TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 7 - THANH HOÁ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 14 /2026/DS-ST
Ngày: 23/04/2026
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 7 - THANH HOÁ

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Bùi Văn Hải

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Truy

2. Bà Trần Thị Tố Minh

- *Thư ký phiên toà*: Bà Phạm Thị Hồng Nhung – Thư ký Toà án nhân dân huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hoá.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Thanh Hóa tham gia phiên tòa*: Bà Lê Thị Nguyệt – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 06 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 7 - Thanh Hoá xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 63/2024/TLST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2024 về: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2026/QĐXXST- DS ngày 20 tháng 01 năm 2026 và thông báo về việc mở lại phiên tòa số 03/TB –TA ngày 31/03/2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

Ông Bùi Văn S, sinh năm: 1973

Số căn cước công dân: 038073030994

Bà Hoàng Thị H, sinh năm: 1976

Số căn cước công dân: 038176036924

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị H: Ông Bùi Văn S, sinh năm: 1973

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã N, tỉnh Thanh Hóa

- *Bị đơn:* Bà Bùi Thị V, sinh năm: 1956

Số căn cước công dân: 038156018206

Địa chỉ: Thôn N, xã N, tỉnh Thanh Hóa.

- *Người làm chứng*:

+ Ông Cao Tôn B, sinh năm: 1955

Địa chỉ: Thôn Ngọc Tâm, xã Ngọc Trạo, tỉnh Thanh Hóa

2. Ông Quách Minh T, sinh năm: 1962

Địa chỉ: Thôn N, xã N, tỉnh Thanh Hóa

Tại phiên tòa có mặt các đương sự và người làm chứng là ông Bùi Văn N và ông Quách Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án Nguyên đơn là ông Bùi Văn S và bà Hoàng Thị H trình bày:

Ngày 04/09/2016 bà Bùi Thị V có chuyển nhượng cho vợ, chồng ông, bà thửa đất nông nghiệp với diện tích 744 m^2 thửa đất số 77, tờ bản đồ số 33 tại Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa - Nay là Thôn N, xã N, tỉnh Thanh Hóa, mục đích sử dụng thửa đất là đất trồng lúa. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Sau khi thống nhất thỏa thuận vợ chồng ông, bà đã trả tiền đầy đủ cho bà V và viết giấy chuyển nhượng đất lâu dài có xác nhận của trưởng thôn. Sau khi trả tiền và viết giấy thì bà V đã bàn giao thửa đất cho vợ, chồng ông, bà canh tác từ năm 2016 đến nay không xảy ra tranh chấp với ai. Tuy nhiên đến nay vợ, chồng ông, bà có yêu cầu bà V giao các giấy tờ liên quan đến thửa đất để hai bên hoàn thiện thủ tục pháp lý để vợ, chồng ông, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà V vẫn cố tình không thực hiện.

Do đó ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy chuyển nhượng đất lâu dài ngày 04/09/2016 giữa bà V với ông S, bà H. Buộc bà Bùi Thị V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên để vợ chồng tôi hoàn thiện các thủ tục pháp lý được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Bùi Thị V trình bày:

Năm 2016, bà có cho ông S và bà H mượn đất ruộng thửa đất số 77, tờ bản đồ số 33 tại Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa - nay là thôn N, xã N, tỉnh Thanh Hóa để canh tác. Sau đó bà bị bệnh hiểm nghèo phải đi điều trị từ năm 2018 đến năm 2021 mới ổn định sức khỏe. Đến khoảng tháng 11/2023 do có nhu cầu làm ruộng lại thì bà mới đến gặp ông S bà H để lấy lại đất, tuy nhiên ông S và bà H không trả. Trên thực tế bà không có chuyển nhượng đất đai gì với ông S và bà H bà không ký kết bất kỳ văn bản nào với ông S và bà H. Bà không chấp nhận yêu cầu của ông S và bà H và yêu cầu Tòa án buộc ông S và bà H phải trả lại đất cho bà.

* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người làm chứng là ông Quách Minh T trình bày:

Ông giữ chức vụ trưởng thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa tại thời điểm tháng 09/2016. Thời điểm đó có việc ông S mang giấy chuyển nhượng đất lên nhờ

ông ký để xác nhận việc bà V chuyển nhượng đất ruộng cho ông S. Tuy nhiên do ông không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế giữa hai gia đình thế nào nên ông không ký và xác nhận. Ngoài ra ông không biết gì liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và ông S và bà H.

* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người làm chứng là ông Cao Tôn B trình bày:

Ông có quan hệ là người cùng thôn với bà Bùi Thị V, ông Bùi Văn S và bà Hoàng Thị H. Trước đây ông có qua lại với gia đình bà Bùi Thị V. Tuy nhiên ông không biết và không chứng kiến sự việc bà V chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng cho ông Bùi Văn S và bà Hoàng Thị H. Ông cũng không ký vào bất kỳ giấy tờ, văn bản nào liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

Quá trình giải quyết vụ án do bà Bùi Thị V có ý kiến không ký và không viết vào giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nguyên đơn giao nộp khởi kiện tại Tòa án. Nguyên đơn là ông Bùi Văn S có đơn đề nghị Tòa án Trưng cầu giám định. Tòa án nhân dân khu vực 7 – Thanh Hóa đã Quyết định trưng cầu giám định tại V1 - Bộ C đối với chữ viết của bà Bùi Thị V. Tại Kết luận Giám định số 350/KL – KTHS ngày 28/11/2025 của V1 - Bộ C đã kết luận: Chữ ký, chữ viết đứng tên "Bùi Thị V" dưới mục "người nhận tiền – vợ"trên mẫu cần giám định (Giấy chuyển nhượng đất lâu dài ngày 02/09/2016 do nguyên đơn giao nộp) so với chữ viết của Bùi Thị V trên các mẫu so sánh (Chữ viết của bà V tại Bản iên bản giao nhận chứng cứ, đơn đề nghị giám định, Biên bản về việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải) do cùng một người viết ra.

* Đại diện VKSND Khu vực 7 – Thanh Hóa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Tòa án đã xác định đúng quan hệ pháp luật và tư cách tố tụng của các đương sự trong vụ án. Từ giai đoạn thụ lý vụ án cho đến khi mở phiên tòa xét xử sơ thẩm, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án cũng như các thành viên của Hội đồng xét xử (Sau đây viết tắt là HĐXX) và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (Sau đây viết tắt là BLTTDS). Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của BLTTDS.

- Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử công nhận hiệu lực của hợp đồng "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lâu dài" ngày 04/09/2016 giữa bà Bùi Thị V với ông Bùi Văn S và bà Hoàng Thị H về việc bà Bùi Thị V chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn S và bà Hoàng Thị H thửa đất số 77, tờ bản đồ số 33, địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã N, tỉnh Thanh Hóa, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 130293, số vào sổ CH 00338 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 15/11/2017. Ông Bùi Văn S và bà Hoàng Thị H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Về án phí và chi phí tố tụng: Buộc bị đơn phải chịu chi phí tố tụng về việc xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, giám định chữ ký, chữ viết. Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Ông S, bà H và bà V đang tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) thì đây là tranh chấp về về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn là bà Bùi Thị V cư trú tại xã N, tỉnh Thanh Hóa nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân khu vực 7 – Thanh Hóa

[2]. Về nội dung tranh chấp:

[2.1]. Về quyền chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 77, tờ bản đồ số 33 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 130293, số vào sổ CH 00338 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 15/11/2017. Căn cứ vào kết quả xác minh và thu thập chứng cứ về người sử dụng đất có đủ cơ sở xác định quyền sử dụng thửa đất trên là của bà Bùi Thị V, mục đích sử dụng thửa đất là đất chuyên trồng lúa nước. Ông S và bà H có nghề nghiệp làm ruộng tại địa phương. Do đó bà Bùi Thị V có quyền chuyển nhượng, ông S và bà H có quyền nhận chuyển nhượng theo quy định của Luật đất đai.

