TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 3 - BẮC NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 113/2026/DS-ST
Ngày: 25-8-2026
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - BẮC NINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Mai Hương

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thanh Tùng

Bà Dương Tuyết Lan

Thư ký phiên tòa: Bà Vi Thị Lan Phương - Thư ký viên Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Bắc Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 - Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Bắc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 144/2026/TLST-DS ngày 16 tháng 4 năm 2026 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 426/2026/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Dương Văn A, sinh năm 1987; nơi cư trú: Thôn G (nay là thôn V), xã N, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1967; nơi cư trú: thôn H (nay là thôn C), xã T, tỉnh Bắc Ninh, theo Giấy ủy quyền ngày 05/5/2026). (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1945; nơi cư trú: Thôn P (nay là thôn V), xã N, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Dương Thị D, sinh năm 1954; nơi cư trú: Thôn G (nay là thôn V), xã N, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt)

- Bà Dương Thị E, sinh năm 1963; nơi cư trú: Thôn G (nay là thôn V), xã N, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt)

- Ông Dương Quang G, sinh năm 1967; nơi cư trú: Thôn G (vắng mặt), xã N, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt)

- Bà Dương Thị H, sinh năm 1964; nơi cư trú: Thôn P (nay là thôn V), xã N, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt)

- Bà Dương Thị K, sinh năm 1978; nơi cư trú: Thôn L (nay là thôn K), xã T, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt)

- Bà Dương Thị L, sinh năm 1983; nơi cư trú: Thôn L (nay là thôn K), xã T, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt)

- Bà Dương Thị M, sinh năm 1991; nơi cư trú: Thôn X, xã N, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt)

- Bà Dương Thị N, sinh năm 1981; nơi cư trú: Thôn P (nay là thôn V), xã N, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt)

- Ông Dương Văn P, sinh năm 1992; nơi cư trú: Thôn P (nay là thôn V), xã N, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt)

- Bà Dương Ngọc Q, sinh năm 2000; nơi cư trú: Thôn M, phường E, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1959; nơi cư trú: Thôn G (nay là thôn V), xã N, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt)

- Ông Dương Quang S, sinh năm 1969; nơi cư trú: Thôn P (nay là thôn V), xã N, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt)

- Bà Dương Thị T, sinh năm 1993; nơi cư trú: Thôn P (nay là thôn V), xã N, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thị D, bà Dương Thị E, ông Dương Quang G, bà Dương Thị H, bà Nguyễn Thị R, bà Dương Thị K, bà Dương Thị L, bà Dương Thị M, bà Dương Thị N, ông Dương Văn P, bà Dương Ngọc Q, bà Nguyễn Thị R, ông Dương Quang S, bà Dương Thị T: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn H (nay là thôn C), xã T, tỉnh Bắc Ninh. Theo Văn bản ủy quyền ngày 13/3/2026, ngày 18/8/2026, ngày 24/8/2026 (có mặt)

- Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1964; nơi cư trú: Thôn P (nay là thôn V), xã N, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt)

- Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1966, nơi cư trú: Thôn P (nay là thôn V), xã N, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1968; nơi cư trú: Thôn Q (nay là thôn R), xã U, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt)

- Ông Nguyễn Văn Y, sinh năm 1970; nơi cư trú: xã Đ, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị A1, sinh năm 1972; nơi cư trú: Thôn P (nay là thôn V), xã N, tỉnh Bắc Ninh. (vắng mặt)

- Ủy ban nhân dân xã N, tỉnh Bắc Ninh; người đại diện theo ủy quyền: Bà Dương Thị Huyền B1 - Công chức Phòng Kinh tế, theo Quyết định ủy quyền số 2454/QĐ-UBND ngày 11/8/2026. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Dương Văn A do bà Nguyễn Thị B đại diện trình bày:

Thửa đất hiện được xác định là thửa số 315, tờ bản đồ số 179, diện tích 500,4 m² tại thôn G (nay là thôn V), xã N, tỉnh Bắc Ninh có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị C khai phá, sử dụng từ trước năm 1980. Ngày 12/3/1991, bà C lập "Giấy giao kèo" chuyển nhượng thửa đất cho ông Dương Văn C1 là ông nội của ông A, giá chuyển nhượng là 500 kg thóc, quy thành 750.000 đồng. Hai bên đã thanh toán xong. Ngày 02/3/1994, bà C giao đất cho ông C1; trên giấy có phần xác nhận của Ủy ban nhân dân xã S.

