

TOÀ ÁN NHÂN DÂN	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
KHU VỰC 3 - NINH BÌNH	NAM
Bản án số: 25/2026/DS-ST	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Ngày: 12-8-2026	
“ <i>Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất</i> ”	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - NINH BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương Quỳnh

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Văn Phiếu
- Bà Nguyễn Thị Phương Thiệu

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bình – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Nho Quan, tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 - Ninh Bình tham gia phiên tòa:
Bà Đinh Thị Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Ninh Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 25/2026/TLST-DS ngày 02 tháng 02 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2026/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Bùi Văn T, sinh ngày 20/4/1964; CCCD số: 037064004488 cấp ngày 17/4/2021. Địa chỉ: Thôn C nay là thôn V, xã N, tỉnh Ninh Bình;

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn: Chị Bùi Thị N, sinh ngày 01/4/1989. Địa chỉ: Thôn T nay là thôn Đ, xã N, tỉnh Ninh Bình (theo văn bản ủy quyền ngày 31/3/2026)

Bị đơn: Bà Bùi Thị C, sinh ngày 01/01/1955; CCCD số 037155008381 cấp ngày 15/9/2021. Địa chỉ: Thôn C nay là Thôn V, xã N, tỉnh Ninh Bình;

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1976; Số CCCD 037176000399. Nơi cư trú: Thôn C nay là thôn V, xã N, tỉnh Ninh Bình.

Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1977; Số CCCD 037077003470. Nơi cư trú: Thôn C nay là thôn V, xã N, tỉnh Ninh Bình.

Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1980; Số CCCD 037180003830. Nơi cư trú: Thôn Đ là Thôn Đ, xã N, tỉnh Ninh Bình.

Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1982; Số CCCD 037082006735. Nơi cư trú: Thôn C nay là Thôn V, xã N, tỉnh Ninh Bình.

Chị N có mặt tại phiên tòa

Bà C, bà T1, ông T2, bà L, ông T3 có đơn xin xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn trình bày: Năm 2019 ông Bùi Văn T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xen kẹt là loại đất lúa màu của ông Nguyễn Văn T4 (chồng bà Bùi Thị C) có diện tích là 131m² tại thửa số 49 tờ bản đồ 07, đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện N cấp quyền sử dụng cho ông Nguyễn Văn T5 vào ngày 11/10/1997, địa chỉ thửa đất: Thôn C nay là thôn V, xã N, tỉnh Ninh Bình, giá mua là 12.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy viết tay với nhau và có xác nhận của địa phương về chữ ký của hai bên, gia đình ông T5 đã nhận đủ số tiền 12.000.000 đồng. Hiện nay ông T5 đã chết, gia đình ông T muốn hoàn thiện nốt thủ tục pháp lý để chuyển tên trên giấy tờ, tuy nhiên các con ông T5 không hợp tác làm thủ tục. Do đó ông T đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/10/1997 giữa ông Bùi Văn T và Nguyễn Văn T4 là có hiệu lực, ông T có quyền và nghĩa vụ chủ động đăng ký kê khai với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp mới đăng ký biến động với diện tích nhận chuyển nhượng theo quyết định của Tòa án.

- Ý kiến của bị đơn bà Bùi Thị C: Tôi là vợ của ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1955 chết năm 2023. Khoảng năm 2019, vợ chồng tôi có bán đất cho ông Bùi Văn T ở thôn C, xã V lấy số tiền 12.000.000 đồng, chưa làm thủ tục sang tên, hai bên chỉ có giấy viết tay với nhau. Nay ông T khởi kiện tôi không có ý kiến gì, tôi đồng ý làm thủ tục sang tên cho ông T, tôi có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cô N con ông T cầm, đề nghị khi làm xong thủ tục cô N phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình tôi.

- Ý kiến của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn T3: Chúng tôi là con của ông Nguyễn Văn T4 và bà Bùi Thị C, năm 2019 bố tôi có chuyển nhượng đất lúa màu xen kẹt cho ông Bùi Văn T người cùng làng, việc chuyển nhượng mua bán như nào chúng tôi không biết. Nay ông T khởi kiện ra Tòa án thì chúng tôi xác định không liên quan, đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết.

Ngày 02 tháng 02 năm 2026, Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Ninh Bình đã thụ lý vụ án về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo đơn khởi kiện của ông Bùi Văn T. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Ninh Bình đã tiến hành giải quyết vụ án theo đúng thủ tục pháp luật quy định.

