

Bản án số: 27/2025/DS-ST
Ngày 17-4-2025
“Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất và huỷ biến
Giấy chứng nhận QSD đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN AN BIÊN, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thanh Tâm.

Các Hội Thẩm nhân dân:

1- Bà Trần Thị Mộng Lành.

2- Bà Nguyễn Ngọc Duyên.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Tăng Thị Điền, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:** Bà Lai Thị Ngọc Thuý - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2025, tại Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 70/2023/TLST-DS ngày 18 tháng 4 năm 2023, về việc “Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và huỷ biến động Giấy chứng nhận QSD đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 44/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 46/2025/QĐST-DS ngày 28 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Chị Lê Thị N, sinh ngày 02/9/1982 (có mặt).

Địa chỉ: Số P đường B, khu đô thị P, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

2- Bị đơn:

- Chị Lê Thị H, sinh năm 1983 (vắng mặt).

- Anh Lê Huy D, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/02/2023 nguyên đơn chị Lê Thị N trình bày và yêu cầu như sau: Ngày 10/6/2020, chị có sang nhượng của chị Lê Thị H và anh Lê Huy D diện tích đất 208,60m² theo giấy chứng nhận QSD đất số BL 835668, ngày 02/4/2013 do Ủy ban nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang cấp cho chị Lê Thị H và 01 căn nhà cấp 4 gắn liền trên đất trị giá 500.000.000đ. Hai bên có

lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tiến hành làm thủ tục đánh biến động QSD đất, đến ngày 10/01/2022 được cấp sửa đổi QSD đất do chị Lê Thị N đứng tên chủ sở hữu. Thửa số: 01; Tờ bản đồ số 40-2021, tọa lạc tại ấp Xẻo Rô, xã Hưng Yên, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang. Sau khi đánh biến động sửa đổi QSD đất, thì chị H có xin ở lại căn nhà này 3 tháng để chị H di dời tài sản và giao nhà, đất lại cho chị N, từ đó chị N đồng ý cho chị H mượn nhà để ở, nhưng sau đó chị H không giao nhà và đất lại cho N từ đó cho đến nay.

Ngoài ra, chị N còn sang nhượng của chị H và anh D diện tích đất liền kề có chiều ngang 3m, chiều dài 40m với giá 80.000.000đ, hai bên có làm giấy sang nhượng tay với nhau, được chính quyền địa phương chứng thực. Hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, nguồn gốc đất này là chị H sang lại của anh Phạm Minh T, cũng chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Vì vậy, chị yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị Lê Thị H, anh Lê Huy D trả lại QSD đất, nhà ở và các tài sản khác trên đất cho chị N. Nếu chị H có thiện chí giữ lại căn nhà và đất để ở thì chị cũng đồng ý, nhưng chị H phải trả lại giá trị của căn nhà và đất cho chị với giá là 600.000.000đ và chị H thanh toán trong thời gian sớm nhất.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn chị Lê Thị H trình bày như sau:
Do chị làm ăn thất bại nên không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng cho nên Ngân hàng không cho chị vay đáo hạn lại, từ đó chị có thỏa thuận với chị Lê Thị N để sang tên giấy chứng nhận QSD đất và nhà ở cho chị N đứng tên để vay vốn ngân hàng, sau đó hai bên đã làm thủ tục sang nhượng đất, nhà ở được cấp đổi cho chị Lê Thị N đứng tên QSD đất.

Ngoài ra, chị H thừa nhận có sang nhượng thêm cho chị N diện tích đất liền kề chiều ngang 3m, chiều dài 40m với giá là 80.000.000đ, hai bên có làm giấy tay với nhau, có chính quyền địa phương chứng thực nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Tuy nhiên, sau khi hai bên đã thống nhất thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và nhà ở thì chị N chỉ giao tiền cho chị 425.000.000đ, do chị N tính trừ tiền lãi, hoa hồng là 75.000.000đ và hai bên thỏa thuận là chị tiếp tục sử dụng nhà và đất này và phải phải đóng lãi hàng tháng cho chị N là 25.000.000đ, khi nào chị có điều kiện thì chị N cho chuộc lại nhà và đất, nếu không thì sẽ trả tiền lãi tiếp cho chị N.

