời nhận chuyển nhượng 100m², phần còn lại để thương lượng với vợ chồng ông C2, bà C1 sau. Nhưng sau đó ông C2, bà C1 không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần diện tích còn lại.

Ngày 05/12/2018, vợ chồng ông C2, bà C1 đã tặng cho phần diện tích 222,4m² cho con trai là Huỳnh Văn M, trong đó có 97,2m² đã bán cho ông C2, bà L. Nay ông M khởi kiện đòi lại phần đất thực tế mà cha mẹ ông đã chuyển nhượng nên vợ chồng ông C2, bà L không đồng ý và có yêu cầu phản tố:

1. Đề nghị Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn C2, bà Huỳnh Thị C1 với ông Huỳnh Văn M được Văn phòng C4 công chứng ngày 05/12/2018. Vì hợp đồng vi phạm pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Quang C, bà Nguyễn Thị Kim L.

2. Yêu cầu bà Huỳnh Thị C1 và các đồng thừa kế của ông Huỳnh Văn C2 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất còn lại diện tích 97,2m² cho vợ chồng ông theo đúng như Giấy tờ chuyển nhượng năm 2001.

Vì tình làng nghĩa xóm và cũng không muốn tranh chấp kéo dài, vợ chồng ông tự nguyện hỗ trợ thêm cho gia đình bà C1, ông M số tiền 500.000.000 đồng nếu gia đình bà C1 đồng thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông C2, bà L 97,2m² đất nói trên. Đây là thiện chí muốn hòa giải chứ không phải đồng ý với yêu cầu đòi tiền của ông Huỳnh Văn M tại phiên tòa.

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

+ Ông Huỳnh Thị X và Huỳnh Văn Đ (con ông Huỳnh Văn C2 và bà Nguyễn Thị C3) trình bày cùng nội dung như sau: Ngày 30/01/2011, cha mẹ ông, bà là ông Huỳnh Văn C2 (đã chết) và bà Huỳnh Thị C1 được UBND quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 90 địa chỉ tại tổ E, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng với tổng diện tích là 452,9m² trong đó đất ở là 400m² và 52,9m² đất trồng cây lâu năm (121,1m² diện tích đất coi nói hoang hóa chưa được công nhận quyền sử dụng đất trong đó đã tự xây dựng 30,1m²). Ngày 22/3/2011, cha mẹ có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L 100m² đất ở và chuyển nhượng cho ông Nguyễn D và bà Nguyễn Thị L là 130m². Như vậy, diện tích đất còn lại là 222,4m² (diện tích đất ở là 205,2m², đất trồng cây lâu năm là 17,2m²).

Ngày 05/12/2018, cha mẹ ông, bà đã lập hợp đồng tặng cho em trai ông, bà là ông Huỳnh Văn M toàn bộ phần diện tích còn lại này và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đ2, thành phố Đà Nẵng chỉnh lý biến động ngày 14/12/2018. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông M kiểm tra và phát hiện phần đất thực tế đã bị ông C, bà L chiếm dụng là 65m² đất ở và 31m² đất khai hoang. Gia đình ông, bà đã nhiều lần trao đổi với

ông C bà L đề nghị trả đất nhưng các bên không thống nhất. Nay ông M khởi kiện, ông Đ, bà X đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn M, đề nghị Tòa án tuyên buộc ông C, bà L phải trả lại đất và tháo dỡ công trình xây dựng trên đất.

+ *Đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị C1 là ông Huỳnh Văn M trình bày:* Thông nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn M, đề nghị ông C, bà L trả lại đất và buộc tháo dỡ tài sản trên đất.

