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 26/2026/DS-PT
Ngày 23 – 01 – 2026
V/v *"Tranh chấp hủy giao dịch dân sự chuyển quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Thanh Mai

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Hiếu

Ông Vũ Việt Dũng

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

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

Ngày 23-01-2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 121/2025/TLPT-DS ngày 17-10-2025 về việc *"Tranh chấp hủy giao dịch dân sự chuyển quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 28-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 378/2025/QĐ-PT ngày 24-11-2025 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông **Ngô Tấn V**, sinh năm 1930 (có mặt) và bà **Ninh Thị B**, sinh năm 1936 (vắng mặt), cùng địa chỉ: Số B T, TDP B, phường H, thành phố Đà Nẵng.

- *Người đại diện theo uỷ quyền:* Bà Nguyễn Thị Bích D, sinh năm 1997; địa chỉ: Khối phố N, phường Q, thành phố Đà Nẵng; địa chỉ liên hệ: Tầng D Tòa nhà R, C X, phường C, thành phố Đà Nẵng; Theo Giấy uỷ quyền ngày 08-11-2025 tại Văn phòng C2 (có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Luật sư Lê Thanh L thuộc Công ty L2 – Chi nhánh Đ1; địa chỉ: Tầng D Tòa nhà R, C X, phường C, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

*** Bị đơn:**

1. Ông **Ngô Tấn S**, sinh năm 1977, địa chỉ: Số B T, TDP B, phường H, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

2. Bà **Lê Thị Q**, sinh năm 1977, địa chỉ: Số D C, phường C, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt).

- *Người đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Thị Q:* Ông Trần Đình H, sinh năm 1996; địa chỉ: Thôn E, xã E, tỉnh Đăk Lăk; theo Giấy uỷ quyền lập ngày 19-8-2025 tại Văn phòng C3 (có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị Q:* Luật sư Đặng Văn V1 thuộc Văn phòng L3; địa chỉ: C C, phường C, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân huyện H; có Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường H, thành phố Đà Nẵng; địa chỉ: Số A H, phường H, thành phố Đà Nẵng (có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt).

2. Công ty Cổ phần V3, địa chỉ: Đường số C Khu công nghiệp H, phường L, thành phố Đà Nẵng; Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Hoàng V2 – Tổng Giám đốc (có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt).

3. Bà Ngô Thị D1, sinh năm 1964, địa chỉ: Tổ A phường C, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

4. Ông Ngô Tấn D2, sinh năm 1967, địa chỉ: Số B T, TDP B, phường H, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

5. Ông Ngô Tấn N, sinh năm 1975, địa chỉ: Thôn D, xã H, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

6. Bà Lê Thị T, sinh năm 1964, địa chỉ: Thôn C, phường H, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt).

7. Ông Ngô Tấn C, sinh năm 1989, địa chỉ: Số A L, phường H, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

8. Ông Ngô Tấn C1, sinh năm 1996, địa chỉ: TDP C, phường H, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt).

** Người kháng cáo*: Bị đơn bà Lê Thị Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:

** Nguyên đơn – ông Ngô Tấn V, bà Ninh Thị B và người đại diện theo uỷ quyền trình bày tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng tại Toà án:*

Trước đây, nhà đất tại thôn B, xã H, huyện H có nguồn gốc do ông bà để lại với diện tích hơn 3000m^2. Sau giải phóng, vợ chồng ông V và bà B cùng vợ chồng anh trai đã chia thửa đất thành hai phần để cùng sinh sống và thờ cúng. Diện tích mà vợ chồng ông V, bà B được nhận là khoảng 1564m^2, được UBND huyện H đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28-12-1994 (số vào sổ: 00217QSDĐ, thửa đất số 517, tờ bản đồ số 05, loại đất thổ cư, tại thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng).

