

Bản án số: 26/2026/DS-ST
Ngày: 14 - 5 - 2026
V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 – THANH HÓA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hùng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Ngọc Nam

Bà Trịnh Thị Cúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Long - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 – Thanh Hóa, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2025/TLST-DS ngày 20 tháng 01 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2026/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 4 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2026/QĐST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Ngọc S – sinh năm: 1983 và bà Nguyễn Thị H – sinh năm: 1982; Có mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường S, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đào Xuân C – sinh năm: 1964; Vắng mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố S, phường S, tỉnh Thanh Hóa.

Bị đơn: Bà Phạm Thị T – sinh năm: 1949; Vắng mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường S, tỉnh Thanh Hóa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Dương Thị L – sinh năm: 1971; Vắng mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường S, tỉnh Thanh Hóa.

2. Bà Dương Thị T1 – sinh năm: 1978; Vắng mặt

HKTT: Tổ dân phố T, phường S, tỉnh Thanh Hóa.

3. Ông Dương Văn T2 – sinh năm: 1981; Vắng mặt

HKTT: Tổ dân phố T, phường S, tỉnh Thanh Hóa.

Nơi ở hiện nay: Ấp T, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

4. Ông Dương Văn L1 – sinh năm: 1984; Vắng mặt
HKTT: Tổ dân phố T, phường S, tỉnh Thanh Hóa.

Nơi ở hiện nay: Nhà T, NB 3A, tổ B Tổ dân phố M, phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

5. Văn phòng C2; Vắng mặt

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình L2 – Trưởng văn phòng

6. Ông Nguyễn Đình L2 – Công chứng viên; Vắng mặt
Cùng địa chỉ: Số A N, phường H, tỉnh Thanh Hóa.

7. Bà Vũ Thị S1 – sinh năm: 1961; Có mặt

8. Ông Trần Ngọc H1 – sinh năm: 1980; Có mặt
Cùng địa chỉ: Tổ dân phố T, phường S, tỉnh Thanh Hóa.

9. Bà Trần Thị H2 – sinh năm: 1984; Có mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố H, phường S, tỉnh Thanh Hóa.

Người làm chứng: Ông Bùi Sỹ C1 – sinh năm: 1987; Vắng mặt

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang (Nay là xã T, thành phố Cần Thơ).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện đề ngày 12/9/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Ngọc S, bà Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Năm 1999 bà Phạm Thị T có chuyển nhượng cho bà Vũ Thị S1 một phần diện tích đất tại thửa đất số 59a, tờ bản đồ số 09, địa chỉ tại Tổ dân phố T, phường Q (Nay là phường S, tỉnh Thanh Hóa). Nguồn gốc đất chuyển nhượng là của ông cha để lại cho bà T. Khi chuyển nhượng hai bên có ký giấy chuyển nhượng nhưng do thời gian đã lâu nên giấy tờ đã bị thất lạc, ngoài ra thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận mang tên bà T nên không làm thủ tục sang tên cho bà S1 được. Đến năm 2013, bà T mới được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, sau đó bà S1 và các con thống nhất cho lại diện tích đất này cho con trai ông Trần Ngọc S và con dâu Nguyễn Thị H. Để hợp thức hóa cho việc ký chuyển nhượng trước đây nên đã thống nhất lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Trần Ngọc S và bà Nguyễn Thị H với diện tích đất là 120m², trên đất có nhà mái bằng diện tích 63,72m² với giá 300.000.000 đồng. Ranh giới thửa đất: Phía Đông giáp đất ông L3; phía Tây giáp đường T; phía Nam giáp đất bà S2; phía Bắc giáp đất chuyển nhượng cho ông H3, bà T3. Việc ký kết hợp đồng được thực hiện tại Văn phòng C2, số công chứng 2669, ngày 26/9/2022 có người làm chứng là ông Bùi Sỹ C1 ở ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang (nay là xã T, thành phố Cần Thơ). Tại buổi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ngoài ông C1 còn có mặt đầy đủ các con

