

Bản án số: 265/2025/DS-PT

Ngày: 06/11/2025

V/v “Yêu cầu công nhận 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: Ông Nguyễn Ngọc Anh

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Mai  
Ông Trần Hoài Sơn

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

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

Ngày 06 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2025/TLPT-DS ngày 14/02/2025, về việc “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2024/DS-ST ngày 17/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 137/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 4 năm 2025; Thông báo V/v thay đổi thời gian mở phiên tòa số 250/TB-TA ngày 05 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 261/2025/QĐ-PT ngày 30 tháng 5 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 288/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 6 năm 2025; Thông báo V/v thay đổi thời gian mở phiên tòa số 489/TB-TA ngày 14 tháng 7 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 344/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2025; Thông báo V/v thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 489A/TB-TA ngày 27 tháng 8 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 429/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 9 năm 2025; Thông báo V/v thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 744/TB-TA ngày 14 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

\* Nguyên đơn: Bà Trần Thị M, sinh năm: 1977; Địa chỉ Tổ ..., phường MA, quận N (nay là phường N), thành phố Đ. Có mặt.

\* *Bị đơn*: Ông Phạm C, sinh năm: 1931; Địa chỉ: Thôn NY, xã H, huyện HV (nay là phường HV), thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Phạm Thị Kim L, sinh năm: 1967; Địa chỉ: Thôn NY, xã H, huyện HV (nay là phường HV), thành phố Đ (theo Giấy ủy quyền lập ngày 23/6/2025). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn: Ông Trần Tuấn L - Luật sư Công ty Luật TNHH 2TV HT thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ; Địa chỉ liên hệ: Số ... YB, phường HC, thành phố Đ. Có mặt.

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

- Ủy ban nhân dân (UBND) phường HV, thành phố Đ (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện HV); Địa chỉ: Số ... NPC, phường HV, thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh X - Chức vụ: Chuyên viên Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường HV, thành phố Đ (theo Giấy ủy quyền số 835/GUQ-UBND ngày 26/9/2025). Vắng mặt

- Phòng Kinh tế - Hạ tầng Đô thị phường HV, thành phố Đ (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện HV); Địa chỉ: Số ... NPC, phường HV, thành phố Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh X - Chức vụ: Chuyên viên Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường HV, thành phố Đ. (theo Giấy ủy quyền số 01/GUQ-KTHT&ĐT ngày 26/9/2025). Vắng mặt

- Ông Phạm Sỹ Q, sinh năm: 1962; Địa chỉ: Thôn NY, xã H, huyện HV, (nay là phường HV) thành phố Đ. Vắng mặt.

- Ông Phạm Sỹ T, sinh năm: 1966; Địa chỉ: Thôn NY, xã H, huyện HV, (nay là phường HV) thành phố Đ. Vắng mặt.

- Bà Phạm Thị Kim L, sinh năm: 1967; Địa chỉ: Thôn NY, xã H, huyện HV, (nay là phường HV) thành phố Đ. Có mặt.

- Bà Phạm Thị Kim H, sinh năm: 1970; Địa chỉ: Thôn NY, xã H, huyện HV, (nay là phường HV) thành phố Đ. Vắng mặt.

- Bà Phạm Thị Kim D, sinh năm: 1972; Địa chỉ: Thôn NY, xã H, huyện HV, (nay là phường HV) thành phố Đ. Vắng mặt.

- Ông Phạm Sỹ H, sinh năm: 1977; Địa chỉ: Thôn NY, xã H, huyện HV, (nay là phường HV) thành phố Đ. Vắng mặt.

- Bà Phạm Thị Mỹ H, sinh năm: 1978; Địa chỉ: Thôn NY, xã H, huyện HV, (nay là phường HV) thành phố Đ. Vắng mặt.

- Bà Phạm Thị Mỹ Trinh, sinh năm: 1981; Địa chỉ: Thôn NY, xã H, huyện HV, (nay là phường HV) thành phố Đ. Vắng mặt.

- Bà Phạm Thị Kim Ng, sinh năm: 1983; Địa chỉ: Thôn NY, xã H, huyện HV, (nay là phường HV) thành phố Đ. Vắng mặt.