Năm 2009, thửa đất của vợ chồng ông V, bà B nằm trong diện giải tỏa theo Quyết định số 1094/QĐ-UBND ngày 24-3-2009 của UBND huyện H, thửa đất được xác định lại thông tin địa chính khi thu hồi là thửa số 49, tờ bản đồ số 70, diện tích 1592,2m^2. Ngoài nhận được tiền bồi thường, ông bà còn được cấp 07 thửa đất tái định cư, trong đó có Thửa đất số 556 (Giai đoạn 2 - Phân kỳ 2), đường 10,5m, diện tích 174,6m^2, tại Khu B - Khu dân cư N, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng là được nhận qua Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ở ký ngày 17-9-2010 với Công ty Cổ phần V3 và Kinh doanh nhà Đà Nẵng và ông bà đã nộp thuế cho Nhà nước tại thời điểm ký hợp đồng.

Ngày 20-9-2010, ông V, bà B họp gia đình với sự tham gia của ông bà và các con: Ngô Tấn H1 (đã mất 2020; vợ và con là bà T, ông C, ông C1), Ngô Tấn D2, Ngô Tấn N, Ngô Thị D1, Ngô Tấn S. Gia đình thống nhất thửa đất 556, 174,6m^2 dùng để xây nhà thờ tổ và ở cùng cha mẹ. Người nhận thửa đất phải chăm sóc ông bà, mọi chi phí xây dựng do cha mẹ lo. Sau khi cha mẹ qua đời, người ở có quyền sử dụng nhà, không chia tài sản, và không được bán, cầm cố hay cho nhà đất. Con trai út, ông Ngô Tấn S và vợ, bà Lê Thị Q tự nguyện về ở cùng cha mẹ và đồng ý tuân thủ các điều kiện đã thỏa thuận. Các con còn lại được chia mỗi người một thửa đất; vợ chồng ông V, bà B giữ hai lô và quyết định bán để xây nhà tại lô E. Cuộc họp được lập thành văn bản và tất cả ký xác nhận. Trước khi về ở, ông V, bà B đã xây cho ông S một ngôi nhà khác, nhưng sau đó ông S cho thuê ngôi nhà đó.

Vào năm 2010-2011, ông V và bà B đã đồng ý cho con trai Ngô Tấn S và con dâu Lê Thị Q thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà họ đã ký với Công ty TNHH MTV V3. Hai ông bà đồng ý cho ông S, bà Q đứng tên hợp pháp trên thửa đất và phải tuân thủ các điều kiện đã thỏa thuận trong cuộc họp gia đình.

Dựa vào thỏa thuận đó, ông S và bà Q đã nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15-11-2010. Sau khi hoàn tất thủ tục, thực tế vợ chồng ông V, bà B vẫn là người quản lý, sử dụng thửa đất.

Đến tháng 03-2011, ông V bà B đã xây nhà hai tầng trên thửa đất để ở và thờ tự. Nhưng ông S và bà Q không thực hiện các điều kiện đã cam kết sau khi được cấp giấy chứng nhận. Ông S không có trách nhiệm thờ cúng tổ tiên và thường xuyên nợ nần. Ông đã đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi cầm cố trái phép. Khi bị phát hiện, ông cho rằng có quyền cầm cố, thậm chí sẽ bán nhà mà không cần sự đồng ý của cha mẹ. Ông và con thường xuyên đe dọa, hành hung vợ chồng ông V, bà B; sự việc đã được trình báo Công an. Ông còn tuyên bố sẽ không thờ ông bà sau khi vợ chồng ông V chết và sẽ cấm con cháu

vào nhà. Năm 2014, vợ chồng ông S ly hôn; bà Q từng yêu cầu chia nhà đất số E nhưng đã tạm dừng do sự phản đối từ ông V, bà B và các người con.

Việc vợ chồng ông Ngô Tấn S, bà Lê Thị Q đã tự ý cầm cố quyền sử dụng đất và tài sản trên thửa đất số 556 mà không có sự đồng ý của vợ chồng ông Ngô Tấn V, bà Ninh Thị B làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông V bà B. Vì vậy, ông Ngô Tấn V, bà Ninh Thị B yêu cầu Tòa án:

- Hủy giao dịch dân sự chuyển quyền sử dụng đất tại thửa đất số lô 556; tờ bản đồ số 05; diện tích 174,6m^2; địa chỉ: Lô S (Giai đoạn 2 - Phân kỳ 2) Khu B - Khu dân cư N, C, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (cụ thể: số B đường T, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng) giữa vợ chồng ông Ngô Tấn V, bà Ninh Thị B với ông Ngô Tấn S, bà Lê Thị Q vào năm 2010, buộc ông S và bà Q trả quyền sử dụng đất lại cho ông bà;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 803317 do UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15-11-2010 đứng tên ông Ngô Tấn S, bà Lê Thị Q;

- Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số lô 556, tờ bản đồ số 05, diện tích đất 174,6m^2, địa chỉ: lô S (Giai đoạn 2 - Phân kỳ 2) Khu B - Khu dân cư N, C, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (cụ thể: số B đường T, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng) thuộc quyền sử dụng và sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông Ngô Tấn V và bà Ninh Thị B.

** Bị đơn – ông Ngô Tấn S trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án:*

Đất này có nguồn gốc từ cha mẹ ông, và có thỏa thuận rằng đất chỉ được dùng cho mục đích thờ cúng, không được bán hay cầm cố. Trong cuộc họp gia đình vào ngày 20-9-2010, tất cả mọi người đã đồng ý với các điều kiện này, và vợ chồng ông được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sống cùng cha mẹ và thờ cúng.

Cha mẹ ông đã nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước, ngôi nhà được xây dựng hoàn toàn từ tiền của cha mẹ. Năm 2011, vợ chồng ông cho thuê nhà ở H để sống cùng cha mẹ. Đến năm 2012, ông qua Lào làm ăn, và giữa năm 2014, ông ly hôn với bà Q. Bà Q muốn chia tài sản nhưng ông không đồng ý vì ngôi nhà ở Trần Tử B1 là của cha mẹ để thờ cúng, còn nhà ở H để lại cho các con, hiện tại bà Q và hai con sống ở đó. Từ năm 2014, bà Q đã dọn về Hòa Thọ Đ và không thực hiện các điều kiện đã thỏa thuận trong biên bản cuộc họp gia đình. Ông cũng đã từng mang GCNQSD đất đi thế chấp nhưng không được chấp nhận do nội dung sử dụng làm nhà thờ, sau đó ông làm mất GCNQSD đất. Cuối năm 2014, ông về sống với cha mẹ nhưng lại tiếp tục đi làm ăn ở Phú Yên, Quảng Ngãi cho đến năm 2023-2024. Nay ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cha mẹ ông tuy nhiên ông muốn được đứng tên trong GCNQSD đất tại 216 Trần Tử B1 để bảo vệ quyền lợi cho các con và tiếp tục thờ cúng ông bà.

** Bị đơn – bà Lê Thị Q và người đại diện theo uỷ quyền trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án:*

Bà và ông Ngô Tấn S kết hôn năm 1999, có 2 con (Ngô Lê Tấn L1 và Ngô Lê Hạnh N1) và sống chung hơn 10 năm. Năm 2014, họ ly hôn do bất đồng quan điểm. Khi cưới, cha mẹ chồng đã chia đất và giao cho họ một căn nhà trên phần đất tại Đà Nẵng. Năm 2014, vợ chồng bà ly hôn tự thỏa thuận về tài sản, nhưng tài sản cũng chỉ có căn nhà và thửa đất này. Hai con sống cùng bà và không nhận được sự chu cấp nào từ ông S, bà phải lo cho gia đình. Bà không đồng ý nếu cha mẹ chồng muốn lấy lại nhà đất. Bà yêu cầu nếu họ muốn quyền lợi thì hãy bán và chia đều cho tất cả, hoặc chuyển quyền sử dụng cho các con của bà.

Hợp đồng tặng cho và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cha mẹ chồng ký xác nhận mà không kèm điều kiện nào. Ngày 15-11-2010, thủ tục tặng cho đã hoàn thành và cơ quan có thẩm quyền đã cấp GCNQSD đất cho ông S và bà Q. Giao dịch chính thức có hiệu lực từ lúc đăng ký, nên việc cấp GCNQSD là hợp pháp, không có cơ sở để hủy hợp đồng giữa ông V, bà B1 với ông S, bà Q.

