

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 49/2025/DS-ST
Ngày 30 tháng 6 năm 2025
V/v Tranh chấp dân sự về hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC, TỈNH AN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Đức.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Thanh và bà Nguyễn Phan Thùy Trang;

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng – Thư ký Toà án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Kim Loan, Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Châu Đốc xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 593/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2025/QĐXXST-DS ngày 02/01/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 112/2025/QĐST-Ds ngày 12 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Kiều D, sinh năm 1983, nơi cư trú: Số H, Thủ Khoa N, khóm A, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang; vắng mặt;

Bị đơn: Ông Mai Ngọc H, sinh ngày 16/12/1970 và bà Nguyễn Thị K, sinh ngày 30/4/1976, cùng nơi cư trú: ấp B, xã V, thành phố C, tỉnh An Giang; vắng mặt;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Mai Thị Ngọc H1, sinh năm 1996; ông Mai Ngọc H2, sinh năm 2002; cùng nơi cư trú: ấp B, xã V, thành phố C, tỉnh An Giang; vắng mặt;

- Ông Phan Văn P, sinh năm 1977; bà Trịnh Thị Mỹ T, sinh năm 1988; em Phan Thành Đ, sinh năm 2009; em Phan Đức H3, sinh năm 2011, cùng nơi cư trú: tổ B, ấp B, xã V, thành phố C, tỉnh An Giang; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày: Trong thời gian ông Mai Ngọc H và bà Nguyễn Thị K chờ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì giữa bà Lê Kiều D với ông Mai Ngọc H và bà Nguyễn Thị K thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất diện tích đất 96,5m² thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp B, xã V, thành phố C, tỉnh An Giang; bà K, ông H đã nhận của bà D số tiền 650.000.000 (Sáu trăm năm mươi triệu) đồng và bà D đã nhận nhà gắn liền với đất. Sau khi nhận nền, bà D đã xây dựng nhà mới và cho ông P, bà T thuê để buôn bán. Khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H, bà K giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà D giữ đến nay, nhưng khi có giấy không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó, bà D yêu cầu Tòa án buộc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 96,5m² thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp B, xã V, thành phố C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 09141 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 07/4/2023 và bà D được quyền thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với diện tích 96,5m² theo quy định pháp luật; đồng ý giao cho ông H, bà K thêm số tiền 200.000.000 đồng;

Chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn (bà D) đã cung cấp cho Tòa án: Bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH09141 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 07/4/2023 do ông Mai Ngọc H, bà Nguyễn Thị K đứng tên quyền sử dụng; bản photo vi bằng số 05/2023/VB-TPL ngày 22 tháng 02 năm 2023; bản photo vi bằng số 12/2023/VB-TPL ngày 08 tháng 7 năm 2023; bản photo biên bản bàn giao nhà đất ngày 10/3/2024.

Bị đơn Nguyễn Thị K trình bày: Bà với ông H là vợ chồng, đã cùng thống nhất chuyển nhượng nhà gắn liền với đất cho bà D; đã giao nhà đất cho bà D và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng do ông H thường xuyên đi làm ăn ít về, nên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà D. Việc, bà D khởi kiện yêu cầu thực hiện hợp đồng, ông H biết và nói sẽ về, nhưng không hiểu sau ông H không về. Bà K thống nhất với ý kiến, yêu cầu của bà D là tiếp tục thực hiện hợp chuyển nhượng để sang tên cho bà D được đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 96,5m²; nhưng bà D phải trả thêm số tiền 200.000.000 đồng còn lại;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Mai Thị Ngọc H1 (con của bị đơn ông Mai Ngọc H và bà Nguyễn Thị K) trình bày: Bà biết việc cha Mai Ngọc H và mẹ Nguyễn Thị K, cùng thống nhất chuyển nhượng nhà gắn liền với đất cho bà D. Do cha H đi làm ăn, không thường xuyên về; việc bà D khởi kiện thì mẹ K có điện thoại và có nhắn tin thông báo cho cha H biết; và tôi (H1) cũng có điện thoại và nhắn tin cho cha H và cha H nói đã biết và hứa sẽ về ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất sang tên cho bà D, nhưng đến nay không hiểu sau cha H chưa về. Việc chuyển nhượng nhà đất cho bà D, thì cha H và mẹ K đã giao giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D. Do đó, bà H1 cũng đồng ý với ý kiến của bà K, còn nếu cha H không về để ký hợp đồng chuyển nhượng đất để sang tên cho bà D, thì tòa án quyết định. Đối với số tiền còn lại 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, bà D phải có nghĩa vụ giao cho mẹ Nguyễn Thị K được nhận.