+ *Văn phòng C4 trình bày:* Văn phòng Công chứng xác nhận việc công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 005902 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/12/2018 là đảm bảo đúng quy định pháp luật, Văn phòng C5 vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

+ *Bà Huỳnh Thị Linh T trình bày:* Bà và ông Huỳnh Văn M kết hôn với nhau từ năm 2014, ông M được cha mẹ ruột là ông Huỳnh Văn C2 và bà Huỳnh Thị C1 tặng cho 222,4m² đất tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 90, địa chỉ tại tổ E, phường H, quận N và hiện đang tranh chấp với ông Nguyễn Quang C, bà Nguyễn Thị Kim L. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông M, đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Quang C, bà Nguyễn Thị Kim L tháo dỡ công trình trên đất và trả lại quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn M. Ngoài ra bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

+ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Đ2 nay là Văn phòng Đ2 Chi nhánh Khu vực 2 – Đà Nẵng đã được Tòa án thông báo về vụ án nhưng không có ý kiến phản hồi và có văn bản đề nghị được giải quyết vắng mặt.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 275/2026/DSST ngày 23 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đà Nẵng đã xử và quyết định: Căn cứ vào khoản 2, 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 200; Điều 271; Điều 273 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; Điều 117; Điều 123; Điều 129; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503; Điều 615 Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 167, Điều 168 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Án lệ số 55/2022/AL;

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Văn M đối với bị đơn Nguyễn Quang C, Nguyễn Thị Kim L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Quang C, Nguyễn Thị Kim L về việc công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp, yêu cầu tiếp tục hợp đồng và hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn C2, bà Huỳnh Thị C1 với ông Huỳnh Văn M.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Quang C, bà Nguyễn Thị Kim L về việc trả thêm số tiền 500.000.000 đồng khi nguyên đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng

chuyển nhượng. Xử:

1. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 06/11/2001 giữa bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Văn C2, bà Huỳnh Thị C1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Quang C là hợp pháp. Đối tượng chuyển nhượng là toàn bộ phần diện tích đất có diện tích 197,2m² tại thửa đất số 889, tờ bản đồ số 87 thuộc phường N, thành phố Đà Nẵng theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/11/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ2.

2. Hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Huỳnh Văn C2, bà Huỳnh Thị C1 với ông Huỳnh Văn M được Văn phòng C4 công chứng ngày 05/12/2018, số công chứng 005902, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần diện tích tặng cho là 97,2m² (Có sơ đồ kèm theo).

3. Buộc bà Huỳnh Thị C1 cùng các đồng thừa kế của ông Huỳnh Văn C2 là ông Huỳnh Văn M, ông Huỳnh Văn Đ và bà Huỳnh Thị X phải thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng và kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Huỳnh Văn C2, tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng đối với phần diện tích đất 97,2m² tại thửa đất số 889, tờ bản đồ số 87 thuộc phường N, thành phố Đà Nẵng (Phần được ghi chú diện tích tăng thêm so với Giấy chứng nhận đã cấp, có sơ đồ kèm theo) cho ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L. Trường hợp này, ghi nhận việc ông Nguyễn Quang C, bà Nguyễn Thị Kim L tự nguyện hỗ trợ cho bà Huỳnh Thị C1, ông Huỳnh Văn M, bà Huỳnh Thị X, ông Huỳnh Văn Đ số tiền 500.000.000 đồng.

Trường hợp bà Huỳnh Thị C1 hoặc bất kỳ người thừa kế nào của ông Huỳnh Văn C2 có tên trên không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ, của bên chuyển nhượng thì ông Nguyễn Quang C, bà Nguyễn Thị Kim L có quyền liên hệ với Cơ quan Thi hành án, Cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền cũng như các cơ quan chuyên môn, Cơ quan quản lý Nhà nước có liên quan để đề nghị được cấp, chỉnh lý biến động đối với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng là 97,2m² (có sơ đồ kèm theo). Trường hợp này không bắt buộc phải nộp kèm bản gốc Giấy chứng nhận số BC 702317 do UBND quận N cấp ngày 03/01/2011 theo hồ sơ đề nghị lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

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

4. Về án phí: Buộc ông Huỳnh Văn M phải chịu 600.000 đồng (*Sáu trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 9.712.000 đồng (*Chín triệu bảy trăm mười hai ngàn đồng*) đã nộp theo biên lai thu số 0003476 ngày 22/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn nay là Phòng Thi hành án khu vực 2 - Đà Nẵng. Hoàn trả cho ông Huỳnh Văn M số tiền tạm ứng án phí còn lại là 9.112.000 đồng (*Chín triệu một trăm mười hai ngàn đồng*). Ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn

Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003581 ngày 30/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn nay là Phòng Thi hành án khu vực 2 - Đà Nẵng.

5. Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng (*Bốn triệu đồng*), chi phí thẩm định giá tài sản là 25.000.000 đồng (*Hai mươi lăm triệu đồng*), chi phí đo đạc là 4.163.244 đồng (*Bốn triệu một trăm sáu mươi ba ngàn hai trăm bốn mươi bốn đồng*) ông Huỳnh Văn M phải chịu. (*Đã nộp và đã chi xong*).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự biết theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/7/2026, ông Huỳnh Văn M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn tháo dỡ các vật kiến trúc trên đất đã lấn chiếm và trả lại diện tích 97,2m² cho nguyên đơn.

Ngày 06/7/2026, bị đơn ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm không ghi nhận nghĩa vụ trả tiền giữa vợ chồng ông đối với gia đình ông Huỳnh Văn M, bà Huỳnh Thị C1, ông Huỳnh Văn Đ, bà Huỳnh Thị X.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Do ông Huỳnh Văn M đã được UBND quận N, thành phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã khởi kiện yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn Quang C, bà Nguyễn Thị Kim L đang quản lý, sử dụng nên đây là quan hệ đòi quyền sở hữu. Ông Nguyễn Quang C, bà Nguyễn Thị Kim L có yêu cầu phản tố đối với ông Huỳnh Văn M yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật nên cần điều chỉnh lại quan hệ tranh chấp cho phù hợp với quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn thì thấy:

[2.1] Thửa đất số 08, tờ bản đồ số 90, diện tích 452,9m² đã được UBND quận N cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BC 702317 ngày 30/01/2011 đứng tên ông Huỳnh Văn C2 và bà Huỳnh Thị C1. Thửa đất trên có nguồn theo hồ sơ đăng ký đất đai thực hiện theo Nghị định 64/CP của Chính phủ là thửa đất số 684, tờ bản đồ số 06, diện tích 520m², loại đất thổ cư, đứng tên hộ ông Huỳnh Văn C2. Vào ngày 06/11/2001, ông Huỳnh Văn C2 và bà Huỳnh Thị C1 có lập Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quang C một phần diện tích đất. Nội dung thỏa thuận '*nhường phần đất kể từ ranh giới tường nhà cho đến khu vực*

đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông cho ông Nguyễn Quang C được toàn quyền sử dụng với giá 3.000.000 đồng. Hai bên đã thỏa thuận, ông Nguyễn Quang C đặt trước cho vợ chồng ông Huỳnh Văn C2 là 580.000 đồng. Ông Nguyễn Quang C sẽ hoàn trả hết vào ngày 30/12 Âm lịch (2001). Ngoài ra hai bên còn thống nhất thỏa thuận: Hiện nay trên phần đất chuyển nhượng có một số cây dương liễu. Khi nào ông Nguyễn Quang C có nhu cầu sử dụng đất thì vợ chồng ông Huỳnh Văn C2 chặt và được lấy số dương liễu này để sử dụng. Chiều dài mảnh đất này có một số cây hoang dại, sau này ông Nguyễn Quang C khai thác và được quyền sử dụng”. Giấy chuyển nhượng đất đã được UBND phường H xác nhận: “Ông Huỳnh Văn C2, Huỳnh Thị C1 hiện thường trú tại địa phương có nhà và đất ở được UBND huyện H giao quyền sử dụng đất mang số E 926723. Nay xin chuyển nhượng một phần diện tích đất ở cho ông Nguyễn Quang C. Đề nghị hai bên lập thủ tục theo quy định của pháp luật”. Ngoài ra còn có người làm chứng ông Huỳnh Văn Đ1 ký tên. Năm 2004, ông Nguyễn Quang C xây dựng nhà.