Biên bản họp gia đình ngày 20-9-2010 không có giá trị với bà vì bà không biết, không tham gia và không ký. Bà Q cho rằng điều kiện tặng cho theo Điều 470 BLDS 2005 chỉ có giá trị khi có trong hợp đồng tặng cho, vậy nên biên bản họp không có giá trị pháp lý để hủy hợp đồng. Từ năm 2010 đến 2014, bà chăm sóc ông bà, không bán hay cầm cố tài sản, và không yêu cầu chia tài sản sau ly hôn vì muốn giữ lại cho con. Sau ly hôn, bà vẫn giữ mối quan hệ lễ phép với gia đình chồng, không vi phạm biên bản họp.

Về thời hiệu khởi kiện hủy hợp đồng tặng cho, theo bà Q quan hệ tặng cho đã hoàn tất, GCNQSD đất được cấp năm 2010, ông V và bà B1 không có ý kiến phản đối trong suốt 15 năm, do đó theo Điều 429 BLDS 2015, thời hiệu khởi kiện hủy Hợp đồng đã hết, Tòa án phải đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ngoài ra còn yêu cầu Tòa án chia tài sản chung sau ly hôn đối với thửa đất 556 và đã nộp Đơn phản tố ngày 28-8-2025.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công ty Cổ phần V3 và kinh doanh nhà Đà Nẵng trình bày:*

Việc bố trí và cấp GCNQSD đất đối với lô số 556 đường 10,5m khu B - Khu dân cư N, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Đối với vụ tranh chấp của gia đình ông Ngô Tấn V thì công ty không có ý kiến gì. Hiện tại hồ sơ bố trí và cấp GCNQSD của hộ dân đã được công ty chuyển về Trung tâm lưu trữ lịch sử thành phố quản lý theo quy định, công ty không cung cấp tài liệu chứng cứ gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Ngô Tấn D2, ông Ngô Tấn N, bà Ngô Thị D1, bà Lê Thị T, ông Ngô Tấn C và ông Ngô Tấn C1 thống nhất trình bày:*

Các ông bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Toàn bộ quá trình phân chia và tặng cho đất cho các con trong gia đình đều có sự tham

gia của đầy đủ các thành viên như con ruột, dâu, rể và cháu. Đối với yêu cầu của ông Ngô Tấn S là cùng được đứng tên trong GCNQSD đất với cha mẹ là ông Ngô Tấn V và bà Ninh Thị B thì các ông bà thống nhất theo quyết định của ông V, bà B vì đây là tài sản của ông V, bà B.

** Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 28-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng đã quyết định:*

Căn cứ vào: Các Điều 120, Điều 121, Điều 462 của Bộ luật dân sự; Điều 147, Điều 157, 158, Điều 200, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Án lệ số 14/2017/AL về công nhận điều kiện của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà điều kiện đó không được ghi trong hợp đồng được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14-12-2017 và được công bố theo Quyết định số 299/QĐ-CA ngày 28-12-2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Tấn V, bà Ninh Thị B đối với ông Ngô Tấn S, bà Lê Thị Q về việc "Tranh chấp hủy giao dịch dân sự chuyển QSD đất, hủy GCNQSD đất, yêu cầu công nhận QSD đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất" .

1. Hủy giao dịch dân sự chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất số lô 556; tờ bản đồ số 05; diện tích 174,6m^2; địa chỉ: Lô S (Giai đoạn 2 - Phân kỳ 2) Khu B - Khu dân cư N, C, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng giữa vợ chồng ông Ngô Tấn V, bà Ninh Thị B với ông Ngô Tấn S, bà Lê Thị Q vào năm 2010.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 803317 do UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 15-11-2010 đứng tên ông Ngô Tấn S, bà Lê Thị Q.

Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số lô 556, tờ bản đồ số 05, diện tích đất 174,6m^2, địa chỉ: lô S (Giai đoạn 2 - Phân kỳ 2) Khu B - Khu dân cư N, C, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sử dụng và sở hữu hợp pháp của vợ chồng ông Ngô Tấn V và bà Ninh Thị B.

Buộc ông Ngô Tấn S, bà Lê Thị Q giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Tấn V và bà Ninh Thị B, trường hợp ông S và bà Q không giao GCNQSD đất thì ông V, bà B được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền trên đất theo quy định của pháp luật.

2. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng ông Ngô Tấn S và bà Lê Thị Q phải chịu. Ông Ngô Tấn V, bà Ninh Thị B đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đã chi hết nên ông Ngô Tấn S và bà Lê Thị Q phải có nghĩa vụ trả lại cho ông V, bà B số tiền 3.000.000đ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng ông Ngô Tấn S, bà Lê Thị Q phải chịu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

** Đơn kháng cáo:*

Ngày 19-9-2025; bị đơn bà Lê Thị Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nói trên vì có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và nội dung giải quyết không đúng pháp luật, không phù hợp sự thật vụ án, không đảm bảo công bằng làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích của bà Q; đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm; trường hợp không huỷ bản án thì đề nghị sửa bản án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Tấn V và bà Ninh Thị B.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến*:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát có quan điểm: Để có cơ sở giải quyết vụ án cần phải thu thập tài liệu chứng cứ về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 517, tờ bản đồ số 05 đã cấp cho hộ gia đình bà Ninh Thị B vào ngày 28-12-1994; xác minh tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ bà Ninh Thị B có bao nhiêu nhân khẩu, gồm có những ai? Tại mục nguồn gốc sử dụng đất và mức bồi thường của danh sách phê duyệt mức đền bù, hỗ trợ và bố trí tái định cư đối với các hộ thuộc diện giải toả dự án Khu B - Khu dân cư N cầu C, huyện H có nội dung: "Ông V, bà B có chuyển nhượng cho 05 hộ gồm: ông Ngô Tấn S, ông Ngô Tấn N, Ngô Tấn H1, Ngô Tấn D2 và bà Ngô Thị D1 chỉ có hợp đồng UBND xã xác nhận ngày 15-3-2004 nên không có cơ sở tách bìa riêng" thì cần phải thu thập các hợp đồng chuyển nhượng này để làm căn cứ giải quyết vụ án. Từ đó mới có cơ sở để nhận định diện tích đất tranh chấp đất số 556 là tài sản chung của ông Ngô Tấn S, bà Lê Thị Q sau khi nhận đền bù giải toả. Ông S, bà Q trực tiếp nhận quyền sử dụng đất từ Công ty TNHH MTV V3 và kinh doanh nhà Đà Nẵng chứ không phải ông V, bà B lập hợp đồng tặng cho QSD đất. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm cho rằng giao dịch dân sự chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất số lô 556 giữa vợ chồng ông Ngô Tấn V, bà Ninh Thị B với ông Ngô Tấn S, bà Lê Thị Q vào năm 2010 là giao dịch tặng cho QSD đất có điều kiện và áp dụng Án lệ số 14/2017/AL để hủy giao dịch dân sự này là không phù hợp.

Do Toà án cấp sơ thẩm còn nhiều thiếu sót trong việc thu thập chứng cứ, đánh giá chứng cứ, áp dụng pháp luật mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Q, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 28-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng và chuyển hồ sơ để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm:

[1.1] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm Ủy ban nhân dân huyện H có Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường H, thành phố Đà Nẵng và Công ty Cổ phần V3 và Kinh doanh nhà Đà Nẵng đều có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Bà Lê Thị T và ông Ngô Tấn C1 đã được Tòa án cấp, tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia phiên tòa nhưng đến lần thứ hai vẫn không có mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.2] Tại phiên toà phúc thẩm ngày 26-12-2025, bà Lê Thị Q đề nghị thoả thuận với gia đình ông Ngô Tấn V, bà Ninh Thị B về việc được nhận ¼ giá trị của thửa đất số lô 556; tờ bản đồ số 05; diện tích 174,6m^2; địa chỉ: Lô S (Giai đoạn 2 - Phân kỳ 2) Khu B - Khu dân cư N, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng, nay là số B đường T, phường H, thành phố Đà Nẵng. Nhưng phía gia đình ông V, bà B chỉ đồng ý hỗ trợ cho bà Q khoảng 100 đến 200 triệu đồng. Do vậy, các bên đương sự không đạt được thoả thuận và Toà án tiếp tục xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án

Vợ chồng ông Ngô Tấn V, bà Ninh Thị B có tất cả 05 người con bao gồm: Ông Ngô Tấn H1 (đã mất 2020, có vợ là bà Lê Thị T và 02 con là ông Ngô Tấn C, ông Ngô Tấn C1), bà Ngô Thị D1, ông Ngô Tấn D2, ông Ngô Tấn N, ông Ngô Tấn S. Bà Lê Thị Q là vợ của ông S từ năm 1999 cho đến năm 2014 thì ly hôn.