[2.2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại Giấy chuyển nhượng đất lâu dài do nguyên đơn xuất trình thể hiện việc bà Bùi Thị V đồng ý chuyển nhượng cho ông Bùi Văn S và bà Hoàng Thị H diện tích đất 744 m^2 tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 33, địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã N, tỉnh Thanh Hóa với giá tiền là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) bà Bùi Thị V đã nhận đủ số tiền này. Quá trình giải quyết vụ án bà V không thừa nhận việc chuyển nhượng đất và đã ký vào giấy chuyển nhượng đất do nguyên đơn xuất trình. Tuy nhiên căn cứ vào kết luận giám định của V1 Bộ C thì chữ ký, chữ viết trong giấy chuyển nhượng đất lâu dài do nguyên đơn xuất trình là chữ ký, chữ viết của bà Bùi Thị V. Do đó có đủ căn cứ để xác định giữa bà Bùi Thị V với ông Bùi Văn S và bà Hoàng Thị H đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 744 m^2 tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 33, địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã N, tỉnh Thanh Hóa. Thửa đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên chỉ viết giấy tay không tuân thủ về hình thức của hợp đồng, không được cơ quan có thẩm quyền chứng thực là chưa phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai. Tuy nhiên sau khi ký kết giấy chuyển nhượng bà Bùi Thị V đã bàn giao tài sản cho ông Bùi Văn S và bà Hoàng Thị H sử dụng ổn định từ năm 2016 đến nay. Ông S và bà H đã trả toàn bộ số tiền hai bên thỏa thuận để nhận chuyển

nhượng quyền sử dụng đất. Từ những căn cứ trên có đủ căn cứ để công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 04/9/2016 giữa bà Bùi Thị V với ông Bùi Văn S và bà Hoàng Thị H theo quy định tại điều 129 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở được chấp nhận toàn bộ.

[3] Về chi phí tố tụng: Để có căn cứ giải quyết vụ án Tòa án nhân dân khu vực 7 – Thanh Hóa đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và Trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà Bùi Thị V. Chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là là: 2.900.000 đồng (Hai triệu chín trăm nghìn đồng), chi phí giám định là 5.000.000 đ (Năm triệu đồng) . Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ và kết quả giám định chứng minh yêu cầu của bị đơn là không có căn cứ. Do đó bị đơn bà Bùi Thị V phải chịu tiền chi phí tố tụng với số tiền 7.900.000 đồng (Bảy triệu chín trăm nghìn đồng). Số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng đủ và Tòa án đã chi phí xong, nên buộc bị đơn bà Bùi Thị V phải trả cho nguyên đơn số tiền trên là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn được trả lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Tuy nhiên bà Bùi Thị V là người cao tuổi nên miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Bùi Thị V.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 161; Điều 162; Điều 165; Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 129; Điều 500; Điều 501; Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015.
- Điều 167; Điều 188; Điều 191 Luật đất đai 2013
- Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH-14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lâu dài" ngày 04/09/2016 giữa bà Bùi Thị V với ông Bùi Văn S và bà Hoàng Thị H về việc bà Bùi Thị V chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn S và bà Hoàng Thị H thửa đất số 77, tờ bản đồ số 33, địa chỉ thửa đất tại thôn N, xã N, tỉnh Thanh Hóa, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 130293, số vào sổ CH 00338 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 15/11/2017. Ông Bùi Văn S và bà Hoàng Thị H có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Bùi Thị V phải chịu 7.900.000đ (Bảy triệu chín trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí giám định. Khoản tiền này, nguyên đơn đã nộp đủ nên bà Bùi Thị V phải có trách nhiệm trả cho ông Bùi Văn S và bà Hoàng Thị H số tiền 7.900.000đ (Bảy triệu chín trăm nghìn đồng)

3. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Bùi Thị V. Trả lại cho ông Bùi Văn S số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002401 ngày 11/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa – Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 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.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt các đương sự. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND khu vực 7 – Thanh Hóa;
- Thi hành án dân sự tỉnh Thanh hóa;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA

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

Bùi Văn Hải