

Bản án số: 82/2026/DS-PT

Ngày 30/3/2026

*V/v “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và buộc cải chính công khai, xin lỗi, bồi thường thiệt hại”.*

**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 Vũ Việt Dũng

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Trung  
Bà Trần Thị Bé

Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Lương Thị Chung - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 206/2025/DSPT ngày 20 tháng 11 năm 2025 về việc: *“Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và buộc cải chính công khai, xin lỗi, bồi thường thiệt hại”.*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 339/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 61/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 107/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

***\* Nguyên đơn:***

- Bà Nguyễn Thanh Nh - Sinh năm 1978;
- Cháu Hà Đức M - Sinh năm 2007;
- Cháu Hà Minh Q - Sinh năm 2011;

Cùng địa chỉ: 72 Ngõ 39 C, phường H, thị xã T (cũ), thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Hà Thị L1 - Sinh năm 1961 - Trú tại: 49 N phường H, thành phố Đà Nẵng (*Theo văn bản ủy quyền ngày 08/4/2024*). (Có mặt).

\* *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim L (*Tên gọi khác: Nguyễn Thị L*) - Sinh năm: 1971 và ông Nguyễn Lương Ph - Sinh năm 1974 - Cùng trú tại: Tổ 57 phường H (cũ) nay là tổ 251, phường N, thành phố Đà Nẵng.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Trần Quang Th - Sinh năm 1997 - Địa chỉ: Lô B2-2-07 đường H 8, phường H, thành phố Đà Nẵng. (*Theo văn bản ủy quyền ngày 16/10/2024*). (Có mặt).

\* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* UBND phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng - Trụ sở: 486 L phường N, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

\* *Người giám định:*

1. Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Nông nghiệp & Môi trường thành phố Đà Nẵng - Trụ sở: 331 đường H, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

2. Công ty TNHH Thẩm định giá Đ - Trụ sở: 39 B 5, phường C, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bà Hà Thị L1, là Nguyên đơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:**

Ngày 13/9/2023 bà Nguyễn Thị Kim L (Nguyễn Thị L) và ông Nguyễn Lương Ph có đơn khởi kiện đối với ông Hà Anh T1 đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/6/1999 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Lương Ph với bên nhận chuyển nhượng là ông Hà Anh T1 vô hiệu và được Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn thụ lý theo Thông báo thụ lý vụ án số 122/2023/TB-TLVA ngày 14/11/2023;

Ngày 08/3/2024 người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Hà Anh T1 có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết buộc nguyên đơn phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bàn giao đủ diện tích đất theo hợp đồng, xác định đất là đất ở và buộc công khai xin lỗi, bồi thường thiệt hại và được Tòa án thụ lý theo Thông báo thụ lý yêu cầu phản tố số 122A/2024/TB-TLVA ngày 26/3/2024.

Ngày 28/5/2025 bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Lương Ph xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Do đó Tòa án đã có Quyết định số 38/2024/QĐST-DS ngày 28/5/2024 đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giải quyết hậu quả của việc đình chỉ. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, phía ông Hà Anh

T1 trở thành nguyên đơn, ông Ph, bà L thành bị đơn. Vụ án được tiếp tục giải quyết theo yêu cầu của bị đơn.

*\* Theo đơn khởi kiện (phản tố) đề ngày 08/3/2024, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hà Anh T1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 18/6/1999, ông Nguyễn Lương Ph và bà Nguyễn Thị L (Nguyễn Thị Kim L) có lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Hà Anh T1 286m<sup>2</sup> loại đất thổ cư, thời hạn sử dụng lâu dài, mục đích sử dụng xây dựng nhà ở. Phần diện tích chuyển nhượng nằm trong thửa đất số 661, tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận số E 672XXX do Ủy ban nhân dân huyện Hòa Vang cấp ngày 06/02/1995. Bên bán đã nhận đủ tiền, bên mua là ông T1 đã nhận đất và xây nhà để ở có diện tích 30m<sup>2</sup>, đã cắm mốc ranh giới, có bản vẽ và được cấp phép xây dựng. Đến năm 2023, khi nhận được thông báo của Tòa án về việc ông Phương bà L khởi kiện thì xảy ra tranh chấp.