Sau khi nhận đất, gia đình ông C1 quản lý, sử dụng liên tục, công khai. Năm 2002, ông Dương Quang D1 là con ông C1 và là bố ông A xây dựng nhà cấp bốn để ở; gia đình trồng cây lâu năm, xây tường bao và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước. Từ khi nhận đất đến nay, bà C và các con của bà không phản đối, không có tranh chấp.

Ông Dương Văn C1 chết ngày 15/01/2014, bà Tạ Thị E1 là vợ ông C1 chết ngày 22/05/2022; ông C1 và bà E1 đều không để lại di chúc, cha mẹ đẻ của hai người đều chết trước thời điểm mở thừa kế. Hàng thừa kế thứ nhất của ông C1 và bà E1 gồm các con là bà Dương Thị D, bà Dương Thị E, ông Dương Quang G, bà Dương Thị H, ông Dương Quang D1 và bà Dương Thị G1. Ông Dương Quang D1 chết ngày 26/01/2016; hàng thừa kế thứ nhất của ông D1 gồm vợ là bà Nguyễn Thị R và các con là bà Dương Thị K, bà Dương Thị L, bà Dương Thị M, ông Dương Văn A và bà Dương Thị N. Bà Dương Thị G1 chết ngày 30/5/2025; hàng thừa kế thứ nhất của bà G1 gồm chồng là ông Dương Quang S và các con là ông Dương Văn P, bà Dương Ngọc Q. Hiện thửa đất và tài sản trên đất do ông Dương Văn A và vợ là bà Dương Thị T trực tiếp quản lý, sử dụng; các con của ông A, bà T còn nhỏ, sống cùng bố mẹ và không có đóng góp vào việc tạo lập tài sản. Những người thừa kế đã lập văn bản thỏa thuận cử ông A đại diện thực hiện thủ tục liên quan đến thửa đất và ủy quyền cho bà Nguyễn Thị B tham gia tố tụng.

Nay ông A yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại "Giấy giao kèo" ngày 12/3/1991 giữa bà Nguyễn Thị C và ông Dương Văn C1 đối với phần diện tích đất có nguồn gốc từ giao dịch. Sau khi có kết quả đo đạc, nguyên đơn xác định phần diện tích thuộc phạm vi yêu cầu công nhận hợp đồng là 489,0 m² theo Trích đo địa chính hiện trạng ngày 17/6/2026; nguyên đơn không có yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị C trình bày: Khoảng năm 1966, bà mua một thửa đất, nay là thửa số 315, tờ bản đồ số 179 tại thôn G, xã N, tỉnh Bắc Ninh. Đến năm 1991, bà chuyển nhượng thửa đất này cho ông Dương Văn C1. Sau khi được Tòa án cho xem Giấy giao kèo có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã S, bà xác nhận chữ ký trong Giấy giao kèo là chữ ký của bà và nội dung ghi trong giấy là đúng. Sau khi lập Giấy giao kèo, bà đã giao đất cho ông C1 quản lý, sử dụng từ thời điểm đó đến nay. Ông C1 và gia đình đã xây dựng công trình trên đất, thực hiện việc đóng