Nay chị đồng ý huỷ 02 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, nhà ở và huỷ biến động giấy chứng nhận QSD đất theo yêu cầu của chị N, nhưng chị chỉ đồng ý trả cho chị N số tiền 500.000.000đ, vì trước đây chị nhận của chị N số tiền 500.000.000đ, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên chị xin trả dần cho chị N mỗi tháng số tiền là 6.000.000đ cho đến khi dứt điểm số tiền trên.

Đối với nhà và đất hiện nay chị đang quản lý, sử dụng nên chị không có yêu cầu giải quyết.

Trong quá trình giải quyết vụ án ngày 06/01/2025 thì chị Lê Thị N có làm đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện như sau: Do chị Lê Thị H và anh Lê Huy D cố tình không chịu giao QSD đất và nhà ở lại cho chị sử dụng nên đã vi phạm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản khác gắn liền trên đất. Vì vậy, chị thay đổi yêu cầu khởi kiện:

Chị yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và nhà ở, tài sản khác gắn liền trên đất tọa lạc tại ấp Xẻo Rô, xã Hưng Yên, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang giữa chị Lê Thị N và chị Lê Thị H, anh Lê Huy D ký kết ngày 10/6/2020 và huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 09/6/2020 giữa chị Lê Thị N và chị Lê Thị H và yêu cầu huỷ biên động giấy chứng nhận QSD đất ngày 10/01/2022 “Thay đổi thửa 08-B tờ bản đồ 4-1 diện tích 202,5m² thành thửa 01, tờ bản đồ 40-2021 diện tích 208,6m² đo đạc lại ngày 04/3/2021 Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị N, sinh năm 1982 CMND số 371940915 địa chỉ số P, đường B, khu đô thị P, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang; theo hồ sơ số 003863. CN.001”.

Chị yêu cầu chị Lê Thị H và anh Lê Huy D trả lại cho chị số tiền sang nhượng nhà và đất là 580.000.000đ và tiền lãi theo quy định của pháp luật kể từ ngày 10/10/2022 cho đến khi trả dứt nợ.

Tại phiên tòa hôm nay, chị Lê Thị N trình bày và yêu cầu như sau: Chị N vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu Tòa án giải quyết huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, nhà ở và tài sản trên đất tọa lạc tại ấp Xẻo Rô, xã Hưng Yên, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang giữa chị Lê Thị N và chị Lê Thị H, anh Lê Huy D ký kết ngày 10/6/2020 và huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 09/6/2020 giữa chị Lê Thị N và chị Lê Thị H và yêu cầu huỷ biên động giấy chứng nhận QSD đất ngày 10/01/2022 “Thay đổi thửa 08-B tờ bản đồ 4-1 diện tích 202,5m² thành thửa 01, tờ bản đồ 40-2021 diện tích 208,6m² đo đạc lại ngày 04/3/2021 Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị N, sinh năm 1982 CMND số 371940915 địa chỉ số P, đường B, khu đô thị P, phường A, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang; theo hồ sơ số 003863. CN.001”.

Chị yêu cầu chị Lê Thị H và anh Lê Huy D trả lại cho chị số tiền sang nhượng đất và nhà ở là 580.000.000đ và tiền lãi chậm trả theo quy định của pháp luật kể từ ngày 10/10/2022 cho đến ngày ngày 10/4/2025. Cụ thể 580.000.000đ x 0,833%/tháng x 30 tháng (từ 10/10/2022 đến 10/4/2025) = 144.942.000đ. Tổng cộng tiền gốc và lãi là 724.942.000đ.

Đối với căn nhà và QSD đất hiện nay chị Lê Thị H đang quản lý, sử dụng nên chị không có yêu cầu gì. Còn giấy chứng nhận QSD đất chị N đang quản lý

và đồng ý phối hợp cùng với chị H và anh D đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục huỷ biến động theo quy định của pháp luật.

Đối với bị đơn anh Lê Huy D Tòa án đã tổng đạt hợp lệ gồm: Thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng anh D vẫn vắng mặt và cũng không có ý kiến gì đối với yêu cầu của chị Lê Thị N.