Nay gia đình ông T1 xác định Hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/6/1999 là đảm bảo tính pháp lý, được cơ quan có thẩm quyền là Ủy ban nhân dân phường Hòa Quý xác nhận. Theo đó đã ghi rõ diện tích, loại đất, vị trí đất đồng thời được Ủy ban nhân dân phường Hòa Quý xác nhận có nhà ở và được cấp giấy phép xây dựng. Việc khởi kiện của bà L, ông Ph là không có căn cứ. Gia đình ông T1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/6/1999 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Lương Ph và bà Nguyễn Thị L (Nguyễn Thị kim L) và bên nhận chuyển nhượng là ông Hà Anh T1 là hợp pháp. Buộc ông Ph, bà L phải bàn giao cho ông T1 đủ diện tích 286m<sup>2</sup> đất ở đô thị theo đúng hợp đồng. Diện tích này được xác định dựa trên ranh giới theo giấy chứng nhận cấp năm 1995 được mô tả tại Mảnh trích đo chính lý 138-2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng ngày 12/8/2024.

2/ Buộc bà L, ông Ph phải cải chính công khai, xin lỗi và bồi thường thiệt hại do tổn thất về tinh thần tương ứng với 10 tháng lương cơ bản là 2.340.000đ \* 10 tháng = 23.400.000đ (Hai mươi ba triệu bốn trăm ngàn đồng).

3/ Bà L (bà L) ông Ph đã cố ý tố cáo ông T1 3 (ba) lần về hành vi làm giả hợp đồng, giả chữ ký. Nên bà L và ông Ph phải chịu trách nhiệm trước pháp luật theo quy định tại Điều 15, khoản 3 Điều 30 Hiến pháp năm 2013; Điều 156 Bộ luật Hình sự về tội “Vu khống” đối với ông Hà Anh T1.

Ngoài ra đề nghị Tòa án buộc Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng xác định loại đất theo hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là đất ở tại đô thị.

*\* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Nguyễn Lương Ph, bà Nguyễn Thị Kim L và đại diện theo ủy quyền của ông P, bà L trình bày:*

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Nguồn gốc thửa đất số 661, tờ bản đồ số 14 có diện tích 2.392m<sup>2</sup> do bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Lương Ph nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị M và được UBND huyện Hoà Vang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 672XXX ngày 06/02/1995, quá trình sử dụng đất ông Ph, bà L có chuyển nhượng cho một số người trong gia đình và chuyển nhượng cho ông Huỳnh Đức Đ, chỉ ký chuyển nhượng với ông Huỳnh Đức Đ chứ không giao dịch gì với ông Hà Anh T1. Tuy nhiên quá trình làm hồ sơ cấp lại Giấy chứng nhận thì được biết ông Hà Anh T1 đang làm hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất đối với 1 phần diện tích đất của ông, bà. Sau khi kiểm tra Hợp đồng chuyển nhượng và chữ ký cũng như kết quả giải quyết tại Cơ quan Công an thì bà xác định phần diện tích chuyển nhượng cho ông Huỳnh Đức Đ là 572m<sup>2</sup> nay tồn tại Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Hà Anh T1 286m<sup>2</sup> (Trong phần đất đã chuyển nhượng cho ông Đ). Trước đây vì không rõ hợp đồng nên ông Ph, bà L khởi kiện, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng này vô hiệu. Nay ông bà xác nhận phần đất này đã chuyển nhượng thực tế, ông bà không còn quản lý sử dụng nữa nên không tranh chấp gì với nguyên đơn.