thuế đất; bà biết, đồng ý và không phản đối. Giá chuyển nhượng thửa đất là 05 tạ thóc; bà đã nhận đủ giá trị chuyển nhượng. Khi bà chuyển nhượng đất cho ông C1, chồng bà là ông Nguyễn Văn H1 và các con của bà đều biết, nhất trí, không có ý kiến phản đối; chồng bà và các con cũng đã được sử dụng tiền bán đất. Nay ông Dương Văn A khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông C1 thì bà hoàn toàn nhất trí, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A. Bà đã nhận được các thông báo thụ lý, giấy triệu tập, giấy báo của Tòa án; do tuổi cao, sức yếu, không thể đến Tòa án nên bà đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng. Bà xác nhận các con của bà đều nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Khoảng năm 1966, bà khai phá thửa đất nay là thửa số 315 tại thôn G, xã N. Năm 1991, bà chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Dương Văn C1. Bà trực tiếp viết "Giấy giao kèo", đã nhận đủ 500 kg thóc và giao đất cho ông C1; chồng bà và các con của bà cũng đã nhận được tiền bán đất. Sau khi nhận đất, gia đình ông C1 quản lý, sử dụng, xây dựng công trình, trồng cây và nộp thuế; bà và các con không phản đối, không tranh chấp. Bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện và đề nghị xét xử vắng mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Dương Thị D, bà Dương Thị E, ông Dương Quang G, bà Dương Thị H, bà Nguyễn Thị R, bà Dương Thị K, bà Dương Thị L, bà Dương Thị M, bà Dương Thị N, ông Dương Văn P, bà Dương Ngọc Q, ông Dương Quang S và bà Dương Thị T, do bà Nguyễn Thị B đại diện theo ủy quyền, trình bày: Bà D, bà E, ông G và bà H là các con của ông Dương Văn C1, bà Tạ Thị E1. Bà R là vợ ông Dương Quang D1; bà K, bà L, bà M, ông A và bà N là các con của ông D1. Ông S là chồng bà Dương Thị G1; ông P và bà Q là các con của bà G1. Bà T là vợ ông A và hiện cùng ông A quản lý, sử dụng thửa đất. Những người nêu trên xác nhận quan hệ nhân thân và hàng thừa kế do nguyên đơn trình bày là đúng; đồng thời thừa nhận nội dung nguyên đơn trình bày về nguồn gốc đất, giao dịch chuyển nhượng, việc thanh toán, giao nhận đất và quá trình quản lý, sử dụng đất. Họ thống nhất, đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu độc lập. Trong đó, ông S và bà T chưa có bản tự khai trước phiên tòa nhưng đã nộp giấy ủy quyền cho bà B tại phiên tòa và thông qua người đại diện xác nhận các nội dung trên.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con của bà Nguyễn Thị C gồm ông Nguyễn Văn U, ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Văn Y và bà Nguyễn Thị A1 trình bày: Ông Nguyễn Văn H1 là chồng bà Nguyễn Thị C và đã chết. Hàng thừa kế thứ nhất của ông H1 gồm bà Nguyễn Thị C và 05 người con là ông Nguyễn Văn U, ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Văn Y và bà Nguyễn Thị A1. Ngoài những người nêu trên, ông Nguyễn Văn H1 không còn người nào khác thuộc hàng thừa kế thứ nhất. Các ông, bà đều biết thửa đất có nguồn gốc do bà C khai phá, sử dụng từ trước năm 1980. Năm 1991, bà C lập Giấy giao kèo chuyển nhượng thửa đất cho ông Dương Văn C1; bà C đã nhận đủ giá trị chuyển nhượng và giao đất. Từ khi nhận đất, ông C1 và gia đình quản lý, sử dụng ổn định, xây dựng nhà ở, tường bao, trồng cây lâu năm và nộp thuế; bà C và các con không phản đối, không tranh chấp, không yêu cầu lấy lại

đất. Ông U, ông V, bà X, ông Y và bà A1 đều thống nhất với lời trình bày của bà C, đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hiệu lực hợp đồng đối với diện tích 489,0 m² theo kết quả đo đạc, không có yêu cầu độc lập và đề nghị xét xử vắng mặt.

