

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN HÒA VANG  
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Bản án số: 83/2024/DS - ST  
Ngày 27 tháng 9 năm 2024  
V/v Tranh chấp yêu cầu tiếp tục  
thực hiện hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất và hủy hợp  
đồng ủy quyền.

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒA VANG, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hoàng Vũ

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Lê Thị Hồng.

Bà Nguyễn Thị Thủy.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Bùi Duy Đức - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Nghiệp, Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 05/2024/TLST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2024 về việc “*Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 58/2024/QĐXXST - DS ngày 14 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đặng Thanh B, sinh năm: 1963 và bà Ngô Thị Yên L, sinh năm: 1966. Cùng địa chỉ: Số D - D đường B tháng I, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà L:* ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1978, địa chỉ: D đường T, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng (theo các Giấy ủy quyền được Văn phòng C1, thành phố Đà Nẵng công chứng số 1215 ngày 03/4/2024 và số 1368 ngày 10/4/2024); Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị Kim T1, sinh năm: 1950; Địa chỉ: Số A đường N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt có lý do.

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

- Ông Trần Đình L1, sinh năm: 1972; Bà Trần Thị Thùy T2, sinh năm 1974 và bà Trần Thị Thùy L2 (tên gọi khác: L3), sinh năm 1975, bà Trần Thị Thùy T3,

sinh năm 1981; Cùng trú tại địa chỉ: Số A đường N, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng; Vắng mặt.

- Văn phòng C1, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: F N, phường K, quận C, thành phố Đà Nẵng; Vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ban đầu, các bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ngày hôm nay, ông Đặng Thanh B và bà Ngô Thị Yến L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T trình bày:*

Ông Trần Thanh N, bà Trần Thị Kim T1 là chủ sở hữu hợp pháp quyền sử dụng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, diện tích 13.330 m<sup>2</sup> tại địa chỉ xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 741116 do UBND huyện H cấp ngày 03/8/2005, chỉnh lý biến động ngày 21/7/2008, sang tên chủ sở hữu ông N, bà T1 (sau đây gọi tắt là thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15) và thửa đất số 77, tờ bản đồ số 15, diện tích 4.388 m<sup>2</sup> tại địa chỉ xã H, huyện H, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 628079 do UBND huyện H cấp ngày 03/3/1996, chỉnh lý biến động ngày 21/7/2008, sang tên chủ sở hữu ông N, bà T1 (sau đây gọi tắt là thửa đất số 77, tờ bản đồ số 15). Trên đất đã có sẵn các công trình xây dựng, cây trồng trên đất.

Năm 2018, ông Trần Thanh N, bà Trần Thị Kim T1 có nhu cầu chuyển nhượng các thửa đất và tài sản trên đất tại thôn S, xã H, huyện H, TP Đà Nẵng cho ông Đặng Thanh B, bà Ngô Thị Yến L. Để thực hiện việc chuyển nhượng các bên đã xác lập các hợp đồng, giao dịch sau:

Đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15: Hợp đồng thỏa thuận ngày 26/6/2018 được ký giữa ông Trần Thanh N, bà Trần Thị Kim T1 và ông Đặng Thanh B; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ngày tháng năm được ký giữa ông Trần Thanh N, bà Trần Thị Kim T1 với ông Đặng Thanh B, bà Ngô Thị Yến L; Hợp đồng ủy quyền được ký giữa ông Trần Thanh N, bà Trần Thị Kim T1 với ông Đặng Thanh B, được Văn phòng C2 số: 6021, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/7/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ngày tháng 3/2020 được ký giữa ông Trần Thanh N, bà Trần Thị Kim T1 và ông Đặng Thanh B, bà Ngô Thị Yến L về việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, diện tích 13.330 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Thôn S, xã H, huyện H, TP . được lập tại Văn phòng C1, TP Đà Nẵng;