- Bà Đỗ Thị Thu Ph, sinh năm: 1976; Địa chỉ: Số ... đường NLB, phường H, quận L, (nay là phường HV) thành phố Đ. Văng mặt.
- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Phạm Cù.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Bản án dân sự sơ thẩm nội dung vụ án như sau:*

*\* Nguyên đơn bà Trần Thị M trình bày:*

Ngày 22/3/2019, ông Phạm Sỹ T đại diện gia đình ông Phạm C đã tự nguyện viết giấy nhận cọc đặt cọc mua bán đất cho bà Đỗ Thị Thu Ph. Theo đó gia đình ông Phạm C thỏa thuận thống nhất việc bán nhà và đất ở tại thửa đất số 235b tờ bản đồ số 10, diện tích là 561m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở và đất vườn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 450597 vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0312 QSDĐ/1080/QĐUB do UBND huyện HV cấp ngày 06/12/1996 với giá tiền là 550.000.000 đồng (*Năm trăm năm mươi triệu đồng chẵn*) và hai bên đã giao nhận tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng chẵn*) đồng thời ông Phạm C, Phạm Sỹ Q (con trai cả) và Phạm Sỹ T đã ký vào giấy tờ nhận cọc. Sau đó để hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng nhà và đất nên gia đình ông Phạm C đã làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đã được Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh B chứng nhận ngày 16/4/2019, trong đó những người thừa kế thống nhất tặng cho toàn bộ phần di sản họ được hưởng và phần tài sản của mình có trong khối tài sản của hộ gia đình cho ông Phạm C. Do không có nhu cầu sử dụng đất, nên bà Ph thỏa thuận bán lại toàn bộ nhà và đất đã mua của ông Phạm C cho bà Trần Thị M với giá 950.000.000 đồng (*Chín trăm năm mươi triệu đồng*). Trên cơ sở thỏa thuận ba bên nên ngày 01/7/2022 ông Phạm C đã viết Giấy bán đất và thỏa thuận, theo đó các bên đã thống nhất hủy việc mua bán nhà đất trên với bà Đỗ Thị Thu Ph và nhất trí chuyển giao việc bán nhà và đất ở tại thửa đất số 235b, tờ bản đồ số 10, diện tích là 561m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở và đất vườn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 450597 vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0312 QSDĐ/1080/QĐUB do UBND huyện HV cấp ngày 06/12/1996 cho bà Trần Thị M với giá 950.000.000 đồng (*Chín trăm năm mươi triệu đồng*). Ông Phạm C, bà Ph đã nhận đủ tiền và ông Phạm C đã bàn giao nhà và đất cho bà M quản lý, sử dụng đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà và đất nêu trên bà M đã bỏ tiền ra tu bổ nhà cửa và xây lại tường rào cổng ngõ. Theo Giấy bán đất và thỏa thuận ngày 01/7/2022 thì ông Phạm C sẽ ủy quyền cho bà Trần Thị M thay mặt ông C liên hệ cơ quan chức năng cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Phạm C, sau đó hai bên sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Do ông Phạm C mong muốn làm thủ tục tặng cho, tách sổ của những thửa đất nông nghiệp (có chung trong sổ đất ở) cho các con nên bà M đã hỗ trợ ông Phạm C làm những thủ tục này.

Vừa qua, Chủ tịch UBND huyện HV ban hành Công văn số 588/UBND-TNMT ngày 24/3/2022 về việc hủy bỏ Công văn số 1019/UBND-VP ngày 09/10/2010 của UBND huyện HV về việc không giải quyết các hồ sơ đất đai đối với

các hộ dân vùng thiên tai sặc lở. Theo công văn này thì các hộ dân nằm trong vùng sặc lở được cấp sẽ được cấp đổi lại sổ, trong đó có hộ ông C. Tuy nhiên, sau khi cấp đổi sổ xong cho các thửa đất nông nghiệp, trong Giấy chứng nhận chỉ còn duy nhất 01 thửa đất ở đã bán cho bà Trần Thị M, nhưng ông Phạm C đã không làm thủ tục ủy quyền cho bà M cũng như tiến hành các thủ tục cấp đổi mới giấy chứng nhận để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho bà M như đã cam kết, mà ông Phạm C đã nộp Giấy chứng nhận vào Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh tại huyện HV, Phòng Tài nguyên và Môi trường, đề nghị thu hồi mục đích sử dụng thửa đất ở đã bán cho bà M chuyển thành loại đất nông nghiệp, để nhằm mục đích sẽ được công nhận mục đích đất ở cho lô đất tái định cư đã nhận trước đây. (Lý do: thửa đất số 235b, tờ bản đồ số 10, diện tích 561m<sup>2</sup> trước đây diện tích đất này nằm trong vùng sặc lở nên chính quyền đã giao cho ông Phạm C 01 lô đất tại khu định cư (nhưng không có quyết định giao đất...). Việc ông Phạm C thống nhất bán nhà và đất ở tại thửa đất số 235b, tờ bản đồ số 10, diện tích là 561m<sup>2</sup>, trong đó có 400m<sup>2</sup> đất ở còn lại là đất vườn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 450597 vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0312 QSDĐ/1080/QĐUB do UBND huyện HV cấp ngày 06/12/1996 cho bà M, nay ông Phạm C lại đề nghị chuyển toàn bộ diện tích đất ở tại thửa này thành đất nông nghiệp là không đúng với thỏa thuận giữa các bên, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà M. Mặc dù bà M đã có thiện chí ủng hộ cho ông Phạm C một số tiền để ông chuyển mục đích lô đất được cấp từ đất vườn thành đất ở nhưng ông C vẫn không đồng ý. Nên đến nay việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà Trần Thị M đã nhận chuyển nhượng của ông Phạm C bị kéo dài và cố tình không hợp tác.