của bà T và ông V là chị T1, anh T2, chị L và anh L1 chứng kiến việc ký kết hợp đồng. Tuy nhiên, khi gia đình ông S, bà H nộp hồ sơ để xin đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất thì không thực hiện được vì lý do trong hợp đồng chuyển nhượng thiếu chữ ký của các con bà T. Sau đó, ông S, bà H nhiều lần yêu cầu bà T phối hợp lấy chữ ký của các con cho đầy đủ hoàn tất các thủ tục để sang tên đổi chủ nhưng bà T không phối hợp. Ông S, bà H cho rằng: Việc lấy chữ ký của các con là thuộc trách nhiệm của bên chuyển nhượng (bà Phạm Thị T), mặt khác giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố S cấp ngày 16/4/2013 chỉ cấp cho cá nhân bà Phạm Thị T, chứ không cấp cho hộ gia đình. Ông S, bà H cũng được biết tổng diện tích đất của vợ chồng bà Phạm Thị T, ông Dương Văn V là 424m², trong đó phần diện tích bà T được cấp giấy chứng nhận chỉ có 208m² và phần diện tích bà T chuyển nhượng cho ông S, bà H là 120m². Như vậy diện tích bà T được cấp giấy chứng nhận và diện tích đưa ra chuyển nhượng chưa đến ½ diện tích của vợ chồng, theo đó cũng chưa ảnh hưởng đến quyền thừa kế của các con bà T đối với ½ di sản của ông V.

Do vậy ông S, bà H làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 2669 ngày 26/9/2022 giữa bên chuyển nhượng bà Phạm Thị T và bên nhận chuyển nhượng ông Trần Ngọc S, bà Nguyễn Thị H có hiệu lực.

- Yêu cầu bà Phạm Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền để hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để ông S, bà H có căn cứ thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

** Bị đơn: bà Phạm Thị T trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:*

Vào khoảng năm 1999, bà T có chuyển nhượng cho bà Vũ Thị S1 với diện tích 120m². Có kích thước hiện trạng như trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2022 với giá 7.000.000 đồng. Nguồn gốc đất là do bố mẹ chồng bà T được Nhà nước cấp, sau đó tặng cho vợ chồng bà T, khoảng năm 1971. Sau khi chồng bà T chết (ông Dương Văn V) diện tích đất bà T chia đều cho các con, phần diện tích bà T bán cho bà Vũ Thị S1 thuộc quyền quản lý của bà. Bà T bán để lấy tiền chữa bệnh cho con trai. Thời điểm chuyển nhượng đất cho bà S1 thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận, đến thời điểm năm 2013 mới được cấp giấy chứng nhận. Vợ chồng bà T có 06 người con, đã chết mất 02 người khi còn nhỏ, việc chuyển nhượng đất cho bà S1 thì các con bà T đều biết và đồng ý bán. Sau khi chuyển nhượng thì đến năm 2001-2002 thì bà S1 xây dựng nhà. Do trước đây diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể sang tên cho bà Vũ Thị S1 được. Sau khi

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2013, nên đề hợp thức hóa việc chuyển nhượng trước đây và làm thủ tục sang tên cho bà Vũ Thị S1. Sau khi các bên thỏa thuận thì thống nhất bà S1 chuyển nhượng lại cho con trai là Trần Ngọc S và con dâu là Nguyễn Thị H nên ngày 26/9/2022 bà T có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông S, bà H tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đình L2. Số tiền trước đây bà chuyển nhượng cho bà S1 là 7.000.000 đồng, bà đã nhận đủ và không có yêu cầu gì thêm. Còn đối với số tiền chuyển nhượng 300.000.000 đồng được ghi trong hợp đồng công chứng để làm căn cứ thực hiện thủ tục tài chính theo quy định; bà T xác định đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ giao dịch năm 1999 và không yêu cầu gì thêm. Thời điểm bà S1 xây dựng nhà trên diện tích đất đã chuyển nhượng thì các con bà T đều biết và không có ý kiến gì. Đối với văn bản thỏa thuận về quyền tài sản ngày 24/9/2022 bà T trực tiếp tham gia và điểm chỉ cùng với các con là chị L, chị T1, anh T2 và anh L1 điểm chỉ vào văn bản thỏa thuận. Bà T và các con đã được nghe nội dung và thống nhất với nội dung của văn bản thỏa thuận nên đã cùng điểm chỉ. Nay ông S, bà H khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/9/2022 có hiệu lực pháp luật thì bà đồng ý công nhận hiệu lực của hợp đồng và đồng ý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, bà H.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị S1 trình bày:*