[2.2] Ngày 22/3/2011, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Quang C, bà Nguyễn Thị Kim L 100m² đất ở, diện tích xây dựng 34m²; chỉnh lý sang tên ông Nguyễn D, bà Trần Thị L1 130m² (đất ở 94,8m² đất CLN 35,7m²; diện tích xây dựng 45,4m²). Diện tích còn lại 222,4m² (đất ở 205,2m², đất CLN 17,2m², diện tích xây dựng 143,4m²). Ngày 14/12/2018, chỉnh lý sang tên tặng cho ông Huỳnh Văn M toàn bộ diện tích còn lại trong đó bao gồm một phần phần diện tích tranh chấp do ông Nguyễn Quang C, bà Nguyễn Thị Kim L đang quản lý, sử dụng.

[2.3] Theo ông Huỳnh Văn M thừa nhận cha mẹ ông có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang C là có thật nhưng theo ông chỉ chuyển nhượng chiều ngang 6m, chiều dài đến phần xây dựng nhà của hiện nay của ông Huỳnh Văn C2, bà Huỳnh Thị C1, không phải hết đất như bị đơn trình bày nên gia đình ông chỉ chuyển nhượng diện tích 100m² cho ông C2, bà L. HĐXX xét thấy: Mặc dù không ghi rõ diện tích chuyển nhượng nhưng hai bên có thỏa thuận phần diện tích chuyển nhượng kể từ ranh giới tường nhà cho đến hết khu vực đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Quang C. Đối chiếu đất thực tế trước khi chưa chuyển nhượng cho ông Nguyễn D và tặng cho ông Huỳnh Văn M thì chiều dài thửa đất trong giấy chuyển nhượng ngày 06/11/2001 phù hợp với chiều dài hiện trạng thực tế mà ông Nguyễn Quang C, bà Nguyễn Thị Kim L đang quản lý, sử dụng và phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 90, trong đó có vẽ sơ đồ thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND quận N cấp ngày 30/01/2011, đứng tên ông Huỳnh Văn C2 và bà Huỳnh Thị C1. Mặt khác, tại Đơn xin xác nhận nhà và đất ở ngày 14/5/2004, được UBND phường H xác nhận ngày 24/5/2004 thì xét thấy ngôi nhà của ông Nguyễn Quang C, bà Nguyễn Thị Kim L được xây dựng tại thời điểm đó đã thể hiện nội dung ngôi nhà có chiều dài 35m, chiều ngang 06m, tổng diện tích 210m², có cận hướng Nam giáp nhà ông Huỳnh Văn C2. Điều này cho thấy ông Nguyễn Quang C, bà Nguyễn Thị Kim L đã xây dựng nhà từ năm 2004 và

các biên lai nộp thuế từ năm 2001 đến năm 2011 của ông Nguyễn Quang C đều ghi nhận diện tích nộp thuế là 210m².

[2.4] Tất cả những chứng cứ trên hoàn toàn phù hợp với lời khai người làm chứng ông Huỳnh Văn Đ1 xác nhận trước đây ông Huỳnh Văn C2, bà Huỳnh Thị C1 có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang C một phần thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Huỳnh Văn C2 và bà Nguyễn Thị C3 có chiều ngang khoảng 06 mét và chiều dài đến hết thửa đất và đúng với hiện trạng thực tế hiện nay ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L đang xây nhà. Như vậy, có cơ sở xác định chiều dài thửa đất ông Huỳnh Văn C2 và bà Huỳnh Thị C1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang C, bà Nguyễn Thị Kim L là hết thửa đất.