Vì vậy, bà Trần Thị M đề nghị Tòa án nhân dân huyện HV tuyên công nhận Giấy bán đất và thỏa thuận ngày 01/7/2022 trên cơ sở đó buộc ông Phạm C phải tiếp tục chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 235b, tờ bản đồ số 10, diện tích là 561m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở và đất vườn theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số I 450597 vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 0312 QSDĐ/1080/QĐUB do UBND huyện HV cấp ngày 06/12/1996 cho bà Trần Thị M theo đúng quy định.

*\* Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Ngày 22/3/2019, ông Phạm Sỹ T đại diện gia đình ông Phạm C đã tự nguyện viết giấy nhận cọc đặt cọc mua bán đất cho bà Đỗ Thị Thu Ph. Theo đó gia đình ông Phạm C thỏa thuận thống nhất việc bán nhà và đất ở tại thửa đất số 235b, tờ bản đồ số 10, diện tích là 561m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở và đất vườn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 450597 vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0312 QSDĐ/1080/QĐUB do UBND huyện HV cấp ngày 06/12/1996 với giá tiền là 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng chẵn) và hai bên đã giao nhận tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng chẵn) đồng thời ông Phạm C, Phạm Sỹ Q (con trai cả) và Phạm Sỹ T đã ký vào giấy tờ nhận cọc. Sau đó để hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng nhà và đất nên gia đình ông Phạm C đã làm thủ tục

khai nhận di sản thừa kế theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đã được Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh B chứng nhận ngày 16/4/2019, trong đó những người thừa kế thống nhất tặng cho toàn bộ phần di sản họ được hưởng và phần tài sản của mình có trong khối tài sản của hộ gia đình cho ông Phạm C. Do không có nhu cầu sử dụng đất, nên bà Ph thỏa thuận bán lại toàn bộ nhà và đất đã mua của ông Phạm C cho bà Trần Thị M với giá 950.000.000 đồng (*Chín trăm năm mươi triệu đồng*). Trên cơ sở thỏa thuận ba bên nên ngày 01/7/2022 ông Phạm C đã viết Giấy bán đất và thỏa thuận, theo đó các bên đã thống nhất hủy việc mua bán nhà đất trên với bà Đỗ Thị Thu Ph và nhất trí chuyển giao việc bán nhà và đất ở tại thửa đất số 235b, tờ bản đồ số 10, diện tích là 561m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở và đất vườn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 450597 vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 0312 QSDĐ/1080/QĐUB do UBND huyện HV cấp ngày 06/12/1996 cho bà Trần Thị M với giá 950.000.000 đồng (*Chín trăm năm mươi triệu đồng*). Ông Phạm C, bà Ph đã nhận đủ tiền và ông Phạm C đã bàn giao nhà và đất cho bà M, hiện nay gia đình ông Phạm C đang quản lý sử dụng thửa đất này. Sau khi bà M nhận chuyển nhượng nhà và đất nêu trên bà M đã bỏ tiền ra tu bổ nhà cửa và xây lại tường rào công ngõ.

Tuy nhiên, thửa đất số 235b, tờ bản đồ số 10, diện tích là 561m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở và đất vườn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 450597 vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0312 QSDĐ/1080/QĐUB do UBND huyện HV cấp ngày 06/12/1996 nằm trong vùng sạt lở và hiện nay Phòng Tài nguyên và Môi trường đề nghị thu hồi mục đích sử dụng thửa đất ở đã bán cho bà M chuyển thành loại đất nông nghiệp. Hiện tại thửa đất 235b, tờ bản đồ số 10 đã được chuyển đổi thành đất trồng cây hàng năm.