Nay ông Ph, bà L xác nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/6/1999 theo như đại diện của ông Hà Anh T1 trình bày (*Vì trước đây chỉ làm việc với ông Huỳnh Đức Đ, ký giấy tờ do ông Đ đưa nên không để ý nội dung*). Sau khi ký hợp đồng, ông Ph, bà L đã nhận đủ tiền từ người nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Đức Đ và bàn giao đất thực tế cho ông Đ (*có sơ đồ kèm theo, hai bên đã cắm mốc xác định ranh giới*). Từ thời điểm nhận tiền và bàn giao đất thì ông P, bà L không còn quản lý sử dụng đất này nữa. Ông Ph, bà L đã rút yêu cầu khởi kiện tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng.

Đối với yêu cầu phản tố nay là yêu cầu khởi kiện của gia đình ông T1, bị đơn có ý kiến như sau:

Về hợp đồng: Công nhận tính pháp lý của hợp đồng, tuy nhiên về diện tích đất, loại đất và đề nghị của ông T1 về việc xác định ranh giới đất thì ông Ph, bà L đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật. Bởi từ thời điểm năm 1999, sau khi hai bên bàn giao đất thực tế, gia đình ông Đ đã quản lý sử dụng. Sau đó ông Đ bán cho ai thì bà L và ông Ph không biết.

Về yêu cầu buộc bà L, ông Ph phải cải chính công khai, xin lỗi, bồi thường tổn thất về tinh thần tương ứng với 10 tháng lương cơ bản 23.400.000đ thì bị đơn không đồng ý. Vì việc khởi kiện, tố cáo trước đây là ông Ph, bà L đang thực hiện quyền của công dân theo đúng quy định pháp luật.

\* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Ủy ban nhân dân phường Hoà Quý nay là Ủy ban nhân dân phường Ngũ Hành Sơn đã được Tòa án thông báo về vụ án nhưng không có ý kiến, yêu cầu gì và có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.*

Kết quả xem xét tại chỗ ghi nhận: Phần diện tích đất ông Hà Anh T1 nhận chuyển nhượng nằm trong thửa đất số 661, tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 672XXX do Ủy ban nhân dân huyện Hòa Vang cấp ngày 06/02/1995 hiện trạng phía Đông và phía Bắc giáp đường bê tông, phía Tây giáp đất trống, phía Nam giáp đất bà Hà Thị L1, trên đất không ghi nhận công trình xây dựng.

Kết quả trưng cầu đo đạc thể hiện diện tích đất ông T1 thực tế đang quản lý sử dụng có diện tích 256,9m<sup>2</sup>, số thửa đất là 182, thửa đất kế tiếp thửa đất bà Hà Thị L1, chiều dài 43,90m, không ghi nhận công trình trên đất.

Tại báo cáo số 115/BC-VPĐKĐĐ ngày 16/4/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng liên quan đến việc xử lý đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hà Anh T1. Theo đó ông T1 đề nghị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng từ ông Ph bà L nói trên và đề nghị xác định loại đất là đất ở đô thị. Văn phòng đăng ký đất đai thành phố viện dẫn quy định của Luật đất đai hiện hành, đối chiếu với giao dịch nhận chuyển nhượng, thông tin về thửa đất và xác định phần đất nhận chuyển nhượng này là đất trồng cây lâu năm.

Ông Hà Anh T1 đã khiếu nại việc xác định mục đích như trên của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng. Sau đó tại văn bản số 1267/STNMT-TTr ngày 06/5/2019 của Sở Tài nguyên & Môi trường thành phố Đà Nẵng đã có nội dung thống nhất với nội dung báo cáo 115/BC-VPĐKĐĐ ngày 16/4/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng.

Không đồng ý với văn bản số 1267/STNMT-TTr ngày 06/5/2019 của Sở tài nguyên & Môi trường thành phố Đà Nẵng, bà Hà Thị L1 tiếp tục có đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng và ngày 04/8/2021 Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng có kết luận số 4868/KL-UBND kết luận việc giải quyết tại Báo cáo số 115/BC-VPĐKĐĐ ngày 16/4/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng và trả lời của Sở tài nguyên & Môi trường tại văn bản số 1267/STNMT-TTr ngày 06/5/2019 là có cơ sở, đúng pháp luật.