Tại Biên bản làm việc ngày 17/4/2026, ông Tạ Văn K1 là Trưởng thôn G trình bày: Thửa đất có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị C khai phá, sau đó chuyển nhượng cho ông Dương Văn C1. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông C1 quản lý, sử dụng đất công khai, ổn định, liên tục; đã xây dựng nhà ở, tường bao, trồng cây và thực hiện việc kê khai, nộp thuế tại địa phương. Trong quá trình sử dụng, gia đình ông C1 không bị bà C phản đối, không phát sinh tranh chấp với người dân trong thôn và các hộ sử dụng đất liền kề.

Đại diện Ủy ban nhân dân xã N trình bày: Theo bản đồ giải thửa năm 1990, đất thể hiện tại thửa số 204, tờ bản đồ số 11, diện tích 488 m², loại đất ký hiệu "T". Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2012, đất thể hiện tại thửa số 315, tờ bản đồ số 21, diện tích 548,1 m², mục đích sử dụng "ONT + LNK". Kết quả chồng ghép bản đồ giải thửa năm 1990 với bản đồ địa chính năm 2012 và hiện trạng sử dụng đất cho thấy ranh thửa năm 2012 có bao gồm một phần đường đi cũ của thôn.

Căn cứ kết quả đo đạc của Công ty TNHH MTV Tài nguyên và Môi trường Thành Đạt tại Trích đo địa chính hiện trạng ngày 17/6/2026 và hồ sơ quản lý đất đai tại địa phương, tổng diện tích đo hiện trạng là 552,6 m²; trong đó phần diện tích 63,6 m², giới hạn bởi các điểm 12-1-2-3-4-5-6-12 là phần đường đi cũ; phần diện tích đất còn lại sau khi loại trừ đường đi cũ là 489,0 m², giới hạn bởi các điểm 12-11-10-9-8-7-6-12, có hình thể, kích thước cạnh và mốc giới đúng như sơ đồ đo đạc. Đối với phần diện tích 489,0 m², ngoài tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang được Tòa án giải quyết, địa phương không ghi nhận tranh chấp nào khác và không có hồ sơ xử lý vi phạm pháp luật đất đai; đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất tại địa phương. Sau khi vụ án được giải quyết bằng bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật, phần diện tích 489,0 m² đủ điều kiện để được xem xét công nhận quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo quy định. Hồ sơ địa chính qua các thời kỳ và trích đo hiện trạng thể hiện loại đất gồm đất ở tại nông thôn (ONT) và đất trồng cây lâu năm (CLN); diện tích cụ thể của từng loại đất được cơ quan có thẩm quyền xác định khi giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 17/6/2026 xác định: Phần đất có nguồn gốc từ giao dịch, sau khi loại trừ 63,6 m² đường đi cũ, có diện tích 489,0 m² tại thôn G, xã N, tỉnh Bắc Ninh. Trên đất có một nhà cấp bốn lợp mái pro xi măng diện tích khoảng 50 m² xây dựng năm 2002; tường bao xây gạch; các cây cọ, sưa, mít, sấu, hồng xiêm và bụi tre. Đất và tài sản trên đất hiện do ông A quản lý, sử dụng. Trích đo địa chính hiện trạng ngày 17/6/2026 là bộ phận không tách rời của bản án.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trên cơ sở kết quả đo đạc và ý kiến của Ủy ban nhân dân xã N, xác định diện tích đất yêu cầu