Quan điểm của đại viện Viện kiểm sát:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Tuân thủ và chấp hành đúng theo quy định của pháp luật.

Về giải quyết vụ án: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của chị Lê Thị N về yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và huỷ biến động Giấy chứng nhận QSD đất đối với chị Lê Thị H và anh Lê Huy D.

Tuyên xử huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền trên đất toạ lạc tại ấp Xẻo Rô, xã Hưng Yên, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang giữa chị Lê Thị N và chị Lê Thị H, anh Lê Huy D ký kết ngày 10/6/2020; huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 09/6/2020 giữa chị Lê Thị N và chị Lê Thị H và huỷ biến động giấy chứng nhận QSD đất ngày 10/01/2022 chuyển nhượng cho chị Lê Thị N.

Buộc chị Lê Thị H và anh Lê Huy D phải trả lại cho chị Lê Thị N số tiền sang nhượng đất, nhà ở là 580.000.000đ và tính lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật.

Đối với căn nhà và QSD đất hiện nay chị Lê Thị H đang quản lý, sử dụng nay chị N và chị H, anh D không có yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

Đối với giấy chứng nhận QSD đất số BL 835668, ngày 02/4/2013 do Ủy ban nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang cấp cho chị Lê Thị H và đã biến động chuyển nhượng lại cho chị Lê Thị N ngày 10/01/2022 chị N đang quản lý, do đó chị N có nghĩa vụ cùng với chị Lê Thị H và anh Lê Huy D đến cơ quan chuyên môn có thẩm quyền làm thủ tục huỷ biến động ngày 10/01/2022.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa hôm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Xét yêu cầu của đương sự nội dung về việc “Yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và huỷ biến động Giấy chứng nhận QSD đất” và QSD đất, bị đơn ở trên địa phận hành chính của huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang nên căn cứ Điều 26 và các điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 Tòa án nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về thủ tục tố tụng: Đối với chị Lê Thị H và anh Lê Huy D là bị đơn được Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt đối với chị Lê Thị H và anh Lê Huy D.

[3] Về nội dung vụ án:

Xét thấy yêu cầu của Lê Thị N về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, nhà ở và huỷ biến động Giấy chứng nhận QSD đất đối với chị Lê Thị N và anh Lê Huy D là có căn cứ. Bởi vì, ngày 10/6/2020 giữa chị Lê Thị N và chị Lê Thị H, anh Lê Huy D có thoả thuận là chị H và anh D sang nhượng diện tích đất 208,60m² theo giấy chứng nhận QSD đất số BL 835668, ngày 02/4/2013 do Ủy ban nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang cấp cho chị Lê Thị H và 01 căn nhà cấp 4 gắn liền trên đất trị giá 500.000.000đ. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, nhà ở và tiến hành làm thủ tục đánh biến động QSD đất, đến ngày 10/01/2022 được cấp sửa đổi QSD đất do chị Lê Thị N đứng tên chủ sở hữu. Thửa số: 01; Tờ bản đồ số 40-2021, tọa lạc tại ấp Xẻo Rô, xã Hưng Yên, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

Ngoài ra, chị Lê Thị N và Lê Thị H còn thoả thuận sang nhượng tích đất liền kề chiều ngang 3m, chiều dài 40m với giá 80.000.000đ, hai bên có làm giấy sang nhượng tay với nhau ngày 09/10/2025, được chính quyền địa phương chứng thực, phần đất này hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Sau khi thực hiện hợp xong thì bên nhận chuyển nhượng chị Lê Thị N đã giao đủ số tiền cho bên chuyển nhượng chị Lê Thị H, anh Lê Huy D là 580.000.000đ, còn bên chuyển nhượng chị Lê Thị H và anh Lê Huy D không thực hiện giao đất và nhà ở cho chị N mà xin ở lại căn nhà vài tháng sẽ di dời tài sản để giao đất và nhà lại cho chị N, nhưng sau đó chị H và anh D cũng không thực hiện đúng như thoả thuận mà vẫn tiếp tục sử dụng từ đó cho đến nay.