Mai Ngọc H2 trình bày: Ông Mai Ngọc H và bà Nguyễn Thị K là cha mẹ ruột của ông H2; ông, bà (H-K) có diện tích 96,5m² và nhà tọa lạc tại tổ B, ấp B, xã V, thành phố C đã thống nhất bán cho bà Lê Kiều D. Đây là tài sản riêng của cha mẹ (H-Kén), ngày 10/3/2024, gia đình đã giao nhà đất cho bà D và từ đó đến nay tôi không còn sinh sống trong căn nhà đó nữa; tôi (H2) không tranh chấp, việc giải quyết vụ án không bị ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi, vì đó là tài sản của cha, mẹ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trịnh Thị Mỹ T trình bày: nhà bà với nhà của ông H, bà K giáp ranh nhau. Nên việc, đo đạc chuyển nhượng nhà gắn liền với đất giữa bà D với ông H, bà K, bà T có biết và chứng kiến. Ông H, bà K đã giao nhà đất cho bà D và bà D đã tháo dỡ căn nhà cũ, đã xây dựng lại nhà nóng đúc, bê tông đổ tấm sàn, vách tường hoàn toàn mới. Sau khi bà D xây dựng nhà xong, thì bà T với ông P (chồng bà T) đã thuê nhà của bà D để kinh doanh cho đến nay không có tranh chấp.

Em Phan Thành Đ và Phan Đức H3: Thống nhất với ý kiến của bà T, không có ý kiến khác;

Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, do ông H vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được, các đương sự có mặt thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận.

Tại phiên tòa,

Thay mặt Hội đồng xét xử Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa công bố đơn yêu cầu xét xử vắng mặt của nguyên đơn Lê Kiều D và lời khai, đơn xin vắng mặt bị đơn Nguyễn Thị K; lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Ngọc H1, ông Mai Ngọc H2 và bà Trịnh Thị Mỹ T;

*** Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu quan điểm:**

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn quy định tại Điều 48 BLTTDS. Xác định thẩm quyền thụ lý, quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách pháp lý của các đương sự, thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để làm căn cứ giải quyết vụ án và lập hồ sơ đúng theo quy định tại các Điều 195, 196, 198 và Điều 203, 208 BLTTDS năm 2015.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm vụ án.

Về xác định tư cách tham gia tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án thẩm phán đã xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Ông H mặc dù được tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng không tham gia suốt quá trình, xem như từ bỏ quyền tham gia tố tụng của mình, nên thuộc trường hợp tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227; 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Mặc dù, theo vi bằng lập ngày 23/02/2023, giữa bà D với ông H – bà K thể hiện, bà D có thỏa thuận nhận chuyển nhượng 75m² quyền sử dụng đất của ông H, bà K và đã trả cho ông H - bà K 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được lập thành văn bản theo quy định tại Điều 502 BLDS năm 2015 và tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng phần đất ông H bà K quản lý, sử dụng chưa được cấp quyền sử dụng đất hợp pháp nên không đủ điều kiện làm phát sinh giao dịch dân sự theo quy định tại khoản 2 Điều 117 BLDS năm 2015. Đồng thời, bà D chỉ trả cho ông H – bà K được 200.000.00 đồng/500.000.00 đồng giá thỏa thuận chuyển nhượng là chưa thực hiện được ít nhất hai phần ba nghĩa vụ theo quy định tại khoản 1 Điều 129 BLDS năm 2015.

Ngày 07/4/2023, ông H và bà K được UBND thành phố C cấp quyền sử dụng đất số CH09141, diện tích 96,5m² so với diện tích thỏa thuận chuyển nhượng trước đó 75m² chênh lệch 21,5m². Sau đó, 08/7/2024 bà D, cùng với bà K, bà H1 (con ông H) lập lại vi bằng thỏa thuận chuyển nhượng tổng diện tích đất 96,5m² theo giấy ông H, bà K vừa được cơ quan có thẩm quyền cấp với giá chuyển nhượng 850.000.000 đồng (giá cao hơn giá thỏa thuận ban đầu). Xét thấy, ông H - bà K là chủ sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất 96,5m², nhưng việc bà K và bà H1 thỏa thuận chuyển nhượng cho bà D chưa có sự đồng ý của ông H là không đảm bảo điều kiện về chủ thể tham gia giao dịch theo quy định điểm a Khoản 1 Điều 45 Luật đất đai năm 2024. Đồng thời, các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập văn bản theo quy định tại Điều 500, 502 BLDS năm 2015 vi phạm về nội dung và hình thức. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Kiều D với ông Mai Ngọc H, bà Nguyễn Thị K đối với phần diện tích đất 96,5m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09141 được UBND thành phố C cấp cho ông H, bà K là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự trên do các đương sự không yêu cầu nên không đặt ra xem xét giải quyết. Khi nào các bên yêu cầu sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

Căn cứ các Điều 117, Điều 129, Điều 500, Điều 502 BLDS năm 2015 và điểm a Khoản 1 Điều 45 Luật đất đai năm 2024. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

** Về tố tụng:*

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu ông H, bà K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất và được quyền thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với diện tích 96,5m² đất tọa lạc tại ấp bà B, xã V, thành phố C. Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp giữa các đương sự “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự. Hợp đồng được giao kết và bị đơn trú tại C, nên Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nguyên tắc áp dụng pháp luật: Vụ án được thụ lý tháng 10 năm 2024 (trước khi luật đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành), quan hệ pháp luật tranh chấp có liên quan đến quyền sử dụng đất nên cần áp dụng pháp luật chuyên ngành, Luật đất đai năm 2013 để giải quyết vụ án;

