

Bản án số: 114/2026/DS-ST
Ngày 12/8/2026
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thanh Hà.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Nguyễn Thị Bích Thủy.

2. Ông Lê Quốc Ngưu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Quang Ân - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 - Gia Lai.

Ngày 12 tháng 8 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 - Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 365/2026/TLST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 166/2026/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2026; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Ngô Văn P**, sinh năm 1972. Địa chỉ: **Tổ A, phường A, tỉnh Gia Lai**. Có mặt.

Bị đơn: Ông **Trịnh Ngọc M**; sinh năm: 1965 và bà **Phan Thị N**, sinh năm 1965. Địa chỉ: **A H, tổ A, phường A, tỉnh Gia Lai**. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm: 1975. Địa chỉ: **Tổ A, phường A, tỉnh Gia Lai**. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo Đơn khởi kiện đề ngày 23 tháng 6 năm 2026 của nguyên đơn, các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là ông **Ngô Văn P** trình bày: Ngày 23/12/2021 vợ chồng tôi (**Ngô Văn P** và **Nguyễn Thị T**) có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông **Trịnh Ngọc M** và bà **Phan Thị N** 01 mảnh ruộng trồng lúa có diện tích 1231m², thửa đất số 239, tờ bản đồ số 5 tại địa chỉ: **Thôn G, xã A, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là Tổ A, phường A, tỉnh Gia Lai)** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 662529 do Ủy ban nhân dân (UBND) **thành phố P** cấp ngày 23/11/2007 cho ông **Trịnh Ngọc M** và bà **Phan Thị N**, với giá tiền là 150.000.000 đồng. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót trong phần tên của ông **Trịnh Ngọc M** nên chúng tôi phải đi đính chính, xin gia

hạn quyền sử dụng đất và cập nhật sổ căn cước công dân cho đúng, xin cấp đổi lại chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông **Trịnh Ngọc M** và bà **Phan Thị N** (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đổi lại số ĐĐ 974316, do **Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh G** cấp cho ông **Trịnh Ngọc M** và bà **Phan Thị N** vào ngày 27/12/2022). Sau khi hoàn tất các thủ tục liên quan chúng tôi đến nhà ông **M** bà **N** nhiều lần đề nhờ họ đi công chứng sang tên sở hữu nhưng họ không đồng ý và cho rằng có giấy chuyển nhượng đất viết tay và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là được rồi. Quá trình sử dụng đất do đất trũng nên chúng tôi có đắp đất cho bằng phẳng để trồng rau và có lợp mấy tấm tôn để che củi chớ không chuyển đổi mục đích sử dụng đất (bìa đỏ vẫn tên vợ chồng ông **M**, bà **N** và mục đích sử dụng là đất trồng lúa).

Kể từ thời điểm chuyển nhượng đất đến nay ông **M** và bà **N** đã bàn giao đất cho vợ chồng chúng tôi sử dụng, canh tác và không ai tranh chấp. Chúng tôi cũng đã trả đủ số tiền 150.000.000 đồng mua đất cho ông **M** và bà **N**. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **M** và bà **N** đưa cho tôi khi mua bán, sau đó được cấp đổi lại hiện tôi đang giữ.

Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập theo giấy sang nhượng ruộng ngày 23/12/2021 giữa vợ chồng tôi (ông **Ngô Văn P**, bà **Nguyễn Thị T**) với vợ chồng ông **Trịnh Ngọc M**, bà **Phan Thị N** tại thửa đất số 239, tờ bản đồ số 5 tại địa chỉ: **Thôn G, xã A, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là Tổ A, phường A, tỉnh Gia Lai)**.

2. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà bị đơn là ông **Trịnh Ngọc M** và bà **Phan Thị N** trình bày:

Chúng tôi công nhận có bán cho vợ chồng ông **Ngô Văn P** và bà **Nguyễn Thị T** 01 mảnh ruộng trồng lúa có diện tích 1231m², thửa đất số 239, tờ bản đồ số 5 tại địa chỉ: **Thôn G, xã A, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là Tổ A, phường A, tỉnh Gia Lai)**, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 662529 do **UBND thành phố P** cấp ngày 23/11/2007 cho ông **Trịnh Ngọc M** và bà **Phan Thị N**, với giá tiền là 150.000.000 đồng vào ngày 23/12/2021. Vợ chồng chúng tôi đã giao luôn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **P** và bà **T**. Sau đó do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này có sai sót nên chúng tôi cũng đã đưa căn cước công dân cho vợ chồng ông **P**, bà **T** đi liên hệ cơ quan có thẩm quyền để chỉnh sửa cho đúng. Việc chúng tôi không đồng ý ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng là do vợ chồng chúng tôi đã đưa hết các giấy tờ tài liệu liên quan cho vợ chồng ông **P** nhưng quá trình sử dụng từ năm 2021 đến nay vợ chồng ông **P** đã đắp đất lên bề mặt ruộng và dựng chòi che củi trên đó trong khi chúng tôi bán đất ruộng nên chúng tôi không đồng ý ra cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ký chuyển nhượng về mặt hình thức theo yêu cầu của ông **P** được, vợ chồng ông **P** tự đi làm. Nay ông **P** yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì chúng tôi có ý kiến như sau: Chúng tôi công nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nêu trên cho vợ chồng ông **P** và bà **T**, hiện các bên đã giao nhận cho nhau xong xuôi nên ông **P** bà **T** muốn làm gì thì làm chúng tôi không ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

3. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà **Nguyễn Thị T** trình bày: Tôi thống nhất với yêu cầu khởi kiện của chồng tôi là ông **Ngô Văn P** và không trình bày gì thêm.

Tại phiên tòa, các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Ông **Ngô Văn P** và bà **Nguyễn Thị T** khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bị đơn có địa chỉ cư trú tại: **Tổ A, phường A, tỉnh Gia Lai**. Đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Gia Lai.

[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1]. Ngày 23/12/2021 vợ chồng nguyên đơn (ông **Ngô Văn P** và bà **Nguyễn Thị T**) có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông **Trình Ngọc M** và bà **Phan Thị N** 01 mảnh ruộng trồng lúa có diện tích 1231m², thửa đất số 239, tờ bản đồ số 5 tại địa chỉ: **Thôn G, xã A, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là tổ P, phường A, tỉnh Gia Lai)** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 662529 do **UBND thành phố P** cấp ngày 23/11/2007 cho ông **Trình Ngọc M** và bà **Phan Thị N**, với giá tiền là 150.000.000 đồng. Kể từ thời điểm chuyển nhượng đất đến nay ông **M** và bà **N** đã bàn giao đất cho vợ chồng nguyên đơn sử dụng, canh tác và không ai tranh chấp. Nguyên đơn cũng đã trả đủ số tiền mua đất cho bị đơn đồng thời bị đơn đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của họ cho nguyên đơn giữ.

[2.2]. Các bị đơn đều xác nhận có bán cho vợ chồng nguyên đơn 01 mảnh ruộng trồng lúa có diện tích 1231m², thửa đất số 239, tờ bản đồ số 5 tại địa chỉ: **Thôn G, xã A, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là tổ P, phường A, tỉnh Gia Lai)** theo giấy sang nhượng ruộng ký ngày 23/12/2021, bị đơn đã nhận đủ tiền và đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của họ cho nguyên đơn. Lý do bị đơn không đồng ý ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng là vì sau khi mua đất ruộng nguyên đơn đã không giữ nguyên hiện trạng, mục đích sử dụng đất như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

[2.3]. Xét thấy:

Theo quy định tại Điểm a khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024: Phần diện tích 1231m², thửa đất số 239, tờ bản đồ số 5 tại địa chỉ: **Thôn G, xã A, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là tổ P, phường A, tỉnh Gia Lai)** hoàn toàn đủ điều kiện chuyển nhượng vì đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó bên bán đã được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 27 tháng 12 năm 2022.