Đối với thửa đất số 77, tờ bản đồ số 15: Hợp đồng thỏa thuận ngày 26/6/2018 được ký giữa ông Trần Thanh N, bà Trần Thị Kim T1 và ông Đặng Thanh B; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ngày tháng năm được ký giữa ông Trần Thanh N, bà Trần Thị Kim T1 với ông Đặng Thanh B, bà Ngô Thị Yến L; Hợp đồng ủy quyền được ký giữa ông Trần Thanh N, bà Trần Thị Kim T1 và ông Đặng Thanh B, được Văn phòng C2 số: 6022, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/7/2018 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ngày tháng 3/2020 được ký giữa ông Trần Thanh N, bà Trần Thị Kim T1 và ông Đặng Thanh B, bà Ngô Thị Yến L về việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 77, tờ bản đồ

số 15, diện tích 4.388 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Xã H, huyện H, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng tại Văn phòng C1, TP Đà Nẵng.

Giá trị chuyển nhượng từng thửa đất được các bên thoả thuận và bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Thanh B, bà Ngô Thị Yến L đã thanh toán đầy đủ, đúng hạn cho bên chuyển nhượng là ông Trần Thanh N, bà Trần Thị Kim T1, cụ thể như sau:

Đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15: giá trị chuyển nhượng: 4 tỷ đồng đã thanh toán đủ theo Giấy nhận tiền giữa ngày 06/7/2018 được ký giữa bà Trần Thị Kim T1 và ông Đặng Thanh B;

Đối với thửa đất số 77, tờ bản đồ số 15: giá trị chuyển nhượng: 1,6 tỷ đồng, đã thanh toán đủ theo Giấy nhận tiền giữa ngày 06/7/2018 được ký giữa bà Trần Thị Kim T1 và ông Đặng Thanh B;

Sau khi thanh toán đủ giá trị chuyển nhượng nêu trên, ông N, bà T1 đã bàn giao cho ông B, bà L quyền sử dụng đất thực tế của thửa đất số 55 và thửa đất số 77, cùng tờ bản đồ số 15 và toàn bộ hồ sơ pháp lý trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất này. Từ năm 2018 đến nay, ông Đặng Thanh B, bà Ngô Thị Yến L là người quản lý, sử dụng thực tế 02 thửa đất.

Hiện nay trên đất có các công trình xây dựng, cụ thể như sau:

Nhà số 1: Kiến trúc: Nhà 1 tầng, diện tích xây dựng: 204,3 m<sup>2</sup>, kết cấu: Tường xây gạch, mái lợp tôn, nền gạch men 60x60cm, Cửa bằng nhôm gắn kính; Hiện trạng: Công trình đã cũ, bị thấm mốc nhiều nơi, hiện vẫn đang sử dụng.

Nhà số 2 : Diện tích xây dựng : 336 m<sup>2</sup>; Kết cấu : Tường xây gạch cao 1m, vì kèo thép, mái không còn, nền xi măng; Hiện trạng : Công trình đã cũ, bị thấm mốc nhiều nơi, hiện không sử dụng.

Nhà số 3: Diện tích xây dựng : 468 m<sup>2</sup>, Kết cấu : Tường xây gạch cao 1m, vì kèo thép, mái tôn, nền xi măng; Hiện trạng : Công trình đã cũ, bị thấm mốc nhiều nơi, hiện không còn giá trị sử dụng.

Nhà số 4: Diện tích xây dựng : 324 m<sup>2</sup>; Kết cấu ; Tường xây gạch cao 1m, vì kèo thép, mái tôn, nền xi măng; Hiện trạng : Công trình đã cũ, bị thấm mốc nhiều nơi, hiện không sử dụng.

Nhà số 5: Diện tích xây dựng : 432 m<sup>2</sup>; Kết cấu : Tường xây gạch cao 1m, vì kèo thép, mái tôn, nền xi măng; Hiện trạng: Công trình đã cũ, bị thấm mốc nhiều nơi, hiện không sử dụng.

