

Bản án số: 50/2026/DS-ST

Ngày: 05-02-2026

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11- NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đính.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đỗ Việt Hùng;

Ông Lưu Văn Đề.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Công Thành – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 11- Ninh Bình.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11- Ninh Bình tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thanh Quỳnh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 02 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 11- Ninh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 195/2025/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2026/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 01 năm 2026, giữa:

- **Nguyên đơn:** Ông Phạm Văn V, sinh năm 1966 và bà Lê Thị N, sinh năm 1970; Nơi ĐKKHTT: Xóm 3, xã Hải Q, tỉnh Ninh Bình; nơi ở hiện nay: Thôn 23, xã Hải T, tỉnh Ninh Bình. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V: Bà Lê Thị N, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn 23, xã Hải T, tỉnh Ninh Bình (Văn bản ủy quyền ngày 06/11/2025). Có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1954 và bà Lưu Thị M, sinh năm 1955; địa chỉ: Thôn 23, xã Hải T, tỉnh Ninh Bình. Có mặt ông T, vắng mặt bà M.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn 23, xã Hải T, tỉnh Ninh Bình (Văn bản ủy quyền ngày 28/11/2025). Có mặt.

- **Người làm chứng:** Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1986; địa chỉ: Xóm Cầu Đồi, xã Hải Hưng, tỉnh Ninh Bình. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 30/10/2025 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Phạm Văn V và bà Lê Thị N thống nhất trình bày:

Do bố mẹ đẻ của bà Lê Thị N ở gần nhà ông T, bà M. Qua giới thiệu nên ngày 16/8/2001, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị M một thửa đất có diện tích 135m², tại thửa 24, tờ bản đồ số 91 (tờ số 11 xã Hải Sơn cũ) vị trí tại xã Hải T, tỉnh Ninh Bình với giá chuyển nhượng 11.000.000đ (Mười một triệu đồng). Hai bên lập giấy chuyển nhượng, có chữ ký của ông Nguyễn Văn T nội dung ông T có mảnh đất phía Đông giáp đường nhựa trục đường Long- Sơn (5m); phía Bắc giáp ngõ ông Ngữ; phía Nam giáp thửa ông Hậu; phía Tây giáp thửa ông Tấn (5m), chiều rộng của mảnh đất 5m; chiều dài từ đường nhựa tới thửa ông Tấn. Ông bà đã trả hết số tiền trên cho ông T. Sau khi nhận chuyển nhượng đất đến năm 2009 ông bà có xây dựng 01 nhà cấp bốn, công trình phụ khép kín trên thửa đất nêu trên và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Do trước đây ông bà thường xuyên đi làm kinh tế xa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T thế chấp ở Ngân hàng nên nhiều lần ông bà yêu cầu được làm thủ tục sang tên nhưng ông T xin khất. Vì chưa lập được hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định pháp luật nên ngày 15/3/2025, ông bà có lập 01 Giấy xác nhận chuyển quyền sử dụng đất, ông bà có đưa bà Lưu Thị M (vợ ông T) và các con của ông T, bà M cùng ký xác nhận, riêng ông T không đồng ý ký xác nhận với lý do không chuyển nhượng đất. Mục đích gây khó khăn không muốn làm thủ tục sang tên đất cho vợ chồng ông bà. Nay ông bà đề nghị Tòa án.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị M ký ngày 16/8/2001 là hợp pháp. Công nhận vợ chồng ông bà có quyền sử dụng thửa đất số 24, tờ bản đồ số 91 (tờ số 11 xã Hải Sơn cũ), diện tích 135m² (đất CLN), vị trí đất tại thôn 23, xã Hải T, tỉnh Ninh Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Sêri P396123 được UBND huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định cấp ngày 19/10/1999 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/11/2025 và lời khai trong quá trình hoà giải, bị đơn ông Nguyễn Văn T đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bà Lưu Thị M trình bày: Thửa đất số 24, tờ bản đồ số 91 (tờ số 11 xã Hải Sơn cũ) diện tích 135m² (đất CLN) vị trí tại xã Hải T, tỉnh Ninh Bình là tài sản chung của ông với bà Lưu Thị M. Nguồn gốc do ông bà nhận chuyển nhượng của ông Lê Đoàn Hậu mà có. Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Sêri P396123 được UBND huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định cấp ngày 19/10/1999 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T. Ông công nhận năm 2001 ông và bà M đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Phạm Văn V và bà Lê Thị N với giá 11.000.000đ, ông đã nhận tiền và bàn giao đất cho ông V, bà N sử dụng. Lý do xảy ra tranh chấp là vì khi chuyển nhượng đất ông đã ký các giấy tờ cho ông V, bà N nên ông không còn liên quan gì đến thửa đất này nữa. Mặt khác, do bà M là vợ của ông tự ý chuyển nhượng đất cho ông V, bà N nên buộc ông phải ký giấy chuyển nhượng. Nay thửa đất có giá trị, ông V, bà N yêu cầu ông ký thủ tục chuyển nhượng thì phải trả thêm cho ông bà 100.000.000đ nếu không, ông không