công nhận là 489,0 m², giới hạn bởi các điểm 12-11-10-9-8-7-6-12 theo Trích đo địa chính hiện trạng ngày 17/6/2026. Các đương sự vắng mặt đã có ý kiến bằng văn bản như trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 - Bắc Ninh phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn A; công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C và ông Dương Văn C1 đối với diện tích 489,0 m² theo trích đo địa chính hiện trạng ngày 17/6/2026; ghi nhận quyền của các đương sự liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký đất đai, kê khai tài sản và đề nghị cấp Giấy chứng nhận; ghi nhận ông Dương Văn A tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc; miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị C và hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông Dương Văn A theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ông Dương Văn A yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C và ông Dương Văn C1; đất tại xã N, tỉnh Bắc Ninh. Đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Bắc Ninh theo khoản 3 Điều 26, Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[3] Về nguồn gốc đất và việc xác lập, thực hiện giao dịch: "Giấy giao kèo" ngày 12/3/1991 thể hiện bà Nguyễn Thị C chuyển nhượng đất cho ông Dương Văn C1 với giá 500 kg thóc, quy thành 750.000 đồng. Bà C thừa nhận trực tiếp lập giấy, đã nhận đủ giá trị chuyển nhượng và giao đất; chồng bà và các con của bà cũng đã nhận được tiền bán đất. Những người liên quan của hai bên đều xác nhận giao dịch là có thật. Lời khai của các đương sự phù hợp với quá trình quản lý, sử dụng đất, xác nhận của địa phương về việc nộp thuế, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và ý kiến của Ủy ban nhân dân xã N nên có căn cứ xác định các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tài sản và thanh toán.

[4] Giao dịch được xác lập ngày 12/3/1991, trong thời gian từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993. Pháp luật thời kỳ này không cho phép mua bán, chuyển nhượng đất đai. Tuy nhiên, điểm b.3 tiểu mục 2.2 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án

nhân dân tối cao hướng dẫn Tòa án công nhận hợp đồng đã được thực hiện nếu bên nhận chuyển nhượng đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy hoạch và bên chuyển nhượng không phản đối.

[5] Sau khi nhận đất, ông C1 và gia đình quản lý, sử dụng công khai, liên tục; năm 2002 xây dựng nhà cấp bốn, xây tường bao, trồng nhiều cây lâu năm. Bà C biết việc sử dụng, xây dựng nhưng không phản đối; tại Tòa án bà và các con đều đề nghị công nhận hợp đồng. Ủy ban nhân dân xã N xác định quá trình sử dụng đất không có hồ sơ xử lý vi phạm; ngoài tranh chấp hợp đồng đang được Tòa án giải quyết, địa phương không ghi nhận tranh chấp nào khác; đất phù hợp quy hoạch và đủ điều kiện được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Như vậy, giao dịch thuộc trường hợp được công nhận theo điểm b.3 tiểu mục 2.2 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP.

[6] Về quyền lợi của những người thừa kế: Sau khi ông Dương Văn C1 chết, quyền, nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch được những người thừa kế của ông C1 tiếp tục kế thừa theo quy định của pháp luật. Sau đó, ông Dương Quang D1, bà Tạ Thị E1 và bà Dương Thị G1 lần lượt chết thì những người thừa kế của họ là người có quyền lợi liên quan đến thửa đất. Những người thừa kế phía ông C1 đều thừa nhận giao dịch đã được thực hiện xong, thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn A, không tranh chấp quyền sử dụng đất và không có yêu cầu độc lập. Về phía bên chuyển nhượng, ông Nguyễn Văn H1 là chồng bà Nguyễn Thị C và đã chết; bà C cùng các con là những người thừa kế của ông H1 đều xác nhận việc chuyển nhượng, không phản đối yêu cầu khởi kiện. Vì vậy, việc công nhận hiệu lực giao dịch không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của những người thừa kế hai bên. Các đương sự không yêu cầu chia di sản nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Về diện tích đất thuộc phạm vi hợp đồng được công nhận: Bản đồ giải thửa năm 1990 thể hiện diện tích 488 m²; bản đồ địa chính năm 2012 thể hiện diện tích 548,1 m²; kết quả đo hiện trạng của Công ty TNHH MTV Tài nguyên và Môi trường Thành Đạt ngày 17/6/2026 là 552,6 m². Kết quả chồng ghép bản đồ xác định trong diện tích đo hiện trạng có 63,6 m² thuộc đường đi cũ của thôn, được giới hạn bởi các điểm 12-1-2-3-4-5-6-12. Sau khi loại trừ phần đường đi cũ, phần đất có nguồn gốc từ giao dịch còn 489,0 m², được giới hạn bởi các điểm 12-11-10-9-8-7-6-12. Diện tích này phù hợp với vị trí, ranh giới thửa đất thể hiện trên bản đồ giải thửa năm 1990; các đương sự không tranh chấp về ranh giới. Ủy ban nhân dân xã xác định phần diện tích 489,0 m² không thuộc đường giao thông, không có hồ sơ vi phạm, phù hợp quy hoạch và đủ điều kiện để được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Vì vậy, có căn cứ công nhận hợp đồng đối với diện tích 489,0 m² theo Trích đo địa chính hiện trạng ngày 17/6/2026. Phần diện tích 63,6 m² thuộc đường đi cũ không thuộc phạm vi hợp đồng được công nhận.