Nguồn gốc đất chuyển nhượng là ông cha để lại cho vợ chồng bà T. Vào khoảng năm 1999, bà T có chuyển nhượng cho bà S1, hai bên có ký giấy chuyển nhượng nhưng do thời gian đã lâu nên giấy tờ đã bị thất lạc. Thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà T nên không làm thủ tục sang tên cho bà S1 được. Mãi đến năm 2013 bà T mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó bà S1 và các con thống nhất cho lại diện tích đất chuyển nhượng này cho con trai Trần Ngọc S và con dâu Nguyễn Thị H. Đề hợp thức hóa cho việc chuyển nhượng trước đây giữa bà S1 và bà T, các bên đã thống nhất làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2022, mục đích để sang tên giấy chứng nhận cho ông S và bà H. Sau thời điểm chuyển nhượng năm 1999 thì bà S1 là người trực tiếp quản lý sử dụng và đến năm 2001 đã xây dựng nhà, thời điểm bà S1 xây dựng nhà các con bà T đều biết và không có ý kiến phản đối. Đến năm 2015 thì bà S1 giao lại cho con trai và con dâu là ông S và bà H trực tiếp quản lý và sử dụng và cũng vào thời gian đó bà S1 thống nhất cho lại ông S và bà H diện tích đất và tài sản gắn liền với đất. Nguồn tiền chuyển nhượng là do bà S1 tiết kiệm được và do ông S đi làm xa gửi về góp vào. Bà S1 có 03 người con, việc bà tặng cho vợ chồng ông S bà H phần diện tích đất chuyển nhượng các con bà đều biết và đều đồng ý. Do

hiện nay, đất chưa được cấp giấy chứng nhận nên không thể lập hợp đồng công chứng được mà chỉ thống nhất miệng với nhau. Để hợp thức hóa việc này bà và các con đã thống nhất lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2022 trong đó người chuyển nhượng là bà Phạm Thị T và người nhận chuyển nhượng là ông Trần Ngọc S và bà Nguyễn Thị H. Nay ông S, bà H khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2022 có hiệu lực pháp luật thì bà thống nhất công nhận hiệu lực của hợp đồng nêu trên. Bởi vì việc chuyển nhượng đất là có thật. Khi chuyển nhượng có ký giấy chuyển nhượng đất do thời gian đã lâu nên bị thất lạc. Ngoài ra diện tích đất này là tài sản riêng của bà và bà thống nhất cho lại con trai và con dâu là ông S và bà H.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc H1, bà Trần Thị H2 trình bày:*

Ông H1 và bà H2 là con đẻ của bà Vũ Thị S1. Đầu năm 1999 bà S1 có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Tuyết P diện tích đất, hiện nay ông S và bà H đang quản lý sử dụng. Thời điểm nhận chuyển nhượng sau khi bố của ông H1, bà H2 chết. Nguồn tiền nhận chuyển nhượng là của bà S1, không liên quan gì đến các con. Đến năm 2001-2002 bà S1 đã xây dựng nhà trên khu đất nhận chuyển nhượng, nguồn tiền xây dựng nhà là do bà S1 tự bỏ, không liên quan gì đến các con, nay bà S1 cho lại nhà và đất cho ông S, bà H thì ông H1, bà H2 cũng đồng ý vì đây là tài sản riêng của bà S1. Để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, bà H nên ngày 26/9/2022 giữa bà S1, ông S, bà H cùng với bà T thống nhất lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất và tài sản trên đất cho ông S và bà H. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông S và bà H đề nghị công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/9/2022 thì ông H1, bà H2 hoàn toàn đồng ý và đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình L2 và Văn phòng C2 trình bày:*