Này bà Trần Thị M yêu cầu Toà án công nhận việc chuyển nhượng theo giấy bán đất và thỏa thuận ngày 01/7/2022 thì gia đình chúng tôi đồng ý. Tuy nhiên hiện tại đất này đã được chuyển đổi qua đất trồng cây hàng năm. Trường hợp bà M không đồng ý chuyển nhượng thửa đất này thì có thể nhận thửa đất mà ông Phạm C đã được cấp tái định cư.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Sỹ H vắng mặt tại phiên tòa nhưng ở cấp sơ thẩm có trình bày:*

Về việc chuyển nhượng thửa đất 235b, tờ bản đồ số 10, diện tích 564m<sup>2</sup> giữa ông Phạm C và bà Trần Thị M. Ông Phạm Sỹ H có ý kiến: Vẫn giao thửa đất nêu trên cho bà Trần Thị M. Nếu không nhận thì vẫn đổi thửa đất nhà ở ông Phạm C đã nhận nơi khu tái định cư NY. Nếu hai phương án trên bà Trần Thị M không đồng ý thì ngừng giao dịch và gửi lại tiền.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị Thu Ph vắng mặt tại phiên tòa, nhưng tại cấp sơ thẩm có trình bày:*

Ngày 22/3/2019, ông Phạm Sỹ Tùng, ông Phạm C và ông Phạm Sỹ Q đã tự nguyện viết giấy nhận cọc đặt cọc mua bán đất cho bà Đỗ Thị Thu Ph. Theo đó gia

đình ông Phạm C thỏa thuận thống nhất việc bán nhà và đất ở tại thửa đất số 235b, tờ bản đồ số 10, diện tích là 561m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở và đất vườn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 450597 vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0312 QSDĐ/1080/QĐUB do UBND huyện HV cấp ngày 06/12/1996 với giá tiền là 550.000.000 đồng (*Năm trăm năm mươi triệu đồng chẵn*) và hai bên đã giao nhận tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng chẵn*), số tiền còn lại 150.000.000đ bà Ph đã cung cấp vật liệu xây dựng và thiết bị nội thất cho ông Phạm C để xây dựng ngôi nhà mới tại vị trí mặt tiền đường ADB5 (đường NXT nối dài lên HB), gồm: xi măng, gạch men lát nền, ốp tường, sơn vôi và thiết bị vệ sinh. Sau khi xây xong nhà mới, ông Phạm C chuyển sang nhà mới ở và đã bàn giao nhà và đất ở tại thửa đất 235b cho bà Ph và bà Ph đã quản lý sử dụng.

Sau đó để hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng nhà đất để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ph, gia đình ông Phạm C đã làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đã được Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh B chứng nhận ngày 16/4/2019, trong đó có những người thừa kế thống nhất tặng cho toàn bộ phần di sản họ được hưởng và phần tài sản của mình có trong khối tài sản chung của hộ gia đình ông Phạm C.

Do thủ tục cấp đổi mới giấy chứng nhận quá lâu và bà Ph gặp khó khăn về tài chính nên bà Ph đã liên hệ và báo ông Phạm C rằng bà Ph bán lại cho bà Trần Thị M với giá 950.000.000đ và thỏa thuận với ông Phạm C huỷ việc mua bán nhà và đất trước đây và ông Phạm C trực tiếp ký bán nhà và đất trên cho bà Trần Thị M. Trên cơ sở thỏa thuận ba bên nên ngày 01/7/2022 ông Phạm C đã viết giấy bán nhà đất và thỏa thuận theo đó thống nhất huỷ việc mua bán nhà đất trên với bà Ph và thống nhất chuyển giao việc bán nhà và đất ở tại thửa đất số 235b, tờ bản đồ số 10, diện tích là 561m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở và đất vườn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 450597 vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0312 QSDĐ/1080/QĐUB do UBND huyện HV cấp ngày 06/12/1996 cho bà Trần Thị M. Ông Phạm C đã bàn giao nhà và đất cho bà Trần Thị M quản lý và mọi thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi được cấp đổi Giấy chứng nhận mới ông Phạm C sẽ công chứng cho bà Trần Thị M.

Theo giấy bán đất và thỏa thuận ngày 01/7/2022 thì ông Phạm C sẽ uỷ quyền cho bà M thay mặt liên hệ cơ quan chức năng để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó hai bên sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

Tuy nhiên đến nay ông Phạm C đã không thực hiện các nội dung như đã cam kết mà đã uỷ quyền cho bà Phạm Thị Kim L (con gái ông C) thay mặt và đã có đơn đề nghị UBND huyện HV thu hồi thửa đất số 235b, tờ bản đồ số 10, diện tích 561m<sup>2</sup>

loại đất ở tại nông thôn chuyển đổi thành đất nông nghiệp và công nhận lô đất tại khu tái định cư mới.

Việc ông Phạm C đã ký bán nhà đất ở tại thửa đất số 235b tờ bản đồ số 10 diện tích 561m<sup>2</sup> trong đó có 400m<sup>2</sup> đất ở còn lại là đất vườn theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số I 450597 vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0312 QSDĐ/1080/QĐUB do UBND huyện HV cấp ngày 06/12/1996, nay bà L đã có đơn đề nghị thu hồi toàn bộ diện tích đất ở tại thửa đất số 235b tờ bản đồ số 10 này thành đất nông nghiệp là không đúng với thoả thuận giữa các bên gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ph và bà M.