[2.5] Mặc dù đã lập thủ tục chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quang C và vợ chồng Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L đã nhận đất thực tế, xây dựng nhà ở trên toàn bộ phần đất nhận chuyển nhượng, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đóng thuế và có xác nhận của UBND phường H từ năm 2004 nhưng năm 2011 khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Huỳnh Văn C2, bà Huỳnh Thị C1 đã kê khai và đăng ký quyền sử dụng, sở hữu đối với tài sản đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L nói trên và được UBND quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BC 702317 ngày 30/01/2011 ghi nhận tổng diện tích đất là 452,9m² và diện tích xây dựng là 272,8m².

[2.6] Trên thực tế lúc này toàn bộ phần đất nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn C2, bà Huỳnh Thị C1 theo Giấy chuyển nhượng ngày 06/11/2001, ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L đã xây dựng nhà ở nhưng không được mô tả đầy đủ theo hồ sơ chuyển nhượng cũng như hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho ông Huỳnh Văn C2, bà Huỳnh Thị C1. Ngoài việc ký lại Hợp đồng chuyển nhượng 100m² thì giữa ông C2, bà C1 với ông C2, bà L không có thỏa thuận nào khác liên quan đến phần tài sản còn lại mà ông C2, bà L đã xây dựng. Do đó, ông Huỳnh Văn M cho rằng Hợp đồng ngày 03/4/2011 có giá trị thay thế, phủ nhận toàn bộ Hợp đồng ngày 06/11/2001 là không có căn cứ.

[2.7] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/6/2025, Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận toàn bộ tài sản trên đất ông Nguyễn Quang C đang quản lý, sử dụng hiện nay là một khối nhà kiên cố liền mạch, kết cấu tường xây, mái tôn nền gạch men. Bố trí phía trước giáp đường kiệt là sân, đến phòng khách phía sau là phòng ngủ, công trình phụ.

Người làm chứng ông Huỳnh Văn Đ1 cũng xác nhận thời điểm ông C, bà L xây dựng nhà ở có kết cấu như hiện nay và cũng chính ông Huỳnh Văn C2 sang phụ giúp vui vẻ và không có tranh chấp gì.

[2.8] Tại Phiếu đo đạc chính lý thửa đất ngày 19/11/2025 thể hiện tổng diện tích đất thực tế là 197,2m². So với phần đã được cấp Giấy chứng nhận cho ông C2, bà L thì diện tích thực tế tăng lên là 97,2m² (tăng 97,2m² so với Giấy chứng nhận đã cấp). Diện tích đất tranh chấp là 95,4m² (trong đó 57,2m² nằm trong Giấy chứng nhận và 38,2m² nằm ngoài

Giấy chứng nhận theo trích đo bổ sung ngày 14/9/2026 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Đà Nẵng).

[2.9] Tại phiên tòa, ông Huỳnh Văn M rút yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích nằm ngoài Giấy chứng nhận là 38,2m², chỉ yêu cầu ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L trả lại phần diện tích nằm trong Giấy chứng nhận của ông M là 57,2m². Tuy nhiên, không được bị đơn đồng ý nên HĐXX phúc thẩm phải xem xét toàn bộ diện tích đất tranh chấp là 95,4m².