Ngày 26/9/2022 các ông, bà: Bên chuyển nhượng bà Phạm Thị T, bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Ngọc S và bà Nguyễn Thị H và một số người khác, được giới thiệu là con cháu của bà Phạm Thị T đã đến văn phòng công chứng Nguyễn Đình L2 yêu cầu công chứng viên chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Tổ dân phố T, phường Q, thành phố S (nay là phường S), tỉnh Thanh Hóa. Nội dung cụ thể như sau:

Bà Phạm Thị T là chủ sử dụng, sở hữu quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số B0 925046 do UBND thị xã S, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 16/4/2013, mang tên bà Phạm Thị Tuyết . Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 59a,

tờ bản đồ số 09 địa chỉ Tổ dân phố T, phường Q, thành phố S (nay là phường S), tỉnh Thanh Hóa. Diện tích chuyển nhượng 120m² đất ở đô thị. Tài sản gắn liền với đất là nhà ở loại cấp 4, diện tích sàn xây dựng 63,72m².

Tiếp nhận hồ sơ và yêu cầu các bên, công chứng viên Nguyễn Đình L2 đã kiểm tra hồ sơ, giấy tờ chứng minh về nhân thân, về tài sản do các bên cung cấp. Do bà Phạm Thị T không biết đọc, biết viết nên công chứng viên đã yêu cầu phải có người làm chứng, bà Phạm Thị T đã tự mời ông Bùi Sỹ C1 làm chứng cho việc bà giao kết hợp đồng. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ đứng tên bà Phạm Thị T được UBND thị xã S cấp ngày 16/4/2013, công chứng viên đã yêu cầu bà T chứng minh về quyền sử dụng, sở hữu của mình đối với thửa đất và tài sản gắn liền với đất. Bà Phạm Thị T đã cung cấp một số tài liệu có liên quan như: Trích lục khai tử của ông Dương Văn V, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, văn bản thỏa thuận về quyền tài sản ngày 24/9/2022. Bà Phạm Thị T khẳng định sau khi chồng bà là ông Dương Văn V chết, gia đình đã họp và thỏa thuận việc phân chia di sản, các đồng thừa kế đã tặng cho bà toàn bộ di sản do ông Dương Văn V để lại. Cộng với phần tài sản của mình bà Phạm Thị T được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy bà được toàn quyền thực hiện nghĩa vụ, quyền của chủ sử dụng, sở hữu quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Ông Trần Ngọc S và bà Nguyễn Thị H cam đoan đã đến, biết và hiểu rất rõ về thửa đất, nguồn gốc thửa đất và tài sản gắn liền với đất nhận chuyển nhượng.

Đáp ứng yêu cầu của các bên, công chứng viên đã chuyển cho nhân viên soạn thảo hợp đồng. Sau khi soạn dự thảo hợp đồng, công chứng viên đã kiểm tra nội dung dự thảo và yêu cầu các bên đọc lại nội dung dự thảo hợp đồng. Bà Phạm Thị T đã mời người làm chứng đọc lại nội dung hợp đồng cho bà nghe, bên nhận chuyển nhượng đã tự đọc nội dung hợp đồng, các bên đồng ý với toàn bộ nội dung hợp đồng.

Sau khi nghe công chứng viên giải thích các quy định của pháp luật có liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giá chuyển nhượng, việc bàn giao và chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng, hai bên đã hiểu và nhận thức rõ trách nhiệm của mỗi bên trước pháp luật khi lập hợp đồng chuyển nhượng, đồng ý với toàn bộ nội dung của hợp đồng; bà Phạm Thị Tuyết T4 điểm chỉ vào từng trang của hợp đồng trước mặt công chứng viên và người làm chứng; bên nhận chuyển nhượng ký vào từng trang và ký/điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng chuyển nhượng trước mặt công chứng viên.