Vì vậy, đề nghị Tòa án nhân dân huyện HV tuyên công nhận Giấy bán đất và thoả thuận ngày 01/7/2022 trên cơ sở đó buộc ông Phạm C phải tiếp tục chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 235b, tờ bản đồ số 10, diện tích là 561m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở và đất vườn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 450597 vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0312 QSDĐ/1080/QĐUB do UBND huyện HV cấp ngày 06/12/1996 cho bà Trần Thị M theo đúng quy định.

*\* Với nội dung nêu trên tại Bản án dân sự số 98/2024/DS-ST ngày 17/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện HV, thành phố Đ đã xử và quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện V/v “*Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” của bà Trần Thị M đối với ông Phạm C.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39 và Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 129, Điều 500 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 100; Điều 167 của Luật đất đai 2013.

Tuyên xử:

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Giấy bán đất và thoả thuận ngày 01/7/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm C và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị M.

Bà Trần Thị M có quyền liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên chính lý biến động hoặc cấp đổi đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối thửa đất số 235b, tờ bản đồ số 10, diện tích 561m<sup>2</sup>; loại đất: đất ở và đất vườn; thời hạn sử dụng: Lâu dài (trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 450597 do UBND huyện H cấp ngày 06/12/1996).

- Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Buộc ông Phạm C phải hoàn trả lại cho bà Trần Thị M số tiền Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 3.000.000đ (ba triệu đồng).

- Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

- Hoàn trả cho bà Trần Thị M số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) mà bà M đã nộp theo biên lai thu số 0009934 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng ngày 25 tháng 4 năm 2023.

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

\* Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31/12/2024 ông Phạm C kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị M.

*\* Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu về quan điểm giải quyết vụ án như sau:*

+ Về thủ tục tố tụng: 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 quan điểm giải quyết: Với những thiếu sót trong quá trình tố tụng của cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, vì vậy cần thiết phải hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung mới đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2024/DS-ST ngày 17/12/2024 của TAND huyện HV, thành phố Đà Nẵng (nay là TAND khu vực 4, thành phố Đà Nẵng) và chuyển hồ sơ vụ án cho TAND khu vực 4, thành phố Đà Nẵng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Do hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại nên không xem xét kháng cáo của đương sự trong vụ án này.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ủy ban nhân dân phường HV, thành phố Đ; Phòng Kinh tế - Hạ tầng, Đô thị phường HV, thành phố Đ; Ông Phạm Sỹ Q; Ông Phạm Sỹ T; Bà Phạm Thị Kim H; Bà Phạm Thị Kim D; Ông Phạm Sỹ H; Bà Phạm Thị Mỹ H; Bà Phạm Thị Mỹ T; Bà Phạm Thị Kim Ng; Bà Đỗ Thị Thu Ph vắng mặt lần hai không có lý do. Căn cứ Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Phạm C đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M về việc yêu cầu Tòa án tuyên công nhận Giấy bán đất và thỏa thuận ngày 01/7/2022 trên cơ sở đó buộc ông Phạm C phải tiếp tục chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 235b, tờ bản đồ số 10, diện tích 561m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở và đất vườn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 450597, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0312 QSDĐ/1080/QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện HV cấp ngày 06/12/1996 cho bà Trần Thị M theo đúng quy định, thì thấy:

Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 235b, tờ bản đồ số 10, diện tích là 561m<sup>2</sup>, đất ở và đất vườn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 450597 do Ủy ban nhân dân huyện HV cấp ngày 06/12/1996 cho hộ ông Phạm C (sau này là ông Phạm C) đã được ông Phạm C thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Thu Ph từ năm 2019 với giá 550.000.000 đồng (trên đất đã có ngôi nhà cấp 4 chưa được cập nhật vào giấy chứng nhận), ông C đã nhận tiền và giao nhà đất cho bà Ph quản lý, sử dụng nhưng chưa làm các thủ tục công chứng hợp đồng và chỉnh lý sang tên theo quy định của pháp luật. Đến năm 2022 bà Ph chuyển nhượng lại nhà đất cho bà Trần Thị M và ông C cũng thống nhất việc chuyển nhượng này của bà Ph nên ba bên viết giấy bán đất và thỏa thuận vào ngày 01/7/2022 với nội dung: bà Ph không còn liên quan đến lô đất này, hiện nay ông C đã nhận đủ tiền của bà Ph và bàn giao nhà đất cho bà M. Trên thực tế bà M đã được giao quản lý sử dụng nhà đất từ thời điểm mua (năm 2022) cho đến nay.