Ông Ngô Tấn V, bà Ninh Thị B có thửa đất số 517, tờ bản đồ số 05, loại đất thổ cư, tại thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng, diện tích khoảng 1564m^2, đã được UBND huyện H đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28-12-1994. Đến năm 2009, thửa đất số 517 của vợ chồng ông V, bà B nằm trong diện giải tỏa theo Quyết định số 1094/QĐ-UBND ngày 24-3-2009 của UBND huyện H, và được xác định lại thông tin địa chính khi thu hồi là thửa số 49, tờ bản đồ số 70, diện tích 1592,2m^2. Ngoài nhận được tiền bồi thường, ông bà còn được cấp 07 thửa đất tái định cư, trong đó có thửa đất đang tranh chấp là thửa đất số lô 556; tờ bản đồ số 05; diện tích 174,6m^2; tại địa chỉ: Lô S (Giai đoạn 2 - Phân kỳ 2) Khu B - Khu dân cư N, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng, nay là số B đường T, phường H, thành phố Đà Nẵng (sau đây viết tắt là ***thửa đất số 556***):

Theo Biên bản cuộc họp gia đình ông Ngô Tấn V, bà Ninh Thị B lập ngày 20-9-2010 có nội dung: Thống nhất thửa đất số 556 (đây là thửa đất có diện tích lớn nhất trong 07 thửa đất được bố trí tái định cư) dùng để xây nhà thờ tổ và ở cùng cha mẹ; với điều kiện người nhận thửa đất phải chăm sóc ông bà, mọi chi phí xây dựng do cha mẹ lo và sau khi cha mẹ qua đời, người ở có quyền sử dụng nhà, nhưng không được chia tài sản, không được bán, cầm cố hay cho nhà đất.

Lúc đó, vợ chồng người con trai út là ông Ngô Tấn S, bà Lê Thị Q tự nguyện về ở cùng cha mẹ và đồng ý tuân thủ các điều kiện đã thỏa thuận. Các con còn lại được chia mỗi người một thửa đất; vợ chồng ông V, bà B giữ hai lô và quyết định bán để xây dựng ngôi nhà trên thửa đất 556.

Tuy nhiên, sau khi dọn về sống chung và được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 556 vào năm 2010 thì vợ chồng ông Ngô Tấn S, bà Lê Thị Q ly hôn vào năm 2014 nên bà Q dọn ra ở nơi khác. Do vậy, ông Ngô Tấn V, bà Ninh Thị B khởi kiện ông Ngô Tấn S, bà Lê Thị Q vi phạm nghĩa vụ nuôi dưỡng và yêu cầu Toà án hủy giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất 556, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông S, bà Q và công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 556 cho ông V, bà B.

Toà án cấp sơ thẩm xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Tấn V, bà Ninh Thị B.

Do vậy, bà Lê Thị Q có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm cho rằng Toà án cấp sơ thẩm vì có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là mở phiên toà xét xử không đúng quy định pháp luật do người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Q đã có đơn xin hoãn phiên toà với lý do chính đáng, không thụ lý yêu cầu phản tố của bà Q. Về nội dung thì bà Q cho rằng Toà án sơ thẩm giải quyết không đúng pháp luật; cụ thể đây là vụ án chia tài sản chung của vợ chồng trong khối tài sản với cha mẹ chồng nhưng Toà án chỉ giải quyết về hợp đồng tặng cho; chưa xem xét công sức của bà Q trong quá trình sống chung với cha mẹ chồng, đồng thời Toà án sơ thẩm nhận định bà Q vi phạm nghĩa vụ theo điều kiện của hợp đồng tặng cho là không đúng do ly hôn là sự kiện bất khả kháng, bà không có vi phạm gì. Bà Q đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm hoặc nếu không huỷ án thì đề nghị sửa bản án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Tấn V và bà Ninh Thị B.