Xét thấy các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, tại thời điểm ký và điểm chỉ vào hợp đồng các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng. Mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Công chứng viên Nguyễn Đình L2 đã ký chứng nhận và đóng dấu vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đồng thời giao cho các bên 03 bản chính hợp đồng chuyển nhượng, số công chứng 2669 ngày 26/9/2022. Văn phòng công chứng Nguyễn Đình L2 khẳng định việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 2669 ngày 26/9/2022, thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục công chứng, theo yêu cầu và sự thỏa thuận của các bên; không thể hiện sự lừa dối, ép buộc hoặc cưỡng ép. Văn phòng C2 xin nêu trình tự, thủ tục công chứng hợp đồng, giao dịch và cung cấp một số tài liệu chứng cứ chứng minh để Tòa án nhân dân thành phố Sầm Sơn (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thanh Hóa) làm cơ sở giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

- Đất chuyển nhượng thuộc một phần của thửa đất số 59a, tờ bản đồ số 09 diện tích 118,6m² có địa chỉ tại Tổ dân phố T, phường Q, thành phố S, tỉnh Thanh Hóa (Nay là tổ dân phố T, phường S, tỉnh Thanh Hóa).

Diện tích đất có tứ cận như sau:

Phía Đông kích thước 6,95m giáp đất hộ ông Vũ Duy L3

Phía Tây kích thước 6,55m giáp đường giao thông

Phía Nam kích thước 17,50m giáp đất hộ bà Dương Thị S2 và hộ ông Lương Văn T5

Phía Bắc có kích thước 17,50m giáp đất hộ ông Vũ Duy H3

- Tài sản trên đất:

+ 01 ngôi nhà 02 tầng (xây dựng năm 2001)

+ Sàn tầng 1, mái bằng bê tông cốt thép diện tích 69,3m²

+ Sàn tầng 2 mái lợp tôn diện tích 43,5m²

+ 01 công trình phụ mái tôn tầng 1, diện tích 29,10m² (xây dựng năm 2001)

+ 01 mái che tôn phía trước nhà tầng 1, diện tích 17,40m² (xây dựng năm 2015)

+ 01 bán bình tôn phía trước nhà tầng 2, diện tích 25,80m² (xây dựng năm 2015)

+ 01 đoạn tường rào kết hợp lưới B40 giáp đường (xây dựng năm 2001) 2,69m x 2,35m, trong đó tường cao 1,35m

+ Cánh cổng khung sắt tôn 2,5m x 3,0m (làm năm 2001)

+ 02 trụ cổng, mỗi trụ cổng kích thước 0,43m x 0,43m x 2,15m (xây dựng năm 2001)

Theo kết quả định giá của Công ty TNHH quản lý và khai thác tài sản AMC: Giá trị quyền sử dụng đất là 1.612.960.000 đồng, tài sản trên đất là 247.371.431 đồng. Tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thời điểm tháng 4 năm 2026 là 1.860.331.000 đồng (đã làm tròn số)

Tại phiên tòa: Nguyên đơn ông Trần Ngọc S, bà Nguyễn Thị H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 2669 ngày 26/9/2022 giữa bà Phạm Thị T với ông Trần Ngọc S, bà Nguyễn Thị H; ông S, bà H được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích đất chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị S1, ông Trần Ngọc H1, bà Trần Thị H2 giữ nguyên ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, thống nhất đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/9/2022, công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho ông Trần Ngọc S, bà Nguyễn Thị H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Thanh Hóa tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật tố tụng của các đương sự cơ bản bảo đảm theo quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa, Tòa án đã triệu tập hợp lệ theo quy định nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là có căn cứ.

