TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 6-ĐÀ NẴNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số **38**/2026/DS-ST
Ngày 25/02/2026
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6- ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Công Min.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Công Phúc và ông Huỳnh Quới .

***-Thư ký phiên tòa*:** Bà Phan Thị Hải Linh- thư ký TAND Khu vực 6-Đà Nẵng.

***-Đại diện VKSND Khu vực 6-Đà Nẵng tham gia phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Ngọc L- Kiểm sát viên.

Ngày 25/02/2026, tại trụ sở TAND Khu vực 6-Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 35/2025/TLST-DS ngày 27/5/2025 *về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2026/QĐXXST-DS ngày 16/01/2026 giữa các đương sự:

1-Nguyên đơn: Bà Trương Thị M, sinh năm 1993 và ông Trần Văn H, sinh năm 1987; địa chỉ thôn T, xã T, thành phố Đà Nẵng (xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam cũ).

2-Các bị đơn:

-Ông Bùi Văn M1, sinh năm 1972; bà Trần Thị C, sinh năm 1976; bà Bùi Thị H1, sinh năm 1993; ông Bùi Văn T, sinh năm 1995; địa chỉ tại thôn T, xã T, thành phố Đà Nẵng.

-Ông Bùi Văn T1, sinh năm 2004; địa chỉ tại thôn T, xã T, thành phố Đà Nẵng. Hiện đang thực hiện nghĩa vụ quân sự tại tiểu đội D, trung đội 2, đại đội C, tiểu đoàn 2, lữ đoàn G, quân đoàn C tỉnh Gia Lai.

Bà Trương Thị M có mặt tại phiên toà. Ông Trần Văn H và ông Bùi Văn T1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Ông Bùi Văn M1, bà Trần Thị C, bà Bùi Thị H1, ông Bùi Văn T vắng mặt tại phiên toà không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]-*Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Năm 2018, vợ chồng ông Trần Văn H và bà Trương Thị M có nhận chuyển

của gia đình ông Bùi Văn M1 (gồm các thành viên ông M1 là chồng, bà Trần Thị C là vợ và các con là bà Bùi Thị H1, ông Bùi Văn T và ông Bùi Văn T1) một phần thửa đất số 161 tờ bản đồ số 08 thôn T, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam (cũ) với diện tích 321m^2 (chiều ngang 12m x chiều dài 26m), loại đất ở nông thôn với giá 1.180.000.000đ. Thửa đất đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Q cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Bùi Văn M1 và bà Trần Thị C vào năm 2016. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã được UBND xã B chứng thực ngày 03/12/2018. Ông Trần Văn H và bà Trương Thị M đã thanh toán cho gia đình ông Bùi Văn M1 số tiền 1.180.000.000đ và đã nhận đất để quản lý. Đến nay, ông H và bà M đã nhiều lần liên hệ nhưng gia đình ông Bùi Văn M1 không thực hiện với lý do yêu cầu tăng giá chuyển nhượng đất.

Theo kết quả thẩm định tại chỗ do Toà án tiến hành thì do mở đường nên diện tích đất chuyển nhượng còn lại là 244,3m^2. Ông Trần Văn H và bà Trương Thị M yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập giữa vợ chồng ông H, bà M và hộ gia đình ông Bùi Văn M1 với diện tích 244,3m^2, loại đất ở nông thôn tại thửa đất số 161 tờ bản đồ số 08 thôn T, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam (cũ) nay là thôn T, xã T, TP Đà Nẵng.

[2]-*Ý kiến của các bị đơn:*

2.1-Ý kiến ông bà Bùi Văn M1, bà Trần Thị C, Bùi Thị H1: Các ông bà Bùi Văn M1, Trần Thị C, Bùi Thị H1 đã được tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp công khai chứng cứ và phiên hoà giải, các văn bản tố tụng khác nhưng không đến Toà án để tham gia giải quyết vụ án và không có văn bản trả lời ý kiến về nội dung vụ án.