Do ông Phạm C không làm các thủ tục liên quan để bà M được quyền sử dụng nhà đất hợp pháp nên bà M khởi kiện yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/7/2022 có hiệu lực pháp luật, công nhận nhà đất tại thửa đất số 235b thuộc quyền sử dụng của bà.

Mặc dù thửa đất 235b ông C đã chuyển nhượng cho bà M năm 2022 và bà M đã khởi kiện, được Tòa án nhân dân (TAND) huyện HV thụ lý vụ án ngày 25/4/2023 nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, ông C lại đề nghị UBND huyện HV làm thủ tục chuyển đổi loại đất tại thửa đất số 235b, từ đất ở và đất vườn, thời hạn sử dụng: lâu dài sang đất trồng cây hàng năm có thời hạn sử dụng đến năm 2066 do thuộc vùng sạt lở. Trong vụ án này, UBND huyện Hoà Vang đã được TAND huyện HV, thành phố Đ đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng ngày 18/8/2023 vẫn ban hành Quyết định số 812/QĐ-UBND điều chỉnh mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 235b cho ông C từ đất ở sang đất trồng cây hàng năm khác, thời hạn sử dụng đất đến tháng 12/2066 và giao cho ông C lô đất số 14 Khu B.5 Khu dân cư NY.

Sau khi phát hiện có Quyết định 812/QĐ-UBND nêu trên, bà M đã bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị huỷ quyết định này và TAND huyện HV chuyển vụ án

đến TAND thành phố Đ theo thẩm quyền. Tuy nhiên, TAND thành phố Đ lại ban hành Quyết định số 37/2024/QĐST-DS ngày 04/7/2024 chuyển lại hồ sơ vụ án cho TAND huyện HV giải quyết vì cho rằng: “*Bà Trần Thị M chưa phải là chủ sử dụng đất nên không có quyền khởi kiện quyết định hành chính này*” nên không thuộc thẩm quyền của TAND TP Đà Nẵng, bà M đã rút đơn yêu cầu huỷ Quyết định 812/QĐ-UBND.

Đến ngày 28/8/2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện HV đã chỉnh lý mục đích sử dụng đất tại thửa đất 235b từ đất ở sang đất trồng cây hàng năm khác tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 450597 do UBND huyện HV cấp ngày 06/12/1996.

Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M, công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và ông C có hiệu lực pháp luật và tuyên: “*Bà Trần Thị M có quyền liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên chỉnh lý biến động hoặc cấp đổi đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 235b, tờ bản đồ số 10, diện tích 561 m<sup>2</sup>, loại đất ở và đất vườn, thời hạn sử dụng: lâu dài (trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 450597 do Ủy ban dân huyện HV cấp ngày 06/12/1996)*”.

Xét thấy Bản án sơ thẩm đã có các vi phạm sau:

- *Bản án sơ thẩm đã không đánh giá đúng tình trạng pháp lý của thửa đất tranh chấp vì:*

Tại thời điểm xét xử sơ thẩm vụ án, UBND huyện HV có Quyết định số 812/QĐ-UBND chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất ở sang đất trồng cây hàng năm khác, giao thêm cho ông C 01 lô đất tái định cư. Như vậy hiện trạng đất đã thay đổi, do đó trong trường hợp Tòa án sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho bà M thì bắt buộc phải xem xét tính hợp pháp của quyết định hành chính này. Thực tế khi UBND huyện HV ban hành Quyết định 812/QĐ-UBND, bà M đã bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị huỷ quyết định hành chính cá biệt và TAND huyện HV đã có Quyết định chuyển vụ án đến TAND thành phố Đ để giải quyết theo thẩm quyền. Tuy nhiên, TAND thành phố Đ lại ban hành Quyết định số 37/2024/QĐST-DS ngày 04/7/2024 chuyển hồ sơ vụ án lại cho TAND huyện HV vì cho rằng: “*Bà Trần Thị M chưa phải là chủ sử dụng đất nên không có quyền khởi kiện quyết định hành chính này*”, nhận định trên là không phù hợp, bởi lẽ: Bà M đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 235b và thực tế đang quản lý nhà đất trước khi có Quyết định 812/QĐ-UBND nên quyền lợi của bà M phải bị ảnh hưởng bởi quyết định này, vì vậy bà có quyền khởi kiện hành chính hoặc khiếu nại hành chính đối với Quyết định 812/QĐ-UBND. Do quyết định này có liên quan trong vụ án tranh chấp dân sự nên yêu cầu huỷ Quyết định số 812/QĐ-UBND phải được xem xét trong cùng vụ án thì mới giải

quyết triệt để và phù hợp với những quy định của pháp luật. Đồng thời, việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận “đất ở” cho bà M nhưng thực tế tại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số I 450597 do UBND huyện HV cấp ngày 06/12/1996 cấp cho ông C đã điều chỉnh sang đất “trồng cây hàng năm” dẫn đến bản án sơ thẩm không thể thi hành trên thực tế vì Quyết định số 812/QĐ-UBND vẫn đang tồn tại.