*\* Với nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 339/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng đã quyết định:*

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 74; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự; Điều 167; Điều 188 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhân hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/6/1999 là hợp pháp; Không chấp nhận đối với yêu cầu giao đủ diện tích đất 286m<sup>2</sup> và xác định mục đích đất là đất ở đô thị.

Không chấp nhận đối với yêu cầu cải chính, công khai xin lỗi, bồi thường thiệt hại.

\* Xử:

1/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/6/1999 giữa ông Nguyễn Lương Ph, bà Nguyễn Thị L (Nguyễn Thị Kim L) với ông Hà Anh T1 được Ủy ban nhân dân phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng xác nhận ngày 18/6/1999 là hợp pháp.

Ông Hà Anh T1 thông qua người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm vợ là Nguyễn Thanh Nh, các con là Hà Đức M, Hà Minh Q có quyền quản lý, sở hữu sử dụng đối với phần diện tích đất 256,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 661, tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 672XXX do Ủy ban nhân dân huyện Hòa Vang cấp ngày 06/02/1995 nay được xác định là thửa đất số 182 tờ bản đồ số 239 tại phường Hoà Quý nay là phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Lương Ph, bà Nguyễn Thị Kim L phải thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, hoàn thiện thủ tục pháp lý để ông Hà Anh T1 thông qua người kế thừa quyền và nghĩa vụ được đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất nói trên.

Trường hợp ông Ph, bà L cố tình không thực hiện thì ông Hà Anh T1 thông qua người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Phan Thanh Nh và các con là Hà Đức M, Hà Minh Q có quyền liên hệ với cơ quan quản lý đất đai để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và các luật khác có liên quan.

2/ Về án phí: Buộc ông Nguyễn Lương Ph và bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; Buộc ông Hà Anh T1 thông qua người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thanh Nh và các con là Hà Đức M, Hà Minh Q phải chịu 1.170.000đ (Một triệu một trăm bảy mươi ngàn) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 1.650.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001663 ngày 22/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 – Đà Nẵng. Hoàn trả cho ông Hà Anh T1 thông qua người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thanh Nh và các con là Hà Đức M, Hà Minh Q số tiền án phí còn lại là 480.000đ (Bốn trăm tám mươi ngàn đồng).

3/ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000đ (Ba triệu đồng) buộc bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Lương Ph phải chịu. Chi phí này nguyên đơn đã nộp

và đã chi xong nên buộc ông Nguyễn Lương Ph và bà Nguyễn Thị Kim L phải trả lại cho ông Hà Anh T1 thông qua người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thanh Nh và các con là Hà Đức M, Hà Minh Q 3.000.000đ (Ba triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4/ Về chi phí thẩm định giá là 33.120.000đ (Ba mươi hai triệu một trăm hai mươi ngàn đồng) và chi phí đo đạc là 1.375.105đ (Một triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn một trăm lẻ năm đồng) nguyên đơn Hà Anh T1 thông qua người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng phải chịu. (Đã nộp và đã chi xong).

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

\* Sau khi xét xử sơ thẩm, Người đại diện theo uỷ quyền của Nguyên đơn - bà Hà Thị L1 có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm số 339/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện theo uỷ quyền của Nguyên đơn - bà Hà Thị L1 giữ nguyên nội dung kháng cáo.

\* Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng 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: Đề nghị HĐXX xác định lại tư cách tham gia tố tụng của bà Nguyễn Thanh Nh; cháu Hà Đức M và cháu Hà Minh Q là đồng Nguyên đơn và căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của bà Hà Thị L1 và Giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 339/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng.