[2.10] Như vậy, xét về mặt nghĩa vụ thì khi lập hợp đồng chuyển nhượng năm 2011 cho ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L 100m² đất ở thì ông Huỳnh Văn C2, bà Huỳnh Thị C1 chỉ mới hoàn thành một phần nghĩa vụ theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 06/11/2001, chưa hoàn thành xong nghĩa vụ chuyển giao toàn bộ quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L và ông Huỳnh Văn C2, bà Huỳnh Thị C1 đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất năm 2018 cho ông Huỳnh Văn M, bao gồm cả phần diện tích xây dựng và sử dụng nằm trong Giấy chứng nhận là 57,2m² hiện ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L đang quản lý, sử dụng mà trước đây ông Huỳnh Văn C2, bà Huỳnh Thị C1 đã chuyển nhượng nên cấp sơ thẩm xác định hợp đồng tặng cho bị vô hiệu là đúng. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định vô hiệu toàn bộ diện tích 97,2m² là chưa chính xác vì trong 95,4m² tranh chấp thì có 38,2m² nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn M. Do đó, cần xác định lại vô hiệu đối với phần diện tích nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn M là 57,2m². Còn phần diện tích 38,2m² nằm ngoài Giấy chứng nhận hiện nay do UBND phường N quản lý. Hiện nay phần diện tích 57,2m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 08, tờ bản đồ số 90 đã chính lý sang tên cho ông Huỳnh Văn M được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Đ2 xác nhận ngày 14/12/2018. Căn cứ Công văn số: 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao tại mục 2 phần II hướng dẫn khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu (trong trường hợp này hợp đồng tặng cho vô hiệu) thì Văn phòng Đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên, Môi trường căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[3] Xét yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L thì thấy: Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn C2, bà Huỳnh Thị C1 vào năm 2001 thì năm 2004, ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L đã xây dựng nhà với diện tích 6m x 35m được Chủ tịch UBND phường H ký xác nhận và ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L đã nộp thuế đối với phần diện tích 210m² đang sử dụng từ năm 2001 đến năm 2011 thì dừng nộp thuế do phần diện tích ông Huỳnh Văn C2, bà Huỳnh Thị C1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L chỉ có 100m². Qua xác minh tại UBND phường N cung cấp: ‘*Theo hồ sơ quản lý*

đất đai, diện tích 38,2m² nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 702317 có nguồn gốc hồ sơ đăng ký đất đai thực hiện theo Nghị định số 64/CP của Chính phủ, thuộc thửa đất số 686, tờ bản đồ số 06, diện tích 71,250m², loại đất hoang do UBND phường quản lý. Hiện nay, trên phần diện tích đất nêu trên có ngôi nhà do gia đình ông Nguyễn Quang C quản lý, sử dụng; ranh giới, mốc giới với các hộ liền kề rõ ràng, không ảnh hưởng đến quy hoạch và không ảnh hưởng đến lối đi công cộng. Việc xác định quyền sử dụng đất đối với diện tích 38,2m² nêu trên thuộc thẩm quyền của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án”.

[3.1] Như vậy, UBND phường N không có ý kiến gì nên công nhận phần diện tích nằm ngoài Giấy chứng nhận 38,2m² cho vợ chồng ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim Liên tiếp T1 sử dụng là phù hợp. Đồng thời, buộc bà Huỳnh Thị C1 cùng các đồng thừa kế của ông Huỳnh Văn C2 là ông Huỳnh Văn M, ông Huỳnh Văn Đ và bà Huỳnh Thị X phải tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L đối với 57,2m² đất ở tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 90 do UBND quận N cấp ngày 30/01/2011 đứng tên ông Huỳnh Văn C2, bà Huỳnh Thị C1, được chỉnh lý, sang tên ông Huỳnh Văn M ngày 14/12/2018 đối với diện tích đất 222,4m² (đất ở 205,2m²; LN 17,2m²).

[3.2] Từ đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/11/2001 giữa bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Văn C2, bà Huỳnh Thị C1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Quang C là hợp pháp; Hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn C2, bà Huỳnh Thị C1 với ông Huỳnh Thị M1 được Văn phòng C4 công chứng ngày 05/12/2018 đối với phần diện tích 57,2m² đất ở. Buộc bà Huỳnh Thị C1 cùng các đồng thừa kế của ông Huỳnh Văn C2 là ông Huỳnh Văn M, ông Huỳnh Văn Đ và bà Huỳnh Thị X phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Quang C, bà Nguyễn Thị Kim L với diện tích là 57,2m² đất ở.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L thì thấy: Tại giai đoạn sơ thẩm, ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L tự nguyện hỗ trợ cho bà Huỳnh Thị C1, ông Huỳnh Văn M, bà Huỳnh Thị X, ông Huỳnh Văn Đ số tiền 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi cấp sơ thẩm xét xử xong, ông Huỳnh Văn M kháng cáo nên ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L không còn ý chí muốn tự nguyện hỗ trợ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L chấp nhận hỗ trợ 250.000.000 đồng. Xét việc thay đổi của ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật vì trong trường hợp này ông C, bà L không có lỗi. Do đó, chấp nhận kháng cáo đối với yêu cầu thay đổi số tiền hỗ trợ của bị đơn đối với nguyên đơn.