Đồng thời Quyết định số 812/QĐ-UBND ngày 18/8/2023 của UBND huyện Hòa Vang được ban hành khi thửa đất số 235b đang tranh chấp và chính UBND huyện HV được xác định tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng vẫn ban hành Quyết định số 812/QĐ-UBND là vi phạm khoản 2 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, vì: Đất đang tranh chấp thì không được thực hiện thủ tục chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng.

Hơn nữa, trong trường hợp công nhận bà M nhận thửa đất số 235b khi chưa chuyển đổi thì phải xem xét quyền lợi của bà M đối với thửa đất số 235b đã chuyển đổi thành đất trồng cây hàng năm và lô đất được giao thêm (lô đất tái định cư).

- *Không xác minh đầy đủ chứng cứ để làm cơ sở giải quyết vụ án:*

+ Theo quy định tại điểm e, khoản 1, Điều 65 Luật đất đai thì “để thu hồi đất ở có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người thì phải có cơ sở và điều kiện thu hồi theo quy định tại điểm đ, khoản 2, Điều 65 Luật đất đai, nghĩa là phải có: “*Văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người*”.

Tòa án cấp sơ thẩm đã không yêu cầu UBND huyện HV cung cấp tài liệu chứng minh trước khi ban hành Quyết định số 812/QĐ-UBND ngày 18/8/2023 của UBND huyện HV, cụ thể như:

+ Có phải việc UBND huyện HV chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 450579 do UBND huyện HV cấp ngày 06/12/1996 đối với thửa đất 235b, tờ bản đồ số 10, diện tích 561m<sup>2</sup>, loại đất ở và đất vườn, thời hạn sử dụng lâu dài cho hộ ông Phạm C sang đất trồng cây hàng năm và bố trí 01 lô đất tái định cư số 14 Khu B.5 tại thôn NY, xã H là để thực hiện chủ trương di dời các hộ dân do ở trong vùng thiên tai sạt lở. Như vậy có phải 01 lô đất tái định cư và toàn bộ diện tích đất trong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số I 450579 do UBND huyện HV cấp ngày 06/12/1996 cấp cho hộ ông Phạm C đã được chuyển mục đích sử dụng đất theo Quyết định 812/QĐ-UBND ngày 18/8/2023 (và đã đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là tiêu chuẩn của hộ ông Phạm C được Nhà nước công nhận sau khi thực hiện việc di dời?

+ Chưa làm rõ việc xác định vùng bị ảnh hưởng thiên tai sạt lở, trong đó có diện tích đất của ông Phạm C thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 450579 do UBND huyện HV cấp ngày 06/12/1996 đối với thửa đất 235b, tờ bản

đồ số 10, diện tích 561m<sup>2</sup>, loại đất ở và đất vườn, thời hạn sử dụng lâu dài đã được cơ quan nào xác định và đã có văn bản của cơ quan đó ban hành chưa. Cần yêu cầu UBND huyện HV phải cung cấp bản sao văn bản đó. Đồng thời hiện nay vùng đất nói trên có còn nằm trong vùng ảnh hưởng thiên tai sạt lở nữa không. Nếu không còn thì đã có văn bản của cơ quan nào thông báo chưa. Trong khi đó bà M có văn bản kiến nghị TAND thành phố với nội dung: các thửa đất xung quanh và liền kề thửa đất 235b không bị chuyển đổi mục đích sử dụng đất và người dân vẫn xây dựng nhà ở bình thường. Tòa án sơ thẩm cũng không xác minh thực trạng sử dụng đất tại khu vực có thửa đất số 235b đang tranh chấp.

- Đối với Lô đất 14 Khu B.5 Khu dân cư Nam Yên ông C được giao khi bị chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại thửa đất 235b, TAND huyện HV cũng không tiến hành xác minh thực trạng thửa đất tại thời điểm xét xử như thế nào? Ông C đã được bàn giao đất và sử dụng đất trên thực tế ra sao? Đã nộp tiền sử dụng đất theo Thông báo nộp tiền ngày 03/10/2023 của Chi cục thuế Khu vực CL- HV hay chưa? để trong trường hợp công nhận cho bà M cũng phải xem xét quyền lợi của ông C như: các tài sản trên đất mà ông C tạo lập (Tại cấp phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông Phạm C trình bày: Lô đất tái định cư hiện nay ông Phạm C đã xây dựng tường rào, cổng ngõ và trồng Bưởi), việc nộp tiền sử dụng đất của ông C để làm căn cứ giải quyết vụ án.

