

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8 –HẢI PHÒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 61/2026/DS-ST.

Ngày: 16/7/2026.

“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 8 –HẢI PHÒNG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Nhan .
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Hoàng Duy Ngải, bà Phạm Thị Lan.
- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Nguyễn Hoàng Phương - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8 – Hải Phòng.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 –Hải Phòng tham gia phiên tòa:* Bà Tiêu Thị Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở, Tòa án nhân dân khu vực 8 –Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 59/2026/TLST-DS ngày 22/01/2026 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 67/2026/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 66/2026/QĐ-HPT ngày 19/6/2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Anh Bùi Như T, sinh năm 1976, CCCD số 030076013186 và chị Bùi Thị H, sinh năm 1977, CCCD số 030177013731; Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, thành phố Hải Phòng.

- **Bị đơn:** Anh Bùi Như T1, sinh năm 1973 và chị Bùi Thị H1, sinh năm 1973, CCCD số 030173012380; Địa chỉ: Thôn Đ, xã H, thành phố Hải Phòng.

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án:** UBND xã H, thành phố Hải Phòng; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T2 - Chủ tịch UBND. Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đắc C – Phó chủ tịch UBND.

Nguyên đơn có mặt; Bị đơn, đại diện UBND vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng anh chị và vợ chồng anh Bùi Như T1 và chị Bùi Thị H1 là người cùng xóm và có quan hệ họ hàng. Anh T1 và chị H1 là chủ sử dụng hợp pháp thửa

đất số 175/3 (lô số 3), tờ bản đồ 09, diện tích 100m², loại đất ở, thời hạn sử dụng: lâu dài, địa chỉ: thôn Đ, xã H, huyện T, tỉnh Hải Dương (nay là thôn Đ, xã H, thành phố Hải Phòng). Anh T1, chị H1 đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 850121 ngày 12/12/2012.

Trên cơ sở thỏa thuận, ngày 04/7/2014, vợ chồng anh chị và vợ chồng anh T1, chị H1 đã ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” (do chính chị Bùi Thị H1 viết) gồm các nội dung chính sau: Bên chuyển nhượng là anh Bùi Như T1, chị Bùi Thị H1; Bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng anh chị; Tài sản chuyển nhượng là thửa đất 175/3, tờ bản đồ số 9, diện tích 100m²; Giá chuyển nhượng là 340.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng trên, anh chị đã giao đủ số tiền 340 triệu đồng cho anh T1, chị H1 (bằng 100% giá trị chuyển nhượng); anh T1, chị H1 đã bàn giao đất và bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh chị. Sau khi nhận đất, anh chị đã tiến hành san gạt mặt bằng, xây tường bao và trồng trọt trên đất từ năm 2014 đến nay. Anh chị cũng là người trực tiếp nộp thuế nhà đất kể từ thời điểm nhận bàn giao đất. Thời gian gần đây, anh chị nhiều lần gặp anh T1, chị H1 đề nghị làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nhưng không nhận được sự thiện chí. Mặc dù không phủ nhận việc chuyển nhượng đất nhưng anh T1, chị H1 không phối hợp cùng anh chị để hoàn tất thủ tục sang tên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Đến nay, anh chị giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2014 giữa vợ chồng anh chị và vợ chồng anh Bùi Như T1, chị Bùi Thị H1 theo quy định của pháp luật; Công nhận vợ chồng anh chị được quyền quản lý sử dụng thửa đất số 175/3 (lô số 3), tờ bản đồ 09, diện tích 100m², địa chỉ: thôn Đ, xã H, thành phố Hải Phòng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK850121, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00170 do UBND huyện T cấp ngày 12/12/2012 cho anh Bùi Như T1, chị Bùi Thị H1 và sở hữu toàn bộ các tài sản gắn liền với đất.