Tòa án đã tiến hành sao gửi các tài liệu chứng cứ do đương sự giao nộp cho các đương sự khác và thông báo về việc thu thập được tài liệu chứng cứ cho các đương sự. Các đương sự không có ý kiến gì khác đối với các tài liệu, chứng cứ.

Theo yêu cầu của đương sự và xét thấy cần thiết, Tòa án nhân dân khu vực 3- Ninh Bình đã tiến hành xem xét thẩm định đối với thửa số 49 tờ bản đồ 07, đã được UBND huyện N cấp quyền sử dụng cho ông Nguyễn Văn T5 vào ngày 11/10/1997, địa chỉ thửa đất: Thôn C nay là thôn V, xã N, tỉnh Ninh Bình. Kết quả như sau: thửa số 49 tờ bản đồ 07 bản đồ địa chính xã V nay là thửa số 49 tờ bản đồ 60 bản đồ địa chính xã N, tỉnh Ninh Bình. Diện tích được cấp quyền sử dụng là 131,0m² đất (loại đất lúa màu LUK), diện tích đo đạc thực tế là 131,0m² có tứ cận: Phía Bắc giáp lưu không đường xóm dài 14.18m; phía Đông giáp đường xóm dài 7.44m; phía Nam giáp đất nhà ông T dài 16.72m; phía Tây giáp đất nhà anh Nguyễn Văn T6 dài 9.98m. Trên thửa đất không có tài sản cây cối gì.

Tại Công văn số 1230/UBND-NNMT ngày 26/7/2026 của Ủy ban nhân dân xã N, tỉnh Ninh Bình có ý kiến: Việc ông Nguyễn Văn T4 có viết giấy chuyển nhượng diện tích 131m² đất cho ông Bùi Văn T và được UBND xã V xác nhận là đúng, vị trí đất chuyển nhượng là xứ đồng sau làng M, các bên chưa làm thủ tục hành chính theo quy định tại cấp có thẩm quyền.

Tại phiên hòa giải do các đương sự không đến tham gia đầy đủ, vì vậy vụ án thuộc trường hợp không hòa giải được, vì vậy vụ án được đưa ra xét xử theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất lập ngày 11/10/1997 giữa ông [Bùi Văn T](#) và ông [Nguyễn Văn T4](#) là có hiệu lực, ông [T](#) có quyền và nghĩa vụ chủ động đăng ký kê khai với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp mới đăng ký biến động với diện tích nhận chuyển nhượng theo quyết định của Tòa án.

Về chi phí thẩm định và định giá: Nguyên đơn đã tự đứng lên chi phí không yêu cầu bị đơn phải hoàn lại

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên cũng đã có bài phát biểu khẳng định quá trình giải quyết vụ án về tố tụng không có vi phạm, về nội dung: đề nghị HĐX: Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 117, 119, khoản 2 Điều 129, các Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 45, Điều 133 Luật Đất đai năm 2024; 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. Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông [Bùi Văn T](#) về việc yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08 tháng 10 năm 2019 giữa ông [Nguyễn Văn T4](#) và ông [Bùi Văn T](#) có hiệu lực pháp luật. Xác định ông [Bùi Văn T](#) được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 131,0m² đất lúa màu (LUK) thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa đất số 49, tờ bản đồ số 60), bản đồ địa chính [xã N, tỉnh Ninh Bình](#), đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K896752, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 126 QSDĐ do [Ủy ban nhân dân huyện N](#) cấp ngày 11/10/1997 mang tên ông [Nguyễn Văn T4](#). Thửa đất có tứ cận theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/7/2026 như sau: Phía Bắc giáp lưu không đường xóm, dài 14,18m; Phía Đông giáp đường xóm, dài 7,44m; Phía Nam giáp đất ông [Bùi Văn T](#), dài 16,72m; Phía Tây giáp đất ông [Nguyễn Văn T6](#), dài 9,98m. Ông [Bùi Văn T](#) có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, sang tên quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật, trên cơ sở bản án đã có hiệu lực pháp luật.

3. Về chi phí thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn tự chi phí và không có yêu cầu nên không xem xét, giải quyết.

4. Về án phí: Miễn án phí cho bà [Bùi Thị C](#).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi bổ sung năm 2025) vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.
- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn có nơi cư trú tại [xã N, tỉnh Ninh Bình](#), căn cứ Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi bổ sung năm 2025) Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Ninh Bình thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.
- Về hình thức, nội dung đơn khởi kiện đúng theo quy định tại Điều 189 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 cần được xem xét giải quyết.