Theo nội dung Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập trước ngày 01/01/2017 chưa được công chứng/chứng

thực nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của mình và khi đất đủ điều kiện chuyển nhượng hai bên đã có thỏa thuận về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng thì Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng. Ngoài ra, không cần thiết buộc bị đơn phải tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng cho nguyên đơn. Khi Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch thì nguyên đơn có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được công nhận quyền sử dụng đất theo bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Tại khoản 4 Điều 142 Luật Đất đai năm 2024 (Về các trường hợp được cấp Giấy chứng nhận) và Điều 18 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 quy định: Cơ quan đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá, người nhận quyền sử dụng đất theo Bản án, Quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Tại khoản 3 Điều 37 Nghị định 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024: Quy định về hồ sơ đăng ký biến động đất đai, trong đó cho phép người sử dụng đất nộp Bản án/Quyết định của Tòa án nhân dân thay thế cho hợp đồng chuyển nhượng có công chứng.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa nguyên đơn là vợ chồng ông **Ngô Văn P**, bà **Nguyễn Thị T** với bị đơn là vợ chồng ông **Trịnh Ngọc M**, bà **Phan Thị N**, mặc dù vi phạm về mặt hình thức nhưng đã được các bên thừa nhận và thực hiện xong hợp đồng (bên bán đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua sử dụng, canh tác ổn định từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay) nên có hiệu lực.

Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 239, tờ bản đồ số 5, tại địa chỉ: **Thôn G, xã A, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là tổ P, phường A, tỉnh Gia Lai)** giữa ông **Ngô Văn P**, bà **Nguyễn Thị T** với ông **Trịnh Ngọc M**, bà **Phan Thị N**.

Ông **Ngô Văn P** và bà **Nguyễn Thị T** có quyền sử dụng thửa đất số 239, tờ bản đồ số 5, tại địa chỉ: **Thôn G, xã A, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là tổ P, phường A, tỉnh Gia Lai)**.

Ông **Ngô Văn P** và bà **Nguyễn Thị T** có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 239, tờ bản đồ số 5, tại địa chỉ: **Thôn G, xã A, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là tổ P, phường A, tỉnh Gia Lai)**.

[4]. Về án phí:

- Tại phiên tòa, các bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét miễn án phí vì là người cao tuổi, xét đề nghị này phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận. Bị đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 147; Điều 235; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 116; khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điểm a khoản 1 Điều 45; khoản 4 Điều 142 Luật Đất đai năm 2024;

Áp dụng Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Điều 2 Luật số 39/2009/QH12 của Quốc Hội; Luật người cao tuổi;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc Hội ngày 30/12/2016 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 nguyên đơn là ông **Ngô Văn P.**

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 239, tờ bản đồ số 5, tại địa chỉ: **Thôn G, xã A, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là tổ P, phường A, tỉnh Gia Lai)** giữa ông **Ngô Văn P**, bà **Nguyễn Thị T** với ông **Trịnh Ngọc M**, bà **Phan Thị N**.

Ông **Ngô Văn P** và bà **Nguyễn Thị T** có quyền sử dụng thửa đất số 239, tờ bản đồ số 5, tại địa chỉ: **Thôn G, xã A, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là tổ P, phường A, tỉnh Gia Lai)**.

Ông **Ngô Văn P** và bà **Nguyễn Thị T** có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 239, tờ bản đồ số 5, tại địa chỉ: **Thôn G, xã A, thành phố P, tỉnh Gia Lai (nay là tổ P, phường A, tỉnh Gia Lai)**.

[2]. Về án phí:

- Bị đơn là ông **Trịnh Ngọc M**, bà **Phan Thị N** được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho nguyên đơn là ông **Ngô Văn P** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007049 ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

[3]. Về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án:

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm.

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 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, 8 và Điều 36 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai;
- VKSND Khu vực 7 - Gia Lai;
- Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đoàn Thị Thanh Hà