[8] Về chi phí tố tụng: Ông Dương Văn A đã nộp 4.789.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và tự nguyện chịu toàn bộ khoản chi phí này nên ghi nhận sự tự nguyện của ông A.

[9] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng là người cao tuổi và đề nghị miễn án phí nên nên được miễn án phí.

[10] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định trên nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; các điều 157, 158, 227, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 651, 652 và 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b.3 tiểu mục 2.2 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ các điều 137 và 138 Luật Đất đai năm 2024; 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn A.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại "Giấy giao kèo" lập ngày 12/3/1991 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị C và bên nhận chuyển nhượng là ông Dương Văn C1 đối với diện tích 489,0 m², loại đất ONT + CLN, tại thôn G, xã N, tỉnh Bắc Ninh; được giới hạn bởi các điểm 12-11-10-9-8-7-6-12. Có sơ đồ kèm theo Bản án.

2. Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, kê khai tài sản gắn liền với đất và đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với diện tích được công nhận tại mục 1 theo quy định của pháp luật. Cơ quan có thẩm quyền căn cứ bản án đã có hiệu lực pháp luật, hồ sơ địa chính và quy định của pháp luật đất đai để xem xét, giải quyết.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Dương Văn A chịu 4.789.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản. Xác nhận ông A đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị C.

Hoàn trả ông Dương Văn A 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003340 ngày 16/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo

trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 4, 6, 7 và 36 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh;
- Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 - Bắc Ninh;
- Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Mai Hương