### **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:*

#### **\* Về thủ tục tố tụng:**

[1] Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã triệu tập họp lệ lần thứ hai UBND phường Ngũ Hành Sơn, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng và Công ty

TNHH Thẩm định giá Đ đến tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng các đương sự nêu trên vẫn vắng mặt không có lý do nên HĐXX căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện ông Hà Anh T1 có vợ là Nguyễn Thanh Nh và 02 con chung là cháu Hà Đức M và cháu Hà Minh Q, ngoài ra ông T1 không có con riêng hay con nuôi nào khác. Ông T1 chết năm 2018 nhưng đến năm 2023 bà Nguyễn Thanh Nh; cháu Hà Đức M và cháu Hà Minh Q mới có đơn phản tố đối với ông bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Lương Ph; trong quá trình giải quyết vụ án bà L và ông Ph rút đơn khởi kiện Tòa án cấp sơ thẩm đã thay đổi tư cách đương sự là có căn cứ. Lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm xác định xác định bà Nh, cháu M và cháu Q là Nguyên đơn nhưng lại xác định bà Nh, cháu M và cháu Q là người kê thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1 là chưa chính xác. Tuy nhiên, việc xác định tư cách của Tòa án cấp sơ thẩm cũng không làm thay đổi bản chất vụ án nên Tòa án cấp phúc thẩm cần điều chỉnh lại nội dung này cho phù hợp.

**\* Về nội dung:**

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện theo uỷ quyền của Nguyên đơn - bà Hà Thị L1 giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm số 339/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Xét kháng cáo của Nguyên đơn thì thấy:

[3.1] Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/6/1999 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Lương Ph, bà Nguyễn Thị kim L và bên nhận chuyển nhượng là ông Hà Anh T1 là hợp pháp và buộc ông Ph và bà L phải bàn giao cho ông T1 đủ diện tích 286m<sup>2</sup> đất ở đô thị theo đúng hợp đồng.

Ngày 18/6/1999, ông Nguyễn Lương Ph và bà Nguyễn Thị Kim L có lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Hà Anh T1 286m<sup>2</sup> loại đất thổ cư, thời hạn sử dụng lâu dài, mục đích sử dụng xây dựng nhà ở. Phần diện tích chuyển nhượng nằm trong thửa đất số 661, tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận số E 672XXX do Ủy ban nhân dân huyện Hòa Vang cấp ngày 06/02/1995. Bên bán đã nhận đủ tiền, bên mua là ông T1 đã nhận đất và xây nhà để ở có diện tích 30m<sup>2</sup>, đã cắm mốc ranh giới, có bản vẽ và được cấp phép xây dựng và sử dụng ổn định cho đến năm 2023 khi ông Ph và bà L khởi kiện đối với ông T1.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và trưng cầu đo đạc bản đồ thể hiện phần diện tích đất tại Hợp đồng chuyển nhượng có vị trí phù hợp với vị trí miêu tả tại sơ đồ khu đất xin chuyển nhượng lập ngày 18/6/1999 có diện tích thực tế là 256,9m<sup>2</sup> và đã được xây gạch để làm ranh giới. Hiện trạng phía Đông và phía Bắc giáp đường bê tông, phía Tây giáp đất trống, phía Nam giáp đất của bà Hà Thị L1. Người đại diện theo uỷ

quyền của ông Hà Anh T1 cũng chính là bà Hà Thị L1 - chủ lô đất liền kề cũng xác nhận: *“bà là chị ruột của ông Hà Anh T1, hai chị em cùng mua lại đất này của ông Ph, bà L và sau đó xây ranh giới đất cùng với với căn nhà cấp 4 diện tích 30m<sup>2</sup> nhưng do bão Xangsane vào năm 2006 nên phần nhà đã bị hư hỏng không còn, trên thực tế ông T1 cũng như bà L1 sử dụng đất ổn định cho tới nay”*.

Cũng theo Mảnh trích đo chỉnh lý 138 - 2024 ngày 12/8/2024 thì ranh giới theo hiện trạng và ranh giới theo Giấy chứng nhận cấp năm 1995 có sự sai lệch về vị trí, mặt khác theo trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thì khi chuyển nhượng các bên có kéo thước đo đạc và cắm mốc giới phần diện tích chuyển nhượng, HĐXX thấy sở dĩ có sự thay đổi về diện tích tại thời điểm chuyển nhượng và thời điểm tranh chấp là do cách đo đạc thủ công khi chuyển nhượng cũng như có sự biến động trong quá trình sử dụng đối với thửa đất.