[5] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng nguyên đơn không có Giấy chứng nhận do UBND huyện H giao quyền sử dụng đất mang

số E 926723 nhưng cấp sơ thẩm lại nhận định có. Việc chuyển nhượng đất ngày 06/11/2001 là chỉ chuyển nhượng chiều ngang 6 m và chiều dài đến nhà đang xây dựng, không phải hết đất. Ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L đã không còn nộp thuế đất đối với phần diện tích còn lại là 110m² (210m² -100m²) từ năm 2011 nên đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. HĐXX xét thấy: Mặc dù hiện nay UBND phường N cung cấp không lưu giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện H cấp cho ông Huỳnh Văn C2, bà Huỳnh Thị C1 năm 1995. Tuy nhiên, xét thấy căn cứ vào Giấy chuyển nhượng đất ngày 06/11/2001 đã được UBND phường H xác nhận: “*Ông Huỳnh Văn C2, Huỳnh Thị C1 hiện thường trú tại địa phương có nhà và đất ở được UBND huyện H giao quyền sử dụng đất mang số E 926723. Nay xin chuyển nhượng một phần diện tích đất ở cho ông Nguyễn Quang C. Đề nghị hai bên lập thủ tục theo quy định của pháp luật*”, có người làm chứng ông Huỳnh Văn Đ1 thừa nhận, ông Huỳnh Văn M cũng thừa nhận có việc chuyển nhượng này vào năm 2001. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông C, bà L đã làm nhà và được UBND phường H xác nhận trên cơ sở ông C, bà L xây dựng với diện tích ghi rõ 6m x 35 = 210m². Và diện tích xây dựng này phù hợp với diện tích đất ông C, bà L đóng thuế đất từ năm 2001 đến năm 2011. Việc ông C, bà L không tiếp tục nộp thuế từ năm 2011 trở về sau là do ông C, bà C1 chuyển nhượng cho ông C, bà L 100m² nên ông C, bà L không thể tiếp tục nộp thuế đối với phần diện tích còn lại. Do đó, việc cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận quan điểm của Luật sư đề nghị.

[6] Từ những nhận định trên, HĐXX không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn M. Có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L.

[7] Về chi phí tố tụng: Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.000.000 đồng; chi phí thẩm định giá tài sản là 25.000.000 đồng; chi phí đo đạc là 4.163.244 đồng. Tổng cộng: 33.163.244 đồng. Do không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên ông Huỳnh Văn M phải chịu. (Đã nộp và đã chi xong).

[8] Về án phí DSST: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận và đây là quan hệ đòi quyền sở hữu nên nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận. Do đó, ông M phải chịu án phí 600.000 đồng đối với yêu cầu của ông C, bà L được chấp nhận.

[9] Do không chấp nhận kháng cáo nên ông Huỳnh Văn M phải chịu án phí DSPT. Do chấp nhận kháng cáo nên ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L không phải chịu án phí.

[10] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần

Bản án dân sự sơ thẩm với nội dung không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn M và chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117; Điều 123; Điều 129; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503; Điều 615 Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 167, Điều 168 Luật đất đai; 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.

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L đối với ông Huỳnh Văn M.

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn M đối với ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 275/2026/DSST ngày 23 tháng 6 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đà Nẵng.

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Văn M đối với bị đơn Nguyễn Quang C, Nguyễn Thị Kim L về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất.

3.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Quang C, Nguyễn Thị Kim L đối với ông Huỳnh Văn M.

3.3. Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của ông Nguyễn Quang C, bà Nguyễn Thị Kim L đối với bà Huỳnh Thị C1 cùng các đồng thừa kế của ông Huỳnh Văn C2 là ông Huỳnh Văn M, ông Huỳnh Văn Đ và bà Huỳnh Thị X số tiền 250.000.000 đồng.

4. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 06/11/2001 giữa bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Văn C2, bà Huỳnh Thị C1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Quang C do UBND phường H ký xác nhận ngày 06/11/2001 có hiệu lực pháp luật.

5. Công nhận cho ông Nguyễn Quang C, bà Nguyễn Thị Kim L được quyền sở hữu, sử dụng công trình xây dựng trên đất và phần diện tích 95,4m² (trong đó 57,2m² đất ở nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 37, tờ bản đồ số 90 đã được chỉnh lý sang tên ông Huỳnh Văn M do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Đ2 xác nhận ngày 14/12/2018 và 38,2m² nằm ngoài Giấy chứng nhận có nguồn gốc thuộc thửa đất số 686, tờ bản đồ số 6) theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất và tài sản gắn liền với đất của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ2. (Có sơ đồ cụ thể kèm theo).

6. Ông Nguyễn Quang C, bà Nguyễn Thị Kim L được quyền hợp nhất 95,4m² vào thửa đất số 37, tờ bản đồ số 90 do UBND quận N nay là phường N cấp ngày 31/3/2011 (Nếu không đảm bảo diện tích tách thửa và không có lỗi đi).

7. Hủy một phần Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Huỳnh Văn C2, bà Huỳnh Thị C1 với ông Huỳnh Văn M được Văn phòng C4 công chứng ngày 05/12/2018, số công chứng 005902, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần diện tích tặng cho là 57,2m² đất ở.

8. Buộc bà Huỳnh Thị C1 cùng các đồng thừa kế của ông Huỳnh Văn C2 là ông Huỳnh Văn M, ông Huỳnh Văn Đ và bà Huỳnh Thị X phải tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng đối với phần diện tích đất 57,2m² đất ở tại thửa đất số 889, tờ bản đồ số 87 thuộc phường N, thành phố Đà Nẵng cho ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L.

9. Trường hợp bà Huỳnh Thị C1, cùng các đồng thừa kế của ông Huỳnh Văn C2 là ông Huỳnh Văn M, ông Huỳnh Văn Đ và bà Huỳnh Thị X không thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L được quyền tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị được cấp, chỉnh lý biến động đối với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng là 57,2m² đất ở. Trường hợp này không bắt buộc phải nộp kèm bản gốc Giấy chứng nhận số BC 702317 do UBND quận N cấp ngày 03/01/2011 theo hồ sơ đề nghị lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

10. Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của ông Nguyễn Quang C, bà Nguyễn Thị Kim L cho bà Huỳnh Thị C1, ông Huỳnh Văn M, bà Huỳnh Thị X, ông Huỳnh Văn Đ số tiền 250.000.000 đồng (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*).

11. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

12. Về án phí DSST: Buộc ông Huỳnh Văn M phải chịu 600.000 đồng (*Sáu trăm ngàn đồng*) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 9.712.000 đồng (*Chín triệu bảy trăm mười hai ngàn đồng*) đã nộp theo biên lai thu số 0003476 ngày 22/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn nay là Phòng Thi hành án khu vực 2 - Đà Nẵng. Hoàn trả lại cho ông Huỳnh Văn M số tiền tạm ứng án phí là 9.112.000 đồng (*Chín triệu một trăm mười hai ngàn đồng*). Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Kim L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0003581 ngày 30/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn nay là Phòng Thi hành án khu vực 2 - Đà Nẵng.

13. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng: 33.163.244 đồng, ông Huỳnh Văn M phải chịu. (Đã nộp và đã chi xong).

14. Về án phí DSPT: Ông Huỳnh Văn M phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000299 ngày 07/7/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn

Quang C bà Nguyễn Thị Kim L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000231 ngày 06/7/2026 tại Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

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.

15. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân khu vực 2;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Thi hành án dân sự TP Đà Nẵng; Phòng THA dân sự khu vực 2;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Thị Bé