Vợ chồng anh chị nhất trí với kết quả thẩm định, định giá và tự nguyện chịu cả chi phí thẩm định, định giá không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Bùi Như T1 không gửi văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại buổi làm việc ngày 26/01/2026, anh T1 có quan điểm xác định chị H1 đã bán đất cho vợ chồng anh T, chị H anh nhất trí, anh không còn liên quan gì về quyền lợi nên từ chối làm việc, khi nào anh T, chị H đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận anh sẽ đến ký giúp.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai bị đơn chị Bùi Thị H1, trình bày: Anh T, chị H là anh em họ của chị. Do nhà chị buôn bán kinh doanh vật tư xây dựng, cần tiền vốn nên khoảng năm 2006, vợ chồng chị có vay tiền của ông Bùi Như H2 (đã mất), bà Bùi Thị C1 (là bố mẹ đẻ của anh T). Cụ thể: Vợ chồng chị vay nhiều lần của ông bà, tổng khoảng hơn 400 triệu đồng, lãi suất 1,5%/tháng được thể hiện trong giấy vay tiền, mục đích để làm ăn kinh doanh chung cho gia đình. Khi vay, ông H2, bà C1 đưa tiền mặt cho vợ chồng chị tại nhà ông bà, việc vay tiền không ai chứng kiến. Hàng tháng vợ chồng chị vẫn trả lãi đều đặn cho ông bà. Đến khoảng năm 2014, do ông bà yêu cầu vợ chồng chị trả tiền ngay

nhưng vợ chồng làm ăn sa sút, không có tiền trả nợ nên ông bà đề nghị chị chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 175/3 tờ bản đồ 09, diện tích 100m² tại thôn Đ, xã H, T (nay là xã H, Hải Phòng) cho con trai và con dâu của ông bà là anh Bùi Như T, chị Bùi Thị H, chị hoàn toàn nhất trí vì không còn phương án nào khác. Số tiền vợ chồng chị vay của ông bà Hồng C2 340 triệu đồng được chuyển thành số tiền thanh toán giá trị quyền sử dụng thửa đất số 175/3, tờ bản đồ 09. Chị và anh T, chị H đã tự nguyện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở vào ngày 04/7/2014 (tức ngày 08/6 âm lịch) với giá 340 triệu đồng để căn trừ vào khoản nợ giữa vợ chồng chị với ông H2, bà C2, theo đó vợ chồng chị vẫn còn nợ ông bà số tiền 60 triệu đồng. Trong hợp đồng nêu trên, phần ghi “vợ: H1 - Bùi Thị H1” là chữ ký, chữ viết của chị. Thời điểm đó, anh T1 đang đi làm xa, không có mặt tại nhà nên không ký vào hợp đồng nêu trên. Khoảng năm 2021, anh T1 trở về nhà thì mới ký hợp đồng nêu trên thể hiện “chồng: T1 – Bùi Như T1”. Sau khi chuyển nhượng, chị đã bàn giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao thửa đất nêu trên cho anh T, chị H. Chị xác định vợ chồng chị không có tiền trả nợ, bị ép trả nhiều lần nên chị đã gán quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để trả khoản nợ đối với ông bà H2, Chắc. Số tiền nợ 60 triệu đồng còn thiếu sau khi đã đối trừ với giá trị quyền sử dụng đất hiện đang tranh chấp, chị đã trả nợ xong vào khoảng năm 2025.

Nay anh T, chị H khởi kiện, chị không đồng ý vì thời điểm chị ký chuyển nhượng đất nêu trên, chồng chị không có mặt, không ký hợp đồng chuyển nhượng nên hợp đồng này là vô hiệu, đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể cho vợ chồng chị được chuộc lại mảnh đất này; vợ chồng sẽ có trách nhiệm trả nợ số tiền vay và lãi suất theo Ngân hàng. Chị sử dụng số tiền vay trên vào công việc kinh doanh chung cho gia đình. Mặc dù tại thời điểm ký Giấy chuyển nhượng đất ở, chồng chị không có mặt để ký. Đến nay, nếu anh T1 đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chị cũng không đồng ý vì tại thời điểm chị chuyển nhượng thửa đất này không có mặt anh T1.