Do vậy, Toà án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất tại thửa đất số 661, tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 672XXX do Ủy ban nhân dân huyện Hòa Vang cấp ngày 06/02/1995 giữa ông Nguyễn Lương Ph bà Nguyễn Thị Kim L với ông Hà Anh T1 với diện tích thực tế là 256,9m<sup>2</sup> là có căn cứ và phù hợp pháp luật.

[3.2] Đối với yêu cầu của Nguyên đơn về việc xác định mục đích diện tích đất chuyển nhượng là đất ở đô thị:

Tại báo cáo số 115/BC-VPĐKĐĐ ngày 16/4/2019 Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng đã có xác định: *“phần diện tích đất ông Hà Anh T1 đang quản lý, sử dụng là đất trồng cây lâu năm”*, đồng thời tại tờ trình số 1267/STNMT-TTr ngày 06/5/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng và Kết luận số 4868/KL-UBND 04/8/2021 của Chủ tịch UBND thành phố Đà Nẵng cũng khẳng định nội dung báo cáo là có cơ sở, đúng pháp luật.

Mặt khác, tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/6/1999 giữa ông Nguyễn Lương Ph, bà Nguyễn Thị Kim L và ông Hà Anh T1 xác định: *“loại đất thổ cư, thời hạn sử dụng lâu dài, mục đích sử dụng xây dựng nhà ở”* chứ không phải loại đất ở đô thị như người đại diện theo uỷ quyền của Nguyên đơn yêu cầu

Do đó Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn về việc xác định mục đích diện tích đất chuyển nhượng là đất ở đô thị mà chỉ công nhận quyền sử dụng đất của ông Hà Anh T1 theo Hợp đồng ngày 18/6/1999 là 256,9m<sup>2</sup> loại đất trồng cây lâu năm là có cơ sở.

[3.3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị buộc bị đơn cải chính công khai, xin lỗi và bồi thường thiệt hại:

Quá trình bà L và ông Ph làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất tại tổ 57 phường H thì ông Hà Anh T1 có đơn khiếu nại cũng liên quan đến thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với một phần diện tích đất trước đây thuộc sở hữu của ông bà, vì vậy Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Ngũ Hành Sơn tạm dừng giải quyết hồ sơ đối với ông Ph, bà L. Ông Ph, bà L đã làm đơn tố cáo cho rằng ông T1 đã làm giả hợp đồng chuyển nhượng, giả chữ ký, chữ viết gửi Công an quận Ngũ Hành Sơn và Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an thành phố Đà Nẵng. Sau khi có kết quả giải quyết của Cơ quan Công an thì ông Ph và bà L đã thực hiện việc khởi kiện vụ án dân sự tại Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị buộc bị đơn cải chính công khai, xin lỗi và bồi thường thiệt hại là có căn cứ.

[3.4] Đối với đề nghị của nguyên đơn về việc xem xét trách nhiệm của ông Nguyễn Lương Ph và bà Nguyễn Thị Kim L về tội “Vu khống” theo Điều 156 Bộ luật hình sự:

Xét thấy đề nghị của Nguyên đơn không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án mà thuộc thẩm quyền của Cơ quan Cảnh sát điều tra nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, HĐXX thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của Nguyên đơn là có căn cứ. Do vậy, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn và giữ nguyên nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 339/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên ông Nguyễn Lương Ph và bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*);

Bà Nguyễn Thanh Nh; cháu Hà Đức M và cháu Hà Minh Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.170.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền 1.650.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001663 ngày 22/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 – Đà Nẵng). Hoàn trả cho bà Nguyễn Thanh Nh; cháu Hà Đức M và cháu Hà Minh Q số tiền là 480.000 đồng.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên người bà Nguyễn Thanh Nh; cháu Hà Đức M và cháu Hà Minh Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004518 ngày 14/10/2024 tại Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

[5] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Lương Ph phải chịu. là 3.000.000đ (*Ba triệu đồng*), nhưng nguyên đơn đã nộp tạm ứng và đã chi xong nên buộc ông Nguyễn Lương Ph và bà Nguyễn Thị Kim L phải trả lại cho bà Nguyễn Thanh Nh; cháu Hà Đức M và cháu Hà Minh Q số tiền 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*).