Về nội dung: Căn cứ các Điều 117, Điều 119, Điều 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 167, Điều 168 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 147, Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc S, bà Nguyễn Thị H; công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 2669 ngày 26/9/2022 giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị T và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Ngọc S, bà Nguyễn Thị H có hiệu lực pháp luật. Ông Trần Ngọc S, bà Nguyễn Thị H được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký

biến động, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Phạm Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; tuy nhiên, bà Phạm Thị T là người cao tuổi nên đề nghị miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà T theo quy định.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, không yêu cầu bị đơn hoàn trả nên đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về hướng giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa bị đơn bà Phạm Thị T; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị L, bà Dương Thị T1, ông Dương Văn T2, ông Dương Văn L1, ông Nguyễn Đình L2 và Văn phòng C2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt đương sự có tên nêu trên.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là yêu cầu công nhận hiệu lực và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại phường S, tỉnh Thanh Hóa nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thanh Hóa theo điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 và Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Về nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng phần đất chuyển nhượng: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, phần đất chuyển nhượng có diện tích đo đạc thực tế là 118,6m², thuộc một phần thửa đất số 59a, tờ bản đồ số 09, địa chỉ tại tổ dân phố T, phường S, tỉnh Thanh Hóa; hiện do ông Trần Ngọc S và bà Nguyễn Thị H quản lý, sử dụng. Phần đất này có nguồn gốc do gia đình bên chồng bà Phạm Thị T để lại cho vợ chồng bà T và ông Dương Văn V quản lý, sử dụng.

Năm 1999, bà Phạm Thị T chuyển nhượng cho bà Vũ Thị S1 phần diện tích đất nêu trên với số tiền 7.000.000 đồng. Thời điểm chuyển nhượng, đất

chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên chưa thực hiện được thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất cho bà S1. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà S1 quản lý, sử dụng ổn định và đến năm 2001 đã xây dựng nhà trên đất. Đến năm 2015, bà S1 giao lại toàn bộ phần đất và tài sản gắn liền với đất cho con trai, con dâu là ông Trần Ngọc S, bà Nguyễn Thị H quản lý, sử dụng.

Năm 2013, bà Phạm Thị T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T đối với thửa đất số 59a, tờ bản đồ số 09, trong đó có phần diện tích đã chuyển nhượng cho bà S1. Do bà S1 và các con của bà S1 thống nhất giao lại phần đất, tài sản gắn liền với đất cho ông S, bà H quản lý, sử dụng nên các bên thống nhất lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/9/2022 giữa bà Phạm Thị T với ông Trần Ngọc S, bà Nguyễn Thị H nhằm hoàn thiện thủ tục pháp lý đối với việc chuyển giao quyền sử dụng đất đã được các bên thực hiện ổn định từ năm 1999. Những tình tiết này phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị S1, ông Trần Ngọc H1, bà Trần Thị H2 và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Về quyền định đoạt của bà Phạm Thị T đối với phần đất chuyển nhượng: Mặc dù nguồn gốc thửa đất có liên quan đến vợ chồng bà Phạm Thị T và ông Dương Văn V, nhưng sau khi ông V chết, bà T và các con là bà Dương Thị L, bà Dương Thị T1, ông Dương Văn T2, ông Dương Văn L1 đã lập văn bản thỏa thuận về quyền tài sản ngày 24/9/2022, xác định bà T được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với phần quyền sử dụng đất nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án, lời trình bày của bị đơn, bà Vũ Thị S1, các con của bà S1 và các tài liệu có trong hồ sơ đều thể hiện việc bà T đã chuyển nhượng đất cho bà S1 từ năm 1999; bà S1 quản lý, sử dụng ổn định, xây dựng nhà từ năm 2001; các con bà T biết việc chuyển nhượng, biết việc bà S1 xây dựng, quản lý, sử dụng đất nhưng không phản đối. Việc bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/9/2022 là phù hợp với ý chí của bà T, bà S1 và những người đã tham gia thỏa thuận, biết việc chuyển nhượng, quản lý, sử dụng nhưng không phản đối; không có căn cứ xác định việc chuyển nhượng xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của những người thừa kế của ông Dương Văn V.

[3.3] Về hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/9/2022:

Về hình thức, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/9/2022 được ký kết giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị T và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Ngọc S, bà Nguyễn Thị H; Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 2669 ngày 26/9/2022.