- Tại phần quyết định của Bản án sơ thẩm đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực và đồng thời tuyên: Bà Trần Thị M có quyền liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên chính lý biến động hoặc cấp đổi đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối thửa đất số 235b, tờ bản đồ số 10; diện tích 561m<sup>2</sup>; loại đất: đất ở và đất vườn; thời hạn sử dụng: Lâu dài (trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 450597 do UBND huyện HV cấp ngày 06/12/1996). Nhưng hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên đã chịu sự tác động của Quyết định 812/QĐ-UBND thu hồi thửa đất 235b của hộ ông Phạm C để bố trí 01 lô đất tái định cư ở thôn NY, xã H (cũ) và toàn bộ thửa đất 235b được đăng ký biến động thành mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, do đó việc quyết định như trên sẽ không thi hành được.

- Theo yêu cầu khởi kiện, bà M yêu cầu ông C làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho bà theo Giấy bán đất và thỏa thuận ngày 01/7/2022 nhưng quá trình giải quyết vụ án và quyết định của Bản án không đề cập đến tài sản trên đất là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà M; hơn nữa bà M nhận chuyển nhượng tài sản trong thời kỳ hôn nhân nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ số tiền nhận chuyển nhượng là tài sản chung vợ chồng hay tài sản riêng của bà M để bổ sung người tham gia tố tụng (chồng bà M) là chưa chặt chẽ.

Ở giai đoạn phúc thẩm, TAND thành phố Đà Nẵng đã yêu cầu UBND phường HV (cơ quan quản lý hành chính sau sát nhập), đơn vị kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của UBND huyện HV trước đây trình bày ý kiến đối với nội dung liên quan đến Quyết định số 812/QĐ-UBND ngày 18/8/2023 của UBND huyện HV về việc thu hồi đất, giao đất để xây dựng nhà ở do di dời từ vùng bị thiên tai và điều chỉnh mục đích sử dụng đất đối với thửa đất số 235b, tờ bản đồ số 10, diện tích 561m<sup>2</sup>, loại đất thổ cư, thời hạn sử dụng: lâu dài (Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I450597 do UBND huyện HV cấp ngày 06/12/1996 cho hộ ông Phạm C)”.

Ngày 29/8/2025, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường HV có ý kiến, như sau: *“Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực địa trong trường hợp xét thấy cần thiết; trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất; tổ chức thu hồi đất trên thực địa và bàn giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính, thu hồi Giấy chứng nhận hoặc thông báo hủy Giấy chứng nhận đối với trường hợp không thu hồi được Giấy chứng nhận”*. Tuy nhiên, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường HV chưa nhận được các hồ sơ liên quan đến việc thu hồi đất, giao đất để xây dựng nhà ở do di dời từ vùng bị thiên tai của ông Phạm C. Do đó, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường HV chưa có cơ sở cho ý kiến”. Như vậy ở giai đoạn phúc thẩm đã tiến hành xác minh nhưng chưa thể làm rõ những nội dung mà bản án sơ thẩm còn thiếu sót.

Từ phân tích trên cho thấy những vi phạm của TAND huyện HV, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên cần thiết phải hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung mới đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2024/DS-ST ngày 17/12/2024 của TAND huyện HV, thành phố Đ (nay là TAND khu vực 4, thành phố Đ) và chuyển hồ sơ vụ án cho TAND khu vực 4, thành phố Đ giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Đồng thời khi giải quyết lại cần thụ lý yêu cầu hủy quyết định cá biệt là Quyết định 812/QĐ-UBND, như vậy mới giải quyết triệt để vụ án và đảm bảo việc thi hành án sau này (nếu để bà M khởi kiện riêng Quyết định 812/QĐ-UBND bằng vụ án hành chính thì không đảm bảo về mặt thời hiệu khởi kiện).

Do hủy Bản án sơ thẩm để xét xử lại nên không xem xét kháng cáo của đương sự trong vụ án này.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm ông Phạm C không phải chịu. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông Phạm C đã nộp.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 308, các Điều 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;; 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. Tuyên hủy Bản án dân sự số: 98/2024/DS-ST ngày 17/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện HV, thành phố Đ. (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 4, thành phố Đ).

Giao hồ sơ vụ án cho TAND khu vực 4, thành phố Đ giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Phạm C không phải chịu. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông Phạm C đã nộp 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu số 0008333 ngày 31/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HV, thành phố Đ (cũ).

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

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND Khu vực 4;
- THADS khu vực 4;
- THADS TP Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Tổ nghiệp vụ;

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

**Nguyễn Ngọc Anh**