[2]. Về nội dung:

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/10/1997 giữa ông [Bùi Văn T](#) và ông [Nguyễn Văn T4](#) là có hiệu lực, ông [T](#) có quyền và nghĩa vụ chủ động đăng ký kê khai với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp mới đăng ký biến động với diện tích nhận chuyển nhượng theo quyết định của Tòa án.
- Ý kiến của bị đơn: Bà [Bùi Thị C](#) thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất xen kẹt lúa màu với diện tích 131m² tại thửa số 49 tờ bản đồ 07 cho ông [Bùi Văn T](#), bà cũng thừa nhận đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 12.000.000 đồng. Nay ông [T](#) khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà không có ý kiến gì.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các con của ông [Bùi Văn T7](#) và bà [Bùi Thị C](#) cũng có ý kiến: Có biết việc ông [T7](#) bán đất cho ông [T](#), tuy nhiên họ xác định không liên quan và không có ý kiến gì..

* Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [Nguyễn Văn T4](#) và ông [Bùi Văn T](#) chỉ được lập bằng văn bản có chữ ký của người chuyển nhượng là ông [T4](#) và bên nhận chuyển nhượng là ông [T](#), tuy chưa được công chứng hoặc chứng thực theo quy định là vi phạm về hình thức nhưng không vi phạm về nội dung vì thửa đất này đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông [Nguyễn Văn T4](#). Trong hợp đồng mặc dù không ghi rõ số thửa, số tờ bản đồ, tuy nhiên có

thể hiện vị trí thửa đất và diện tích chuyển nhượng phù hợp với diện tích là 131m² tại thửa số 49 tờ bản đồ 07, đã được UBND huyện N cấp quyền sử dụng cho ông Nguyễn Văn T5 vào ngày 11/10/1997, địa chỉ thửa đất: Thôn C nay là thôn V, xã N, tỉnh Ninh Bình. Đây là tài sản chung của bà C và ông T5, trong hợp đồng chỉ có chữ ký của ông T5 tuy nhiên việc ông T5 chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên bà C xác nhận có biết và có sử dụng cùng số tiền nhận chuyển nhượng, các con ông T5 cũng xác nhận biết việc chuyển nhượng này và không có phản đối gì. Ông T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ giao số tiền nhận chuyển nhượng đất là 12.000.000 đồng cho ông T5. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, nhưng nguyên đơn đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ đối với bị đơn, vì vậy HĐXX căn cứ quy định tại Điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về điều kiện chuyển tiếp, theo đó “*Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 thì áp dụng quy định của Bộ luật này*” khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “*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 Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó*”

Từ những phân tích trên, HĐXX xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ cần chấp nhận, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/10/1997 giữa ông Bùi Văn T và Bùi Văn T7 là hợp pháp và có hiệu lực.

[4]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn đã tự đứng lên thanh toán và không yêu cầu bị đơn phải hoàn lại nên không đặt ra việc giải quyết trong vụ án.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên bà Bùi Thị C là người cao tuổi nên được miễn án phí theo khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ: Các Điều 5, 147, 157, 158, 165, 166, 266, 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Áp dụng Điều 116, 129, 357, 500, 688 của ; Điều 167, 188 của ; Căn cứ Điều 45, Điều 133 Luật Đất đai năm 2024; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn T về việc yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08 tháng 10 năm 2019 giữa ông Nguyễn Văn T4 và ông Bùi Văn T có hiệu lực pháp luật. Xác định ông Bùi Văn T được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 131,0m² đất lúa màu (LUK) thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa đất số 49, tờ bản đồ số 60), bản đồ địa chính xã N, tỉnh Ninh Bình, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K896752, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 126 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 11/10/1997 mang tên ông Nguyễn Văn T4. Thửa đất có tứ cận theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/7/2026 như sau: Phía Bắc giáp lưu không đường xóm, dài 14,18m; Phía Đông giáp đường xóm, dài 7,44m; Phía Nam giáp đất ông Bùi Văn T, dài 16,72m; Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn T6, dài 9,98m.

Ông Bùi Văn T có quyền, nghĩa vụ chủ động đăng ký kê khai với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp mới hoặc điều chỉnh lại, đăng ký biến động đối với diện tích được chuyển nhượng quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Bùi Thị C.

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 của các điều 4, 6 và 7 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- *Đương sự;*
- *TAND tỉnh Ninh Bình;*
- *VKSND Khu vực 3- Ninh Bình;*
- *THADS Tỉnh Ninh Bình;*
- *Lưu hồ sơ./.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Hương Quỳnh