Do đó, hợp đồng bảo đảm về hình thức theo quy định tại khoản 2 Điều 119; Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Về nội dung, hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện; tại thời điểm giao kết, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Phần đất chuyển nhượng thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Phạm Thị T; không có tranh chấp về ranh giới, mốc giới với các hộ liền kề; không có tài liệu thể hiện quyền sử dụng đất bị kê biên để bảo đảm thi hành án hoặc bị hạn chế quyền chuyển nhượng. Như đã nhận định ở trên, bà T có quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với phần quyền sử dụng đất chuyển nhượng nên có đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Việc chuyển giao đất trên thực tế đã được thực hiện từ năm 1999 giữa bà T và bà Vũ Thị S1. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà S1 đã quản lý, sử dụng ổn định, xây dựng nhà trên đất và sau đó giao lại cho ông Trần Ngọc S, bà Nguyễn Thị H quản lý, sử dụng. Đối với tài sản gắn liền với đất, bà Vũ Thị S1 xác định tài sản do bà tạo lập sau khi nhận chuyển nhượng đất; ông Trần Ngọc H1, bà Trần Thị H2 là các con của bà S1 đều thống nhất việc bà S1 giao lại tài sản này cho ông S, bà H, không tranh chấp và không có yêu cầu gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Phạm Thị T đồng ý công nhận hiệu lực hợp đồng; bà Vũ Thị S1, ông Trần Ngọc H1, bà Trần Thị H2 đều thống nhất việc công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho ông Trần Ngọc S, bà Nguyễn Thị H. Đồng thời, không có đương sự nào yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/9/2022 vô hiệu. Vì vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 2669 ngày 26/9/2022 giữa bà Phạm Thị T với ông Trần Ngọc S, bà Nguyễn Thị H có hiệu lực pháp luật là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 167, Điều 168, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013.

[4]. Đối với diện tích đất chuyển nhượng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/9/2022 ghi diện tích chuyển nhượng là 120m². Tuy nhiên, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và sơ đồ hiện trạng, diện tích đất thực tế ông Trần Ngọc S, bà Nguyễn Thị H đang quản lý, sử dụng là 118,6m², thuộc một phần thửa đất số 59a, tờ bản đồ số 09. Quá trình giải quyết vụ án, các bên không tranh chấp về ranh giới, mốc giới và thống nhất đề nghị Tòa án công nhận diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 118,6m². Đối với phần diện tích chênh lệch 1,4m² so với hợp đồng, các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5]. Về án phí và chi phí tố tụng khác: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, không yêu cầu bị đơn hoàn trả nên Hội đồng xét xử không xem xét. Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bị đơn bà Phạm Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; tuy nhiên, bà Phạm Thị T là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117; Điều 119; Điều 500; Điều 501; Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội;

Căn cứ Điều 167; Điều 168 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc S và bà Nguyễn Thị H.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 2669 ngày 26/9/2022 giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị T và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Ngọc S, bà Nguyễn Thị H có hiệu lực pháp luật.

Ông Trần Ngọc S, bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích đất 118,6m², thuộc một phần thửa đất số 59a, tờ bản đồ số 09, địa chỉ tại tổ dân phố T, phường S, tỉnh Thanh Hóa và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Phần diện tích đất 118,6m² được công nhận có tứ cận như sau:

+ Phía Đông dài 6,95m, giáp đất hộ ông Vũ Duy L3;

+ Phía Tây dài 6,55m, giáp đường giao thông;

+ Phía Nam dài 17,50m, giáp đất hộ bà Dương Thị S2 và hộ ông Lương Văn T5;

+ Phía Bắc dài 17,50m, giáp đất hộ ông Vũ Duy H3.

(có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo bản án)

Khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, diện tích, kích thước, ranh giới cụ thể của thửa đất được xác định theo kết quả đo đạc hiện trạng của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận, trên cơ sở phân diện tích đất đã được Tòa án công nhận tại bản án này.

Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính, thuế, phí, lệ phí liên quan đến thủ tục đăng ký biến động, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Bị đơn bà Phạm Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Ông Trần Ngọc S, bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001291 ngày 15/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa).

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Trần Ngọc S, bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, không yêu cầu bị đơn hoàn trả nên Hội đồng xét xử không xem xét.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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 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, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND Khu vực 4;
- THADS tỉnh Thanh Hóa;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Hùng