Chị đã biết về thời gian thẩm định, định giá tài sản do Tòa án tổ chức. Tuy nhiên do chị bận công việc, chuẩn bị đi nước ngoài nên không thể tham gia xem xét thẩm định, định giá. Đề nghị Tòa án cho chị được vắng mặt tại buổi thẩm định, định giá trên.

Tại đơn đề nghị và biên bản lấy lời khai bà C2 trình bày: Bà là mẹ đẻ anh T. Bà và ông H2 không cho anh T1, chị H1 vay tiền như chị H1 trình bày. Anh T1, chị H1 chuyển nhượng thửa đất cho anh T, chị H là đúng, sau khi nhận chuyển nhượng anh T, chị H đã nhận đất, chị H1 đã giao giấy chứng nhận cho anh T, từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay không có tranh chấp gì. Đề nghị xem xét giải quyết vụ án để anh T, chị H được cấp giấy chứng nhận theo đúng quy định.

Tại biên bản làm việc với ông Bùi Như K thể hiện: Ông là trưởng thôn Đ. Ông xác định ông có chứng kiến việc anh T1, chị H1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T, chị H. Anh T1, chị H1 đã bàn giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T, chị H. Thời điểm chuyển nhượng

do anh T1 đi làm không có nhà nhưng đã biết và đồng ý việc chuyển nhượng, khi anh T1 về đã ký vào giấy chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh T, chị H đã nhận đất xây dựng tường bao quanh thửa đất. Thời điểm chuyển nhượng do anh T1 không có nhà, đến khi anh T1 về thì chị H1 lại đi nước ngoài nên không thể làm thủ tục tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền được. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay anh T, chị H sử dụng ổn định, thực hiện nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước theo quy định, không có tranh chấp gì với ai hoặc với các hộ xung quanh. Đối với yêu cầu khởi kiện của anh T, chị H đề nghị xem xét giải quyết theo quy định.

Xác minh tại UBND xã H, chính quyền đại phương xác định: Thửa đất số 175/3 (lô số 3) tờ bản đồ 09 diện tích 100m² tại thôn Đ, xã H, T (nay là thôn Đ, xã H, Hải Phòng). Theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất có diện tích 100m², tuy nhiên đo đạc hiện trạng có diện tích 139,6 m². Diện tích 39,6 m² tăng thêm là do chủ sử dụng đất sử dụng ra diện tích đất giao thông giáp đường H - T do UBND xã quản lý. Đối với phần diện tích này người đang sử dụng đất được tạm thời sử dụng cho đến khi nhà nước thu hồi đất nhưng phải giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất, địa phương không nhận được đơn thư khiếu nại tranh chấp nào của các hộ liền kề hay ai khác. Đối với yêu cầu khởi kiện của đương sự, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Xác minh tại phòng Q – Công an thành phố H: thể hiện chị Bùi Thị H1 đã xuất cảnh gần nhất ngày 06/02/2026 hiện chưa có thông tin nhập cảnh.

Kết quả thẩm định, định giá tài sản: Đo đạc thửa đất có diện tích 136,9m². Kết quả định giá: Giá trị quyền sử dụng đất ở là 26.000.000đ/m². Đối với phần tường bao, do nguyên đơn xây dựng, tự nguyện không yêu cầu thẩm định, định giá nên Hội đồng định giá không định giá đối với phần tường bao.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn xác định việc chị H1 cho rằng anh T1, chị H1 vay tiền của ông H2, bà C2, không có tiền trả nên đồng ý chuyển nhượng thửa đất này cho anh chị để đổi trừ nợ của ông H2, bà C2 là không đúng. Anh chị xác định đã nhận chuyển nhượng thửa đất này của anh T1, chị H1, đã trả đủ số tiền 340.000.000đ, đã nhận đất và quản lý sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước theo quy định. Do vậy anh chị giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng đất giữa vợ chồng anh, chị và vợ chồng anh T1, chị H1 và công nhận cho vợ chồng anh, chị phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng. Đối với phần công trình là phần tường bao xây dựng ra ngoài giấy chứng nhận đã được cấp thuộc hành lang giao thông anh chị tự nguyện tháo dỡ khi Nhà nước yêu cầu.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, khoản 2 Điều 129, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; **Điều**