Nhà số 6: Đã hư hỏng, không còn giá trị sử dụng;

Tường rào: Dài 137,4m, cao 2m, tường xây gạch,

Đường bê tông: Dài 277,4m, rộng 4m.

Việc thực hiện quyền, nghĩa vụ giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Thanh N, bà Trần Thị Kim T1 và bên nhận chuyển nhượng là cho ông Đặng Thanh B, bà

Ngô Thị Yến L đã hoàn tất theo quy định của pháp luật, chỉ còn thủ tục công chứng hợp đồng và đăng ký biến động sang tên theo quy định của pháp luật.

Tháng 3/2020, hai bên ký kết hợp đồng công chứng tại Văn phòng C1, TP Đà Nẵng. Các bên đã ký trước mặt công chứng viên vào hợp đồng công chứng nhưng công chứng viên Văn phòng C1, TP Đà Nẵng không thể thực hiện việc công chứng do quy định của cơ quan có thẩm quyền thời điểm này là phải cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hệ tọa độ quản lý đất đai thì mới được giao dịch chuyên nhượng. Do đó, theo Hợp đồng uỷ quyền, ông B tiếp tục thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong thời gian này thì ngày 13/11/2020 ông Trần Thanh N chết (theo Trích lục khai tử số 167/TLKT – BS ngày 13/11/2020 của UBND Phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng thì ông Trần Thanh N chết ngày 13/11/2020). Hai bên không thể hoàn thành được thủ tục công chứng theo quy định của pháp luật.

Theo kết quả xác minh của Toà án và trình bày thống nhất của bị đơn bà Trần Thị Kim T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình L1 thì bà Trần Thị Kim T1 ông Trần Thanh N có các con chung gồm ông Trần Đình L1, bà Trần Thị Thùy T2, bà Trần Thị Thùy L3 (tên gọi khác là Trần Thị Thùy L2), bà Trần Thị Thùy T3. Do đó đề nghị Toà án đưa những người thừa kế này vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Do đó, ông Đặng Thanh B, bà Ngô Thị Yến L yêu cầu Toà án giải quyết các vấn đề sau:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ngày tháng 3/2020 được ký giữa ông Trần Thanh N, bà Trần Thị Kim T1 và ông Đặng Thanh B, bà Ngô Thị Yến L về việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, diện tích 13.330 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Thôn S, xã H, huyện H, TP . có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 741116 do UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03/08/2005 có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận quyền sử dụng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15 (nay là thửa 481, tờ bản đồ số 33), diện tích 13.330 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Thôn S, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 741116 do UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03/08/2005 và quyền sở hữu nhà ở kết cấu 1 tầng, diện tích xây dựng 204,3m<sup>2</sup> cho ông Đặng Thanh B, bà Ngô Thị Yến L.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ngày tháng 3/2020 được ký giữa ông Trần Thanh N, bà Trần Thị Kim T1 và ông Đặng Thanh B, bà Ngô Thị Yến L về việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 77, tờ bản đồ số 15, diện tích 4.388 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Xã H, huyện H, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 628079 do UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03/03/1996 TP Đà Nẵng, có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận quyền sử dụng thửa đất số 77, tờ bản đồ số 15, (nay là thửa 482, tờ bản đồ số 33) diện tích 4.388 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Xã H, huyện H, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 628079 do UBND

huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03/03/1996 cho ông Đặng Thanh B, bà Ngô Thị Yên L.

- Ông Đặng Thanh B, bà Ngô Thị Yên L được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động sang tên đối với người sử dụng đất.

- Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền được ký giữa ông Trần Thanh N, bà Trần Thị Kim T1 và ông Đặng Thanh B được Văn phòng C2 số: 6021, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/7/2018;

- Tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền được ký giữa ông Trần Thanh N, bà Trần Thị Kim T1 và ông Đặng Thanh B được Văn phòng C2, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/7/2018;

*Bị đơn bà Trần Thị Kim T1 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, tuy nhiên tại các bản tự khai bà T1 trình bày:* Bà xác nhận vợ chồng bà có chuyên nhượng cho ông Đặng Thanh B, bà Ngô Thị Yên L quyền sử dụng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15 (nay là thửa 481, tờ bản đồ số 33), diện tích 13.330 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Thôn S, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 741116 do UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03/08/2005 và thửa đất số 77, tờ bản đồ số 15, (nay là thửa 482, tờ bản đồ số 33) diện tích 4.388 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Xã H, huyện H, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 628079 do UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03/03/1996. Cả gia đình bà T1, trong đó có các con đều đồng ý việc chuyển nhượng này. Bị đơn bà Trần Thị Kim T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình L1 trình bày thống nhất bà Trần Thị Kim T1 ông Trần Thanh N có các con chung gồm ông Trần Đình L1, bà Trần Thị Thùy T2, bà Trần Thị Thùy L3, bà Trần Thị Thùy T3, các con đều ở với bà, thống nhất với yêu cầu khởi kiện và không có tranh chấp gì của ông B, bà L1.

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

Ông Trần Đình L1 thống nhất với trình bày của bà Trần Thị Kim T1, đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B, bà L1.

Bị đơn bà Trần Thị Kim T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình L1 đề nghị Toà án giải quyết, xét xử vắng mặt bà (bà T1) và các con.

Các đương sự khác vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và không có ý kiến, yêu cầu trong hồ sơ vụ án.

*Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký, trong quá trình vụ án được thụ lý đến xét xử tại phiên tòa, đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án triệu tập hợp lệ bị đơn bà Trần Thị Kim T1, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Trần Đình L1, bà Trần Thị Thùy

T2, bà Trần Thị Thùy L2 (tên gọi khác: L3), bà Trần Thị Thùy T3, Văn phòng C1, thành phố Đà Nẵng nhưng các đương sự này vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai. Bà T1 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà và các con của bà. Ông L1 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt và thống nhất với ý kiến của mẹ là bà T1 về việc đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà và các con của bà. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự này.

Về nội dung vụ án: đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Thanh B, bà Ngô Thị Yến L đối với bị đơn là bà Trần Thị Kim T1, tuyên hủy các hợp đồng ủy quyền được ký giữa ông Trần Thanh N, bà Trần Thị Kim T1 và ông Đặng Thanh B, Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ngày tháng 3/2020 được ký giữa ông Trần Thanh N, bà Trần Thị Kim T1 và ông Đặng Thanh B, bà Ngô Thị Yến L về việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, diện tích 13.330 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Thôn S, xã H, huyện H, TP . có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 741116 do UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03/08/2005 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ngày tháng 3/2020 được ký giữa ông Trần Thanh N, bà Trần Thị Kim T1 và ông Đặng Thanh B, bà Ngô Thị Yến L về việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 77, tờ bản đồ số 15, diện tích 4.388 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Xã H, huyện H, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 628079 do UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03/03/1996 TP Đà Nẵng, có hiệu lực pháp luật.

Công nhận quyền sử dụng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15 (nay là thửa 481, tờ bản đồ số 33), diện tích 13.330 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Thôn S, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 741116 do UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03/08/2005 và quyền sở hữu nhà ở kết cấu 1 tầng, diện tích xây dựng 204,3m<sup>2</sup>; quyền sử dụng thửa đất số 77, tờ bản đồ số 15, (nay là thửa 482, tờ bản đồ số 33) diện tích 4.388 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Xã H, huyện H, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 628079 do UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03/03/1996 cho ông Đặng Thanh B, bà Ngô Thị Yến L.

Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc nguyên đơn tự nguyện chịu án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Trần Thanh N chết ngày 13/11/2020 (theo Trích lục khai tử số 167/TLKT – BS ngày 13/11/2020 của UBND Phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng), trước thời điểm Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án. Quyền và nghĩa vụ của ông N phát sinh từ các hợp đồng đã giao kết được các đồng thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông N kế thừa, theo quy định tại khoản 1 Điều 651 Bộ luật Dân sự. Theo các Công văn số 3260/CAQ – QLHC ngày 15/5/2024 và số 6750/CAQ – QLHC ngày 29/8/2024 của Công an quận H, thành phố Đà Nẵng, kết

quả xác minh tại K (thôn ), phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam, phù hợp với thông tin do bị đơn bà Trần Thị Kim T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình L1 cung cấp thể hiện: Ông Trần Thanh N (tên gọi khác: Báu) (SN: 01/01/1948) có 1. Cha: T – 1911 (còn gọi là ông Trần M, sinh năm 1911 - chết ngày 18/10/1992), 2. Mẹ: Phan Thị Q - (còn gọi là bà Phan Thị C, sinh năm 1924 chết ngày 13/2/2001), 3. Vợ: Trần Thị Kim T1, 4. Con: Trần Đình L1, 5. Con: Trần Thị Thùy T2, 6. Con: Trần Thị Thùy L3 (tên gọi khác Trần Thị Thùy L2) và 7. Con: Trần Thị Thùy T3. Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 651 Bộ luật Dân sự, khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án đưa các con của ông Trần Thanh N vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa nguyên đơn: ông Đặng Thanh B, bà Ngô Thị Yên L với bị đơn: bà Trần Thị Kim T1 thuộc thẩm quyền xét xử sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Bị đơn bà Trần Thị Kim T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Trần Đình L1, bà Trần Thị Thùy T2, bà Trần Thị Thùy L2 (tên gọi khác: L3), bà Trần Thị Thùy T3, Văn phòng C1, thành phố Đà Nẵng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ mà vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai. Bà T1 và con trai bà T1 là ông Trần Đình L1 (anh cả) đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà và các con của bà. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Về nội dung vụ án: Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại phiên tòa và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang tại phiên tòa thể hiện: Vợ chồng ông Trần Thanh N, bà Trần Thị Kim T1 có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, diện tích 13.330 m<sup>2</sup> và thửa đất số 77, tờ bản đồ số 15, diện tích 4.388 m<sup>2</sup> liền kề nhau; toạ lạc tại địa chỉ: thôn S, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng, theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 741116 do UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03/08/2005 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 628079 do UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03/03/1996 đứng tên ông Trần Thanh N và bà Trần Thị Kim T1. Năm 2018 vợ chồng ông Trần Thanh N và bà Trần Thị Kim T1 ký 02 hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho vợ chồng ông Đặng Thanh B, bà Ngô Thị Yên L với tổng số tiền là 5,6 tỷ đồng, cụ thể là thửa đất 55, tờ bản đồ số 15, diện tích 13.330 m<sup>2</sup> với số tiền là 4 tỷ đồng; thửa đất số 77, tờ bản đồ số 15, diện tích 4.388 m<sup>2</sup> với số tiền là 1,6 tỷ đồng. Hợp đồng không ghi ngày tháng năm. Sau khi ký hợp đồng, vợ chồng ông B, bà L đã giao đủ số tiền là 5,6 tỷ đồng cho vợ chồng ông N, bà T1 nhận, (khi nhận tiền vợ chồng ông N bà T1 có viết giấy nhận tiền ghi ngày 06/7/2018). Để đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng ông B, bà L trong thời gian chờ hoàn tất thủ tục pháp lý, công chứng và chỉnh lý biên động sang tên đổi chủ tại Cơ quan đăng ký đất đai thành phố nên vợ chồng ông N, bà T1 ký 02 Hợp đồng ủy quyền liên quan đến 02 thửa đất trên cho ông B tại Văn phòng C1 gồm các Hợp đồng công chứng số: 6021 và số: 6022, quyền số

01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/7/2018, với nội dung, ông B được quyền quản lý, sử dụng và chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho bên thứ ba.