Xét theo lời trình bày của chị Lê Thị H thừa nhận có sang nhượng QSD đất và căn nhà đúng như chị N trình bày nêu trên, nay chị đồng ý huỷ 02 hợp đồng đồng chuyển nhượng QSD đất và huỷ biến động chứng nhận QSD đất và chị tiếp tục giữ căn nhà và đất để ở theo yêu cầu của chị N nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Tuy nhiên chị chỉ đồng ý trả lại cho chị N số tiền 500.000.000đ, chị cho rằng trước đây chị chỉ nhận của chị N số tiền 500.000.000đ và chị xin trả dần cho chị N mỗi tháng số tiền là 6.000.000đ cho đến khi dứt điểm số tiền trên là chưa có cơ sở chấp nhận. Bởi vì, chị Huệ cho rằng trước đây chỉ nhận của chị N số tiền 500.000.000đ, nhưng chị H không đưa ra chứng cứ để chứng minh được số tiền đã nhận của chị N mà trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 10/6/2020 ghi rõ số tiền chuyển nhượng là 500.000.000đ và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 09/6/2020 đã ghi số tiền chuyển nhượng là 80.000.000đ.

Xét về yêu cầu lãi suất của chị Lê Thị N, do chị Lê Huy H và anh Lê Huy D đã vi phạm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, nhà ở là không thực hiện giao QSD đất và nhà ở cho chị Lê Thị N nên chị N yêu cầu Huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, nhà ở và huỷ biến động QSD đất và buộc chị H, anh D trả lại số tiền cho chị N là 580.000.000đ và phải trả lãi kể từ ngày 10/10/2022 đến ngày 10/4/2025, mức lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật là có căn cứ chấp nhận.

Từ những nhận định nêu trên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị N về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, nhà ở và huỷ biến động giấy chứng nhận QSD đất đối với chị Lê Thị H và anh Lê Huy D.

Huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và nhà ở, tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại ấp Xẻo Rô, xã Hưng Yên, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang giữa chị Lê Thị N và chị Lê Thị H, anh Lê Huy D ký kết ngày 10/6/2020 và huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 09/6/2020 giữa chị Lê Thị N và chị Lê Thị H và huỷ biến động ngày 10/01/2022 “Thay đổi thửa 08-B tờ bản đồ 4-1 diện tích 202,5m² thành thửa 01, tờ bản đồ 40-2021 diện tích 208,6m² đo đạc lại ngày 04/3/2021 Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị N, sinh năm 1982 CMND số 371940915 địa chỉ số P, đường B, khu đô thị P, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang; theo hồ sơ số 003863. CN.001”.

Buộc chị Lê Thị H và anh Lê Huy D trả lại cho chị số tiền sang nhượng QSD đất và nhà ở là 580.000.000đ và tiền lãi suất cụ thể như sau: Lãi chậm trả là 10%/năm (tương đương 0,833%/tháng) số tiền 580.000.000đ x 0,833%/tháng x 30 tháng (kể từ ngày 10/10/2022 cho đến ngày 10/4/2025) = 144.942.000đ. Tổng cộng tiền gốc và tiền lãi là 724.942.000đ (bảy trăm hai mươi bốn triệu chín trăm bốn mươi hai ngàn đồng).

Đối với căn nhà và QSD đất hiện nay chị Lê Thị H, anh Lê Huy D đang quản lý, sử dụng nay chị N và chị H, anh D không có yêu cầu gì nên không xem xét.

Đối với giấy chứng nhận QSD đất số BL 835668, ngày 02/4/2013 do Ủy ban nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang cấp cho chị Lê Thị H và đã biến động chuyển nhượng lại cho chị Lê Thị N ngày 10/01/2022 “Thay đổi thửa 08-B tờ bản đồ 4-1 diện tích 202,5m² thành thửa 01, tờ bản đồ 40-2021 diện tích 208,6m² đo đạc lại ngày 04/3/2021 Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị N, chị N đang quản lý do đó chị N có nghĩa vụ phối hợp với chị H, anh D đến cơ quan chuyên môn có thẩm quyền để huỷ biến động theo giấy chứng nhận QSD đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của chị Lê Thị N được chấp nhận nên chị H và anh D phải chịu án phí: $(724.942.000đ = 20.000.000đ \text{ mức từ trên } 400.000.000đ \text{ đến } 800.000.000đ) + \text{vượt } 324.942.000đ \times 4\%) = 32.997.680đ$ (làm tròn số 32.997.500đ).