188 Luật đất đai năm 2013; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Khoản 2 Điều 26 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Như T, chị Bùi Thị H. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh Bùi Như T, chị Bùi Thị H với anh Bùi Như T1, chị Bùi Thị H1 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 175/3 tờ bản đồ 09, diện tích 100m² tại thôn Đ, xã H, T (nay là xã H, Hải Phòng). Công nhận anh T, chị H được quyền quản lý sử dụng phần diện tích 100m² đất ở và sở hữu toàn bộ các tài sản gắn liền với phần diện tích đất. Anh T, chị H được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật; Về án phí: Hoàn trả anh T, chị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Anh T1 và chị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án: Anh T3, chị T4 đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng đất và công nhận anh chị được quyền quản lý sử dụng đối với phần diện tích đã nhận chuyển nhượng. Bị đơn có địa chỉ tại xã H, thành phố Hải Phòng. Do vậy quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 8 –Hải Phòng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Chị H1 đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu. Tòa án đã ra thông báo nộp tiền và niêm yết cho chị H1 theo quy định nhưng hết thời hạn chị H1 không nộp tiền nên Tòa án không thụ lý yêu cầu phản tố của chị H1.

- Anh T1, chị H1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt, UBND xã H đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của anh T, chị H, HĐXX thấy rằng:

Xem xét giao dịch chuyển nhượng đất được thể hiện tại “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” ngày 04/7/2014” thấy rằng. Quá trình giải quyết vụ án chị H1 cho rằng việc chuyển nhượng thửa đất này là do trước đó chị vay tiền của ông H2, bà C2 không có tiền trả, nên chuyển nhượng thửa đất này với số tiền 340.000.000đ để đổi trừ nợ. Tuy nhiên, bà C2, anh T, chị H xác định vợ chồng bà C2 không cho anh T1 chị H1 vay tiền như chị H1 trình bày. Chị H1 cũng không cung cấp được tài liệu chứng minh việc chị vay tiền của ông H2, bà C2. Do vậy

Hội đồng xét xử xác định lời trình bày của chị H1 về nội dung này là không có cơ sở.

Chị H1 xác nhận chữ ký của chị tại “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” ngày 04/7/2014 là đúng. Còn chữ ký “T1, Bùi Như T1” trong giấy chuyển nhượng là chữ ký anh T1 nhưng ký sau khi lập giấy chuyển nhượng này do thời điểm viết giấy chuyển nhượng anh T1 không có nhà. HĐXX thấy rằng, mặc dù anh T1 khi chuyển nhượng không có mặt nhưng anh T1 đã biết việc chuyển nhượng đất và đồng ý chuyển nhượng được thể hiện khi về anh T1 đã ký xác nhận tại giấy chuyển nhượng đất. Như vậy có căn cứ xác định có việc anh T1, chị H1 chuyển nhượng thửa đất số 175/3 tờ bản đồ 09, diện tích 100m² tại thôn Đ, xã H, T (nay là xã H, Hải Phòng) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 100m² cho anh T, chị H. Đây là giao dịch đang được thực hiện, về nội dung và hình thức phù hợp quy định Bộ luật dân sự 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025 nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025 để xem xét giải quyết.