[4] Sau khi nhận đủ tiền, kể từ ngày 06/7/2018 vợ chồng ông N, bà T1 đã bàn giao quyền sử dụng đất và các tài sản xây dựng, chuồng trại bị hư hỏng trên đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên cho vợ chồng ông B, bà L quản lý sử dụng cho đến ngày hôm nay, trong quá trình sử dụng ông B bà L đã sửa chữa lại ngôi nhà tạm cấp 4 đã xuống cấp trên thửa đất số 55 có diện tích xây dựng là Nhà 1 tầng, diện tích xây dựng: 204,3 m<sup>2</sup>, kết cấu: Tường xây gạch, mái lợp tôn, nền gạch men 60x60cm, Cửa bằng nhôm gắn kính, hiện vẫn đang sử dụng. Do thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa được hoàn thành nên hai bên chưa ra công chứng để ký Hợp đồng chuyển nhượng được, 02 hợp đồng chuyển nhượng đất mà vợ chồng ông N, bà T1 ký kết với vợ chồng ông B năm 2018 chưa ghi ngày tháng năm, để đảm bảo tính pháp lý cho Hợp đồng. Tháng 3/2020, vợ chồng ông N, bà T1 và vợ chồng ông B bà L đến văn phòng C1 để ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên. Các đương sự đều thống nhất xác định 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất lập vào tháng 3/2020 giữa ông Trần Thanh N, bà Trần Thị Kim T1 và ông Đặng Thanh B, bà Ngô Thị Yên L được lập tại Văn phòng C1, thành phố Đà Nẵng là thoả thuận sau cùng. Trong thời gian chờ cấp đổi GCNQSD đất, ngày 13/11/2020 ông Trần Thanh N chết dẫn đến hai bên không hoàn thành thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai. Sau thời điểm ông N chết, nhiều lần vợ chồng ông B, bà L yêu cầu bà T1 và các con ông N, bà T1 phối hợp để hoàn thành hồ sơ chuyển nhượng nhưng gia đình bà T1 không thực hiện.

[5] HĐXX xét thấy, theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 quy định, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này. Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng. Như vậy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên của vợ chồng ông N, bà T1 với vợ chồng ông B, bà L chưa được công chứng là vi phạm hình thức giao dịch (theo quy định tại khoản 2 Điều 117 Bộ luật Dân sự). Tuy nhiên, theo quy định Điều 129 Bộ luật Dân sự có quy định: *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*. Xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã hoàn thành, bên nhận chuyển nhượng vợ chồng ông B, bà L đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, bên chuyển nhượng vợ chồng ông N, bà T1 đã nhận đủ tiền và đã hoàn thành nghĩa vụ bàn giao tài sản cho bên nhận chuyển nhượng vợ chồng ông B, bà L quản lý sử dụng từ tháng 7/2018 đến nay nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng C1 vào tháng 3/2020 giữa vợ chồng ông N, bà T1 với vợ chồng ông B, bà L đối với 02 thửa đất trên là có hiệu lực pháp luật, vợ chồng ông B, bà L được quyền



sử dụng 02 thửa đất trên theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai luật đất đai năm 2013 và quyền sở hữu nhà ở kết cấu 1 tầng, diện tích xây dựng 204,3m<sup>2</sup> trên thửa đất.