Hoàn trả lại cho chị Lê Thị N tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.250.000đ (sau triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng), theo lai thu số: 0004040 ngày 13/4/2023 của Chi cục Thị hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

Xét về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận như đã nhận định nêu trên.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 413, 424, 427, 500 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị N về việc yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, nhà ở và huỷ biến động giấy chứng nhận QSD đất đối với chị Lê Thị H và anh Lê Huy D.

Huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, nhà ở và tài sản gắn liền trên trên đất tọa lạc tại ấp Xẻo Rô, xã Hưng Yên, huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang giữa chị Lê Thị N và chị Lê Thị H, anh Lê Huy D ký kết ngày 10/6/2020 và huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 09/6/2020 giữa chị Lê Thị N và chị Lê Thị H và huỷ biến động ngày 10/01/2022 “Thay đổi thửa 08-B tờ bản đồ 4-1 diện tích 202,5m² thành thửa 01, tờ bản đồ 40-2021 diện tích 208,6m² đo đạc lại ngày 04/3/2021 Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị N, sinh năm 1982 CMND số 371940915 địa chỉ số P, đường B, khu đô thị P, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang; theo hồ sơ số 003863. CN.001”.

Buộc chị Lê Thị H và anh Lê Huy D trả lại cho chị N số tiền sang nhượng QSD đất và nhà ở là 580.000.000đ (năm trăm tám mươi triệu đồng) và tiền lãi là 144.942.000đ (một trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm bốn mươi hai ngàn đồng). Tổng cộng tiền gốc và lãi là 724.942.000đ (bảy trăm hai mươi bốn triệu chín trăm bốn mươi hai ngàn đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật mà chị H và anh D không trả hoặc trả không đủ số tiền cho chị N thì chị N có quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật và chị H, anh D còn phải trả thêm lãi cho chị N theo mức lãi

suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 trên số tiền còn lại kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án.

Đối với căn nhà và QSD đất hiện nay chị Lê Thị H đang quản lý, sử dụng và chị N, chị H, anh D không có yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

Đối với giấy chứng nhận QSD đất số BL 835668, ngày 02/4/2013 do Ủy ban nhân dân huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang cấp cho chị Lê Thị H và đã biến động chuyển nhượng lại cho chị Lê Thị N ngày 10/01/2022 “Thay đổi thửa 08-B tờ bản đồ 4-1 diện tích 202,5m² thành thửa 01, tờ bản đồ 40-2021 diện tích 208,6m² đo đạc lại ngày 04/3/2021 Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị N, hiện nay chị N đang quản lý. do đó chị N có nghĩa vụ phối hợp với chị H và anh D đến cơ quan chuyên môn có thẩm quyền để huỷ biến động theo giấy chứng nhận QSD đất và giao trả giao trả lại giấy chứng nhận QSD đất nêu trên cho chị H và anh D. Nếu chị N không thực hiện thì chị H và anh D có quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

2- Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc chị Lê Thị H và anh Lê Huy D chịu tiền án phí 32.997.500đ (ba mươi hai triệu chín trăm chín mươi bảy ngàn năm trăm đồng).

Hoàn trả lại cho chị Lê Thị N tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.250.000đ (Sáu triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng), theo lai thu số: 0004040 ngày 13/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện An Biên, tỉnh Kiên Giang.

3- Quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, báo cho N có mặt biết có quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (17/4/2025). Đối với chị H và anh D vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện An Biên;
- VP ĐKĐĐ huyện An Biên;
- THADS huyện An Biên;
- Các đương sự; Lưu V. phòng.

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

Đã ký và đóng dấu

Phạm Thanh Tâm