Tại thời điểm chuyển nhượng, người chuyển nhượng có đủ điều kiện để chuyển nhượng. Các bên hoàn toàn tự nguyện khi giao kết hợp đồng. Về nội dung giao dịch đã thể hiện cụ thể số thửa, tờ bản đồ, diện tích, địa chỉ thửa đất. Trên cơ sở kết quả xem xét thẩm định và kết quả xác minh tại chính quyền địa phương xác định phần diện tích đất anh T, chị H đang quản lý sử dụng là 136,9m², trong đó phần diện tích hợp pháp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 100m², còn lại 36,9m² là đất lấn chiếm hành lang giao thông.

HĐXX thấy rằng giao dịch chuyển nhượng của các bên không tuân thủ quy định về hình thức theo quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự nhưng nguyên đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền, bị đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ giao đất nên căn cứ Điều 116, Điều 117 khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025, HĐXX công nhận hiệu lực giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 175/3 (lô số 3) tờ bản đồ 09, diện tích 100m² tại thôn Đ, xã H, T (nay là xã H, Hải Phòng) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK850121, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00170 do UBND huyện T cấp ngày 12/12/2012 cho anh Bùi Như T1, chị Bùi Thị H1. Do vậy anh T, chị H đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực hợp đồng và công nhận anh chị được quyền quản lý sử dụng đất và quyền sở hữu các tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên là có cơ sở chấp nhận. Ý kiến chị H1 về việc đề nghị tuyên bố hợp đồng vô hiệu do thời điểm ký hợp đồng anh T1 không có nhà là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với phần diện tích 36,9m² anh T, chị H sử dụng nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có một phần tường bao xây dựng lấn sang một phần diện tích đất hành lang giao thông. Anh T, chị H phải thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

[3]. Về chi phí thẩm định, định giá: Anh T, chị H tự nguyện chịu cả không yêu cầu giải quyết nên HĐXX không xem xét giải quyết.

[4]. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện anh T, chị H được chấp nhận nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Anh T1, chị H1 phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, khoản 2 Điều 129, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Khoản 2 Điều 26 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Như T, chị Bùi Thị H.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh Bùi Như T, chị Bùi Thị H với anh Bùi Như T1, chị Bùi Thị H1 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 175/3 tờ bản đồ 09, diện tích 100m² tại thôn Đ, xã H, T (nay là xã H, Hải Phòng) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK850121, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00170 do UBND huyện T cấp ngày 12/12/2012 cho anh Bùi Như T1, chị Bùi Thị H1. Công nhận anh anh Bùi Như T, chị Bùi Thị H được quyền quản lý sử dụng 100m² đất ở và sở hữu toàn bộ các tài sản gắn liền với đất (kích thước thửa đất được giới hạn bởi các điểm A1A2B2B1-A1 có sơ đồ kèm theo).

Đối với phần diện tích 36,9m² anh T, chị H sử dụng nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có một phần công trình xây dựng lấn sang một phần diện tích đất hành lang giao thông, anh T, chị H phải thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Anh Bùi Như T và chị Bùi Thị H được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục về đất đai theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Hoàn trả anh Bùi Như T, chị Bùi Thị H số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000989 ngày 21/01/2026 của Phòng thi hành án dân sự khu vực 8 –Hải Phòng. Anh Bùi Như T1 và chị Bùi Thị H1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Anh Bùi Như T1, đại diện UBND xã H vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, chị Bùi Thị H1 vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 8 –Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 8 –Hải Phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Trần Thị Nhan

SƠ ĐỒ KÈM THEO BẢN ÁN
DÂN SỰ SỐ 61/2026/DS-ST NGÀY 16/7/2026 CỦA TAND KHU VỰC 8 – HẢI PHÒNG
Nguyên đơn: Anh Bùi Như T, chị Bùi Thị H - Bị đơn: Anh Bùi Như T1, chị Bùi Thị H1

Ghi chú:

S hình A1A2B2B1-A1 = 100m2

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

Trần Thị Nhan