[3] Xét kháng cáo của bà Lê Thị Q thì thấy:

[3.1] Về nguồn gốc của thửa đất số 556:

Theo thừa nhận của các bên đương sự trong vụ án thì thửa đất số 556 có nguồn gốc là từ việc giải toả đền bù của thửa đất số 517, tờ bản đồ số 05 tại địa chỉ thôn B, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng (được xác định lại thông tin địa chính khi thu hồi là thửa số 49, tờ bản đồ số 70). Thửa đất 517 đã được UBND huyện H đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28-12-1994 đứng tên "Hộ Ninh Thị B".

Tại mục nguồn gốc sử dụng đất và mức bồi thường của "Danh sách phê duyệt mức đền bù, hỗ trợ và bố trí tái định cư đối với các hộ thuộc diện giải toả dự án Khu B - Khu dân cư N cầu C, huyện H (kèm theo Quyết định số: 6841/QĐ-UBND ngày 05-9-2009 của Chủ tịch UBND thành phố)" có nội dung: *"Ông V, bà B có chuyển nhượng cho 05 hộ gồm: ông Ngô Tấn S, ông Ngô Tấn N, Ngô Tấn H1, Ngô Tấn D2 và bà Ngô Thị D1 chỉ có hợp đồng UBND xã xác nhận ngày 15-3-2004 nên không có cơ sở tách bìa riêng"*. Nội dung tại nguồn gốc sử dụng đất này phù hợp với trình bày của ông Ngô Tấn V tại phiên toà

phúc thẩm về việc UBND xã có mời lên để làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho các con nhằm bổ sung hồ sơ giải toả đền bù nhưng sau đó không thực hiện được do không có kinh phí.

Như vậy, thửa đất 556 có nguồn gốc từ thửa đất cấp cho hộ bà Ninh Thị B và giải quyết chế độ giải toả đền bù cũng cho hộ gia đình nhưng Toà án cấp sơ thẩm chưa xem xét vấn đề này.

[3.2] Về Biên bản cuộc họp gia đình lập ngày 20-9-2010:

Ông Ngô Tấn V, bà Ninh Thị B có tất cả 05 người con thì 04 người kia không nuôi dưỡng cha mẹ cũng được phân chia mỗi người 01 thửa đất, riêng vợ chồng ông Ngô Tấn S, bà Lê Thị Q thì ràng buộc điều kiện nghĩa vụ nuôi dưỡng cha mẹ.

Theo trình bày của nguyên đơn cũng như bản án sơ thẩm nêu sự kiện khi cha mẹ cho đất 04 người con kia thì có xây dựng một ngôi nhà ở nơi khác cho vợ chồng ông Ngô Tấn S nhưng qua phần xét hỏi tại phiên toà phúc thẩm thì tất cả các bên đương sự đều xác định là lúc đó gia đình ông S chỉ hỗ trợ tiền để vợ chồng ông S xây nhà trên thửa đất hoang tại phường H mà cha mẹ bà Q chỉ; tức là vợ chồng ông S chưa được chia thửa đất ở nơi khác. Đồng thời, phần bản án sơ thẩm nhận định Biên bản họp gia đình có sự tham gia của tất cả con cái, dâu rể là không đúng với nội dung tại biên bản thể hiện chỉ có vợ chồng ông Ngô Tấn V, bà Ninh Thị B và các con.

Hội đồng xét xử xét Biên bản cuộc họp gia đình ông Ngô Tấn V, bà Ninh Thị B ngày 20-9-2010 mặc dù không có bà Lê Thị Q tham gia nhưng việc vợ chồng ông Ngô Tấn S, bà Lê Thị Q vào ở ngôi nhà tại thửa đất số 556 là hành vi gián tiếp thể hiện ý chí tiếp nhận điều kiện của hợp đồng tặng cho thửa đất số 556 là kèm theo điều kiện phải có nghĩa vụ chăm sóc, nuôi dưỡng. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 14/2017/AL về công nhận điều kiện của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà điều kiện đó không được ghi trong hợp đồng được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14-12-2017 là phù hợp. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm chưa xem xét phần đóng góp về công sức và kinh tế (nếu có) của bà Q trong quá trình sống chung, chăm sóc, nuôi dưỡng cha mẹ chồng và hai người con chung với ông S, trong thời gian ông S đi làm ăn xa.