[6] Đối với 02 Hợp đồng ủy quyền được ký giữa ông Trần Thanh N, bà Trần Thị Kim T1 và ông Đặng Thanh B được Văn phòng C2 số: 6021, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD và công chứng số 6022, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 06/7/2018 thì chấm dứt kể từ ngày ông Trần Thanh N chết (ngày 13/11/2020), theo quy định tại điểm đ khoản 3 Điều 140 Bộ luật Dân sự.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Thanh B, bà Ngô Thị Yến L đối với bị đơn là bà Trần Thị Kim T1 nên bị đơn bà Trần Thị Kim T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Tuy nhiên, tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị được chịu thay án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn bà Trần Thị Kim T1. Xét, đây là sự tự nguyện của đại diện nguyên đơn và có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.500.000 đồng (*Ba triệu, năm trăm đồng*) và chi phí thẩm định giá là 119.600.000 đồng (*Một trăm mười chín triệu, sáu trăm ngàn đồng*) ông Đặng Thanh B, bà Ngô Thị Yến L đã nộp và đã chi xong. Ông Đặng Thanh B, bà Ngô Thị Yến L tự nguyện chịu chi phí này.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào: khoản 2 Điều 117, Điều 129 Bộ luật Dân sự, điểm a khoản 3 Điều 167 và điểm h khoản 5 Điều 95 của Luật Đất đai 2013; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

#### **Tuyên xử:**

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tháng 3/2020, giữa ông Trần Thanh N, bà Trần Thị Kim T1 và ông Đặng Thanh B, bà Ngô Thị Yến L về việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15, diện tích 13.330 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Thôn S, xã H, huyện H, thành Đ có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 741116 do UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03/08/2005 có hiệu lực pháp luật;

Vợ chồng ông Đặng Thanh B, bà Ngô Thị Yến L được quyền sử dụng đất, thửa đất số 55, tờ bản đồ số 15 (nay là thửa 481, tờ bản đồ số 33), diện tích 13.330 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Thôn S, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 741116 do UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03/08/2005 đứng tên ông Trần Thanh N và Trần Thị Kim T1) và quyền sở hữu nhà ở kết cấu 1 tầng, diện tích xây dựng 204,3m<sup>2</sup> trên thửa đất.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tháng 3/2020, giữa ông Trần Thanh N, bà Trần Thị Kim T1 và ông Đặng Thanh B, bà Ngô Thị Yên L về việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 77, tờ bản đồ số 15, diện tích 4.388 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Xã H, huyện H, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 628079 do UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03/03/1996 TP Đà Nẵng, có hiệu lực pháp luật;

Vợ chồng ông Đặng Thanh B, bà Ngô Thị Yên L được quyền sử dụng đất thửa đất số 77, tờ bản đồ số 15, diện tích 4.388 m<sup>2</sup> tại địa chỉ: xã H, huyện H, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 628079 do UBND huyện H, thành phố Đà Nẵng cấp ngày 03/03/1996 đứng tên ông Trần Thanh N và Trần Thị Kim T1.

(Ông Đặng Thanh B, bà Ngô Thị Yên L được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động sang tên người sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên theo quy định của pháp luật đất đai).

3. Tuyên hủy 02 (hai) Hợp đồng ủy quyền được ký giữa ông Trần Thanh N, bà Trần Thị Kim T1 và ông Đặng Thanh B được Văn phòng C2 số: 6021 và 6022, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 06/7/2018;

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.500.000 đồng (*Ba triệu, năm trăm đồng*) và chi phí thẩm định giá là 119.600.000 đồng (*Một trăm mười chín triệu, sáu trăm ngàn đồng*) ông Đặng Thanh B, bà Ngô Thị Yên L tự nguyện chịu, đã nộp và đã chi cho Công ty CP T4 – Chi nhánh tại Đà Nẵng.

5. Về án phí sơ thẩm: án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng (*sáu trăm ngàn đồng*), ông Đặng Thanh B, bà Ngô Thị Yên L tự nguyện chịu thay cho bà Trần Thị Kim . Trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Đặng Thanh B, bà Ngô Thị Yên L đã nộp là 600.000 đồng (*sáu trăm ngàn đồng*) theo các Biên lai thu số 878 ngày 28/12/2023 và số 2247 ngày 14/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Ông Đặng Thanh B, bà Ngô Thị Yên L đã hoàn thành nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm.

6. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- Viện KSND huyện Hòa Vang;
- Chi Cục THADS huyện Hòa Vang;
- Lưu hồ sơ vụ án.

-

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

(Đã Ký)

**Nguyễn Hoàng Vũ**