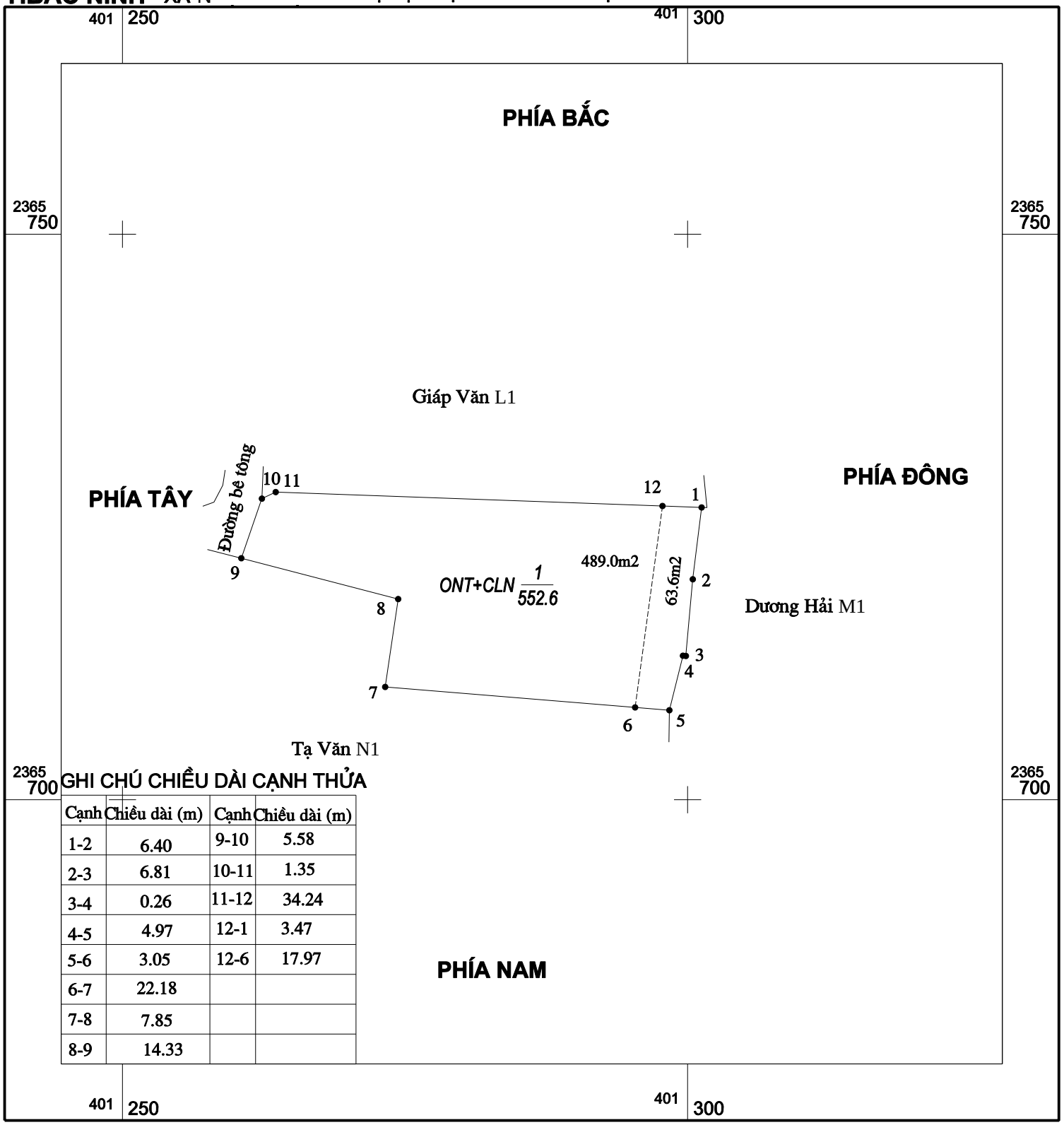
XÃ N

TRÍCH ĐO ĐỊA CHÍNH, HIỆN TRẠNG

VỀ VIỆC TRANH CHẤP HĐ CHUYỂN NHƯỢNG QSD ĐẤT GIỮA ÔNG DƯƠNG VĂN A VÀ BÀ NGUYỄN THỊ C

T.BẮC NINH - XÃ N

HỆ TỌA ĐỘ VN 2000: KHU VỰC THÔN G



GHI CHÚ CHIỀU DÀI CẠNH THỬA

Cạnh	Chiều dài (m)	Cạnh	Chiều dài (m)
1-2	6.40	9-10	5.58
2-3	6.81	10-11	1.35
3-4	0.26	11-12	34.24
4-5	4.97	12-1	3.47
5-6	3.05	12-6	17.97
6-7	22.18		
7-8	7.85		
8-9	14.33		

Ngày 17 tháng 6 năm 2026
Cơ quan đo vẽ:
Giám đốc

TỈ LỆ 1:500

1 cm trên bản đồ bằng 5 m trên thực địa

Ngày .... tháng ... năm 2026
Tòa án nhân dân khu vực 3
(Ký tên, đóng dấu)

Nguyễn Hữu Tiến