chấp nhận đơn khởi kiện của ông V, bà N. Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc đang do con trai của ông là anh Nguyễn Văn L giữ.

Tại biên bản xác M ngày 13/12/2025, người làm chứng anh Nguyễn Văn Lam không đồng ý khai báo và trình bày không liên quan đến tranh chấp giữa bố anh với ông V, bà N, anh không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11 tại phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Áp dụng vào khoản 2 Điều 176 các Điều 691, 692, 693, 695 của Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 123, 129, 408, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Các Điều 31, 75 Luật Đất đai năm 1993; đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn V và bà Lê Thị N. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn bản “Giấy bán đất” giữa vợ chồng ông V, bà N và vợ chồng ông T, bà M có hiệu lực diện tích 135m², tại thửa 24, tờ bản đồ số 91 (tờ số 11 xã Hải Sơn cũ) vị trí tại xã Hải T, tỉnh Ninh Bình. Các đương sự phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ông Phạm Văn V và bà Lê Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị M theo “Giấy bán đất” lập ngày 16/8/2001. Đây là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Bị đơn ông T, bà M có địa chỉ tại Thôn 23, xã Hải T, tỉnh Ninh Bình. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 11- Ninh Bình.

[2] Về tố tụng: Bị đơn bà Lưu Thị M vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt bà M là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án chỉ áp dụng thời hiệu khởi kiện nếu có một trong các đương sự có yêu cầu. Do không có đương sự nào yêu cầu áp dụng thời hiệu nên không xem xét.

[4] Về đơn khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thấy.

[4.1] Theo lời trình bày của nguyên đơn ông Phạm Văn V và bà Lê Thị N thì năm 2001 ông bà có nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 24, tờ bản đồ số 91 (tờ số 11 xã Hải Sơn cũ) vị trí tại xã Hải T, tỉnh Ninh Bình của ông Nguyễn Văn

T và bà Lưu Thị M với giá 11.000.000đ. Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp để chứng M là 01 tờ “Giấy bán đất” đề ngày 16/8/2001 có chữ ký của người chuyển nhượng đất là ông Nguyễn Văn T; 01 “Giấy biên nhận” trả tiền không ghi ngày, tháng, năm và 01 “Giấy xác nhận chuyển quyền sử dụng đất” đề ngày 15/3/2025. Bị đơn ông Nguyễn Văn T thừa nhận có chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 24 cho ông V, bà N với giá 11.000.000đ, nhưng đến nay chỉ đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng đất nếu nguyên đơn trả thêm 100.000.000đ nếu không thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì đây là tình tiết không phải chứng M. Do đó có căn cứ khẳng định việc ông V, bà N nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà M là đúng sự thật.