2.2-Ý kiến ông Bùi Văn T: Ông Bùi Văn T là con của ông Bùi Văn M1 và bà Trần Thị C. Gia đình ông T có chuyển nhượng một phần thửa đất có chiều ngang 12m cho vợ chồng ông Trần Văn H, bà Trương Thị M với giá thoả thuận là 700.000.000đ, tuy nhiên giá thực tế thanh toán là hơn 1,1 tỷ đồng. Việc chuyển nhượng đất có lập thành văn bản. Cha mẹ ông T là người trực tiếp nhận tiền sử dụng đất từ ông H, bà M. Cha mẹ ông T đã giao giấy chứng nhận QSD đất cho ông H, bà M để làm thủ tục chuyển nhưng đến nay chưa thực hiện được. Ông T đồng ý để vợ chồng ông H và bà M tiếp tục tiến hành các thủ tục chuyển nhượng QSD đất; trường hợp không thực hiện được thì gia đình ông T nhận lại thửa đất và trả lại tiền cho ông H, bà M.

2.3-Ý kiến ông Bùi Văn T1: Ông Bùi Văn T1 là con của ông Bùi Văn M1 và bà Trần Thị C. Gia đình ông T1 có chuyển nhượng một diện tích đất cho ông Trần Văn H và bà Trương Thị M. Diện tích đất và giá chuyển nhượng đất là do cha mẹ trực tiếp thoả thuận, ông T không rõ. Ông T có ký vào hợp đồng chuyển nhượng

QSD đất. Ông T đồng ý với yêu cầu của ông H và bà M về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất như đã ký kết vào năm 2018.

[6]-*Ý kiến của kiểm sát viên:*

TAND Khu vực 6-Đà Nẵng thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án thực hiện các thủ tục tố tụng, xác định tư cách tố tụng theo đúng quy định; thời hạn chuẩn bị xét xử, việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu được đảm bảo. Hội đồng xét xử thực hiện các hoạt động tố tụng tại phiên tòa theo đúng quy định. Ông Trần Văn H2, bà Trương Thị M và ông Bùi Văn T1 chấp hành đúng quy định của pháp luật khi tham gia tố tụng. Các ông bà Bùi Văn M1, Trần Thị C, Bùi Thị H1 và Bùi Văn T không chấp hành đúng quy định của pháp luật khi tham gia tố tụng, vắng mặt tại phiên toà không có lý do. Việc xét xử vắng mặt các bị đơn là đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 03/12/2018 giữa hộ gia đình ông Bùi Văn M1, bà Trần Thị C với vợ chồng ông Trần Văn H, bà Trương Thị M .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]-Về thủ tục tố tụng:

Các ông bà Bùi Văn M1, Trần Thị C, Bùi Thị H1 và Bùi Văn T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Vì vậy việc xét xử vắng mặt các đương sự này là đúng quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]-Về quan hệ pháp luật và tài sản tranh chấp:

2.1- Quan hệ pháp luật tranh chấp:

Thửa thửa đất số 161 tờ bản đồ số 08 thôn T, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam (cũ) nay là xã T, Tp Đà Nẵng được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Q cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ gia đình ông Bùi Văn M1 và bà Trương Thị M vào năm 2016.

Trong quá trình sử dụng đất, hộ gia đình ông Bùi Văn M1, bà Trần Thị C có chuyển nhượng một phần thửa đất cho vợ chồng ông Trần Văn H, bà Trương Thị M. Ông H và bà M khởi kiện yêu cầu hộ gia đình ông Bùi Văn M1, bà Trần Thị C tiếp tục thực hiện hợp đồng. Việc tranh chấp giữa các bên xuất phát từ việc chuyển nhượng QSD đất nên quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"

3.2-Tài sản tranh chấp:

Theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ lập ngày 30/12/2025 phần đất tranh chấp có diện tích theo hiện trạng là 244,3m^2.

Theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập 03/12/2018 giữa hộ gia đình ông Bùi Văn M1, bà Trần Thị C với vợ chồng ông Trần Văn H, bà Trương Thị M thì diện tích đất chuyển nhượng là 312m^2, loại đất ở nông thôn.

Tại đơn xin thay đổi nội dung khởi kiện lập ngày 16/01/2026, ông Trần Văn H và bà Trương Thị M yêu cầu công nhận diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng theo dữ liệu đo đạc thực tế là 244,3m^2.

Do vậy, tài sản các bên tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là diện tích 244,3m^2, loại đất ở nông thôn thuộc thửa số 161 tờ bản đồ số 08 thôn T, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam (cũ) nay là thôn T, xã T, TP Đà Nẵng.

[4]-Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Thửa đất số 161 tờ bản đồ số 08 thôn T, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam cũ (nay là thôn T, xã T, TP Đà Nẵng) được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Q cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ gia đình ông Bùi Văn M1 gồm các thành viên Bùi Văn M1, Trần Thị C, Bùi Thị H1, Bùi Văn T và Bùi Văn T1. Ngày 03/12/2018, hộ gia đình ông Bùi Văn M1, bà Trần Thị C lập hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất cho vợ chồng ông Trần Văn H, bà Trương Thị M; hợp đồng có ký tham gia ký kết của tất cả các thành viên trong hộ ông Bùi Văn M1 và đã được UBND xã B chứng thực. Ông Bùi Văn M1 và bà Trần Thị C đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng QSD đất là 1.180.000.000đ và đã giao đất cho ông Trần Văn H, bà Trương Thị M quản lý.

Mặc dù trong quá trình thực hiện hợp đồng, hai bên chưa thực hiện việc đăng ký chuyển nhượng, chưa thực hiện các nghĩa vụ tài chính khi chuyển nhượn QSD đất. Tuy nhiên, hợp đồng đã được UBND xã B chứng thực, ông Trần Văn H và bà Trương Thị M đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng QSD đất như đã thoả thuận và đã nhận QSD đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hai bên.

[5]-Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 7.355.000đ. Ông Trần Văn H và bà Trương Thị M tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5]-Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 236 Luật đất đai năm 2024; khoản 1 Điều 129, Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 Trần Văn H và bà Trương Thị M. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 03/12/2018 giữa ông Bùi Văn M1, bà Trần Thị C, bà Bùi Thị H1, ông Bùi Văn T, ông Bùi Văn T1 với ông Trần Văn H và bà Trương Thị M đối với diện tích đất 244,3m^2, loại đất ở nông thôn thuộc thửa số 161 tờ bản đồ số 08 thôn T, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam (cũ) nay là thôn T, xã T, TP Đà Nẵng.

Theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ lập ngày 30/12/2025 thửa đất có các cạnh như sau: Phía Đông giáp phần còn lại của thửa đất số 161, tờ bản đồ số 08 xã B cũ; phía Bắc giáp đường liên xóm; phía Nam giáp đất ông Trần Công Q; phía Tây giáp các thửa đất của ông Bùi Văn T và ông Bùi Công V.

[2]-Về án phí dân sự sơ thẩm: Các ông bà Bùi Văn M1, Trần Thị C, Bùi Thị H1, Bùi Văn T, Bùi Văn T1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

[3]-Về quyền kháng cáo: Bà Trương Thị M có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 25/02/2026). Các ông bà Trần Văn H, Bùi Văn M1, Trần Thị C, Bùi Thị H1, Bùi Văn T, Bùi Văn T1 có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

[4]- Bản án này 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, 7 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.

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

Nguyễn Công Min

Nơi nhận:
-TAND TP Đà Nẵng
-VKSND KV6-Đà Nẵng
-Phòng THADS KV6-Đà Nẵng
-Những người tham gia tố tụng
-Lưu HS, VP