- Chi phí thẩm định giá tài sản là 33.120.000 đồng và chi phí đo đạc là 1.375.105 đồng bà Nguyễn Thanh N; cháu Hà Đức M và cháu Hà Minh Q phải chịu. (*Đã nộp và đã chi xong*).

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 296 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật dân sự;  
- Căn cứ vào các Điều 166, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 167 và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;  
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn và giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 339/2025/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/6/1999 là hợp pháp; Không chấp nhận đối với yêu cầu giao đủ diện tích đất 286m<sup>2</sup> và xác định mục đích đất là đất ở đô thị.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/6/1999 giữa ông Nguyễn Lương Ph, bà Nguyễn Thị L (Nguyễn Thị Kim L) với ông Hà Anh T1 được Ủy ban nhân dân phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng xác nhận ngày 18/6/1999 là hợp pháp.

Bà Nguyễn Thanh Nh; cháu Hà Đức M và cháu Hà Minh Q có quyền quản lý, sở hữu sử dụng đối với phần diện tích đất 256,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 661, tờ bản đồ số 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 672XXX do Ủy ban nhân dân huyện Hòa Vang cấp ngày 06/02/1995 nay được xác định là thửa đất số 182 tờ bản đồ số 239 tại phường H nay là phường N, thành phố Đ, phần diện tích đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông và phía Bắc giáp đường bê tông;

- Phía Tây giáp đất trống;
- Phía Nam giáp đất của bà Hà Thị L1.

(có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Lương Ph và bà Nguyễn Thị Kim L phải thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng, hoàn thiện thủ tục pháp lý để bà Nguyễn Thanh Nh; cháu Hà Đ và cháu Hà Minh Q được đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất nói trên.

Trường hợp ông Ph, bà L cố tình không thực hiện thì bà Nguyễn Thanh Nh; cháu Hà Đức M và cháu Hà Minh Q có quyền liên hệ với cơ quan quản lý đất đai để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và các luật khác có liên quan.

2. Không chấp nhận đối với yêu cầu cải chính, công khai xin lỗi, bồi thường thiệt hại của Nguyễn đơn.

### 3. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Lương Ph và bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*);

+ Án phí dân sự sơ thẩm bà Nguyễn Thanh Nh; cháu Hà Đức M và cháu Hà Minh Q phải chịu là 1.170.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền 1.650.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001663 ngày 22/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 - Đà Nẵng). Hoàn trả cho bà Nguyễn Thanh Nh; cháu Hà Đức M và cháu Hà Minh Q số tiền là 480.000 đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Án phí dân sự phúc thẩm bà Nguyễn Thanh Nh; cháu Hà Đức M và cháu Hà Minh Q phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004518 ngày 14/10/2024 tại Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

### 4. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ bà Nguyễn Thị Kim L và ông Nguyễn Lương Ph phải chịu. là 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*), nhưng nguyên đơn đã nộp tạm ứng và đã chi xong nên buộc ông Nguyễn Lương Ph và bà Nguyễn Thị Kim L phải trả lại cho bà Nguyễn Thanh Nh; cháu Hà Đức M và cháu Hà Minh Q số tiền 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*).

- Chi phí thẩm định giá tài sản là 33.120.000 đồng và chi phí đo đạc là 1.375.105 đồng bà Nguyễn Thanh N; cháu Hà Đức M và cháu Hà Minh Q phải chịu. (*Đã nộp và đã chi xong*).

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án,

quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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;
- TA-ND Khu vực 2 - Đà Nẵng;
- Phòng THADS Khu vực 2;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ - Văn phòng (1b).

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

*(đã ký và đóng dấu)*

**Vũ Việt Dũng**