Xét thấy mặc dù bị đơn thừa nhận đã chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, nhưng yêu cầu nguyên đơn phải trả thêm 100.000.000đ, đây không phải là yêu cầu phản tố của bị đơn. Do yêu cầu của bị đơn không phù hợp với quy định của pháp luật nên không được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[4.2] Xét hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập năm 2001 giữa vợ chồng ông V và vợ chồng ông T thì thấy, hợp đồng đã được lập thành văn bản, có đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất nhưng hợp đồng chưa được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực nên đã vi phạm hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 705 Bộ luật Dân sự năm 1995. Về nội dung, đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên được quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 31, 75 Luật Đất đai năm 1993. Thực hiện hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán xong, đã nhận bàn giao đất và xây dựng công trình kiên cố; quản lý, sử dụng liên tục từ năm 2001 đến nay; mặc dù gia đình ông T ở gần nhà nhưng không có ý kiến hay tranh chấp gì. Theo hướng dẫn tại điểm b3, tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao hướng dẫn pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình đã quy định: *“Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng”*. Quy định này đã được Bộ luật dân sự năm 2015 kế thừa và cụ thể hóa tại khoản 2 Điều 129: *“2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2001 giữa vợ chồng ông V và vợ chồng ông T có cơ sở công nhận hiệu lực của hợp đồng.

[5] Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông T. Theo lời khai của bị đơn và tài liệu, chứng cứ thu thập được thì thửa đất số 24, tờ bản đồ số 91

(tờ số 11 xã Hải Sơn cũ) diện tích 135m² (đất CLN) vị trí tại xã Hải T, tỉnh Ninh Bình. Nguồn gốc do ông T, bà M nhận chuyển nhượng của ông Lê Đoàn H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Sêri P396123 được UBND huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định cấp ngày 19/10/1999 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T, xác định là tài sản chung của ông Nguyễn Văn T với bà Lưu Thị M. Ngoài ra, không còn ai khác.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T trình bày, bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang do con trai là anh Nguyễn Văn Lam giữ. Tuy nhiên, anh Lam từ chối khai báo vì cho rằng không liên quan, không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cần buộc ông T, bà M phải giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông V, bà N đi đăng ký biến động là có căn cứ.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; đo đạc đất và định giá tài sản, ông V, bà N tự nguyện nộp toàn bộ chi phí tố tụng, không đề nghị giải quyết nên không xem xét.

[7] Về án phí: Bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm, nhưng do bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 131, 691, 692, 693, 695, 705, 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 123, 129, 408, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các Điều 31, 75 Luật Đất đai năm 1993;

Tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn V và bà Lê Thị N về việc tranh chấp công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn V, bà Lê Thị N với ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị M là hợp pháp.

Công nhận ông Phạm Văn V, bà Lê Thị N có quyền sử dụng 135m² đất (loại đất CLN) thuộc thửa số tại thửa 24, tờ bản đồ số 91 (tờ số 11 xã Hải Sơn cũ) có vị trí tại thôn 23, xã Hải T, tỉnh Ninh Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Sêri P396123 được UBND huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định cấp ngày 19/10/1999 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T. Ranh giới đất được giới hạn bởi các điểm mốc 1,2,3,4 trên sơ đồ kèm theo bản án.

4. Về nghĩa vụ bàn giao:

- Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị M phải có nghĩa vụ bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 396123 được UBND huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định cấp ngày 19/10/1999 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T cho

ông Phạm Văn V và bà Lê Thị N để ông V, bà N làm thủ tục đăng ký biến động theo quyết định của Tòa án.

- Do ông V, bà N đã được ông T, bà M bàn giao diện tích, ranh giới đất và sử dụng từ năm 2001 đến nay nên không phải đề nghị Cơ quan thi hành án dân sự về bàn giao tài sản.

Ông Phạm Văn V và bà Lê Thị N có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

5. Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị M do là người cao tuổi.

- Hoàn lại cho ông Phạm Văn V và bà Lê Thị N 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm tại biên lai thu số 0002507 ngày 03/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Bình.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, 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 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 theo quy định tại các Điều 6,7, 7a 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:

- TAND tỉnh Ninh Bình;
- THADS tỉnh Ninh Bình;
- VKSND Khu vực 11;
- UBND xã Hải T;
- Đương sự;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

Nguyễn Văn Đính