Như vây, bà Lê Thị Q kháng cáo về nội dung giải quyết của Toà án cấp sơ thẩm là có cơ sở.

[3.3] Về thủ tục tố tụng của Toà án cấp sơ thẩm:

Theo nhận định ở trên, tại nguồn gốc sử dụng đất của Danh sách phê duyệt mức đền bù, hỗ trợ và bố trí tái định cư có đề cập việc ông Ngô Tấn V, bà Ninh Thị B có chuyển nhượng cho 05 hộ của các người con, chỉ có hợp đồng UBND xã xác nhận nhưng Toà án cấp sơ thẩm chưa thu thập các tài liệu này để đánh giá toàn diện vụ án.

Ngoài ra, Toà án cấp sơ thẩm sau khi thụ lý vụ án thì ngay từ đầu bà Lê Thị Q đã trình bày ý kiến tại Đơn trình bày ý kiến v/v thông báo thụ lý vụ án đề

ngày 14-5-2025 cũng như Biên bản hoà giải ngày 08-5-2025 đề nghị Toà án chia giá trị thửa đất số 556 thành 06 phần, trong đó bà Q nhận 01 phần nhưng Toà án cấp sơ thẩm không hướng dẫn cho bà Q làm thủ tục phản tố để bảo vệ quyền lợi cho bà. Đến trước ngày xét xử, bà Q gửi đơn phản tố thì không được chấp nhận xem xét, giải quyết. Như vậy, Toà án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa thụ lý để xem xét, giải quyết quyền lợi của bà Q như nhận định ở trên. Do vậy, các lý do kháng cáo trên của bà Q là có căn cứ.

Bà Lê Thị Q còn có kháng cáo cho rằng Toà án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là mở phiên toà xét xử ngày 28-8-2025 không đúng quy định pháp luật do người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Q đã có đơn xin hoãn phiên toà với lý do chính đáng. Về lý do này Hội đồng xét xử không chấp nhận vì lý do hoãn phiên toà của phía bà Q là không chính đáng, người uỷ quyền của bà Q chỉ cung cấp Phiếu chỉ định các dịch vụ điện châm, điều trị tia hồng ngoài, xoa bóp của Bệnh Viện Y vào ngày 27-8-2025.

[4] Từ những phân tích, đánh giá như trên thì thấy việc Toà án cấp sơ thẩm chưa xem xét nguồn gốc thửa đất 556 là tài sản chung của ông Ngô Tấn S, bà Lê Thị Q hay của ông Ngô Tấn V, bà Ninh Thị B. Trong trường hợp đúng là tài sản của ông V, bà B thì Toà án sơ thẩm áp dụng Án lệ số 14/2017/AL ngày 14-12-2017 là phù hợp nhưng chưa xem xét, đánh giá phần công sức của bà Q nên việc bà Q yêu cầu được chia ¼ giá trị thửa đất là có cơ sở để được xem xét. Đồng thời với những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng của Toà án cấp sơ thẩm như trên thì Toà án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Lê Thị Q; cần huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm bà Lê Thị Q không phải chịu do được chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

[6] Đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 148, 173, 175, 177, 293, 298, Khoản 3 Điều 308, các Điều 310, 313 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều 120, Điều 121, Điều 462 của Bộ luật dân sự; Điều 147, Điều 157, 158, Điều 200, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Án lệ số 14/2017/AL về công nhận điều kiện của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà điều kiện đó không được ghi trong hợp đồng được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14-12-2017;

- Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 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: Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lê Thị Q;

1. Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 28-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng;

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Q không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà Lê Thị Q số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0002674 ngày 02-10-2025 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND Thành phố Đà Nẵng;
- THADS Thành phố Đà Nẵng;
- TAND KV4-ĐN;
- Phòng THADS KV4-ĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thanh Mai