[3] Về sự vắng mặt đương sự: Bà D; bà K; Đ và H3 có yêu cầu xin vắng mặt; ông H; bà T; ông P; ông H2 vắng mặt phiên tòa lần thứ hai. Hội đồng xét xử thống nhất tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

[4] Về thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 96,5m² và được quyền thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với diện tích 96,5m² đất tọa lạc tại ấp bà B, xã V, thành phố C. Việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên được chấp nhận theo quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

** Về nội dung vụ án:*

[5] Xem xét yêu cầu khởi kiện của bà Lê Kiều D, thấy rằng: Tại phiên tòa ngày 14/5/2025, bà D trình bày theo thỏa thuận mua bán là toàn bộ diện tích đất với giá 500.000.000đồng và đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất thì các bên (bên mua, bên bán) phải đến tổ chức hành nghề công chứng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Tại thời điểm, cơ quan cấp quyền sử dụng đất đo đạc, thì diện tích là 96,5m², cùng thời điểm này các bên gồm ông H, bà K và bà D cùng thống nhất lại giá chuyển nhượng là 850.000.000đồng việc thỏa thuận này có sự chứng kiến của bà T nhà kế cận. Sau khi, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà D yêu cầu ông H, bà K đến tổ chức hành nghề công chứng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và ông H, bà K đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D giữ; nhưng lại không đến tổ chức hành nghề công chứng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, bà D yêu cầu Tòa án buộc ông H, bà K thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất và được quyền thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với diện tích 96,5m² đất tọa lạc tại ấp bà B, xã V, thành phố C; đồng ý giao số tiền còn lại khi được đứng tên quyền sử dụng đất;

Tại phiên tòa, ngày 14/5/2025 bị đơn bà Nguyễn Thị K đồng ý với lời trình bày của bà D là tại thời điểm đo đạc có bà với ông H và bà D; có bà T chứng kiến. Khi biết diện tích nhiều hơn, nên các bên thỏa thuận lại giá chuyển nhượng là 850.000.000đồng. Bà K đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D được đứng tên quyền sử dụng với diện tích 96,5m², bà D phải trả số tiền 200.000.000đồng còn lại;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, tại phiên tòa ngày 14/5/2025, bà Trịnh Thị Mỹ T trình bày: Nhà đất của bà với ông P (chồng bà T) liền kề với nhà đất của ông H, bà K. Khi biết ông H, bà K có ý định bán, nên bà kêu bà D mua. Khi đo đạc, bà T có chứng kiến và các bên thỏa thuận diện tích 96,5m² giá là 850.000.000đồng;

Ngày 16/5/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị K, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, theo đơn bà K trình bày: không yêu cầu tòa án tiếp tục hòa giải, mà đưa vụ án ra xét xử, để bà nhận số tiền 200.000.000đồng còn lại để chăm lo cho 02 (hai) con (H1- H2) ăn học, nếu không có tiền đóng học phí sẽ bị cho nghỉ học;

Ngày 19/5/2025, bà D có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, theo đơn bà D tiếp tục yêu cầu Tòa án buộc ông Mai Ngọc H, bà Nguyễn Thị K thực hiện hợp đồng chuyển nhượng để bà D được đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 96,5m², thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp B, xã V, thành phố C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 09141 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 07/4/2023 và bà D được quyền thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với diện tích 96,5m² theo quy định pháp luật;

Tại vi bằng số 05/2023/VB-TPL ngày 22/02/2023, giữa bà D với ông H, bà K, đã thỏa thuận: *“Trong thời gian chờ đợi nền nhà được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay, giữa bà Lê Kiều D và ông Mai Ngọc H, bà Nguyễn Thị K muốn mua bán thửa đất nền nhà này nhưng chưa có đủ điều kiện để thực hiện thủ tục mua bán tại tổ chức hành nghề công chứng, vì vậy hai bên quyết định tiến hành giao nhận tiền cho nhau, để làm căn cứ thực hiện việc mua bán tiếp theo sau khi có giấy chứng nhận; hai bên thống nhất giá thửa đất nền*

nhà là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng”; phương thức thanh toán: “bà Lê Kiều D (bên mua) đưa trước cho vợ chồng Mai Ngọc H, bà Nguyễn Thị K (bên bán) số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng khi lập vi bằng; số tiền còn lại 300.000.000 đồng sẽ thanh toán sau khi hoàn tất thủ tục sang tên”. Từ đó, Hội đồng xét xử nhận thấy giao dịch, thỏa thuận này giữa các bên (bên mua với bên bán) là tiền đề để tiến hành bước tiếp theo sẽ thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi được cấp (khi đã có) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì các bên phải đến tổ chức hành nghề công chứng để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nên việc thỏa thuận mua bán nền nhà đất giữa bà D với ông H, bà K thuộc trường hợp thỏa thuận có điều kiện (giao dịch có điều kiện), cụ thể: Bà D với ông H, bà K đã cùng thống nhất thỏa thuận khi được cấp (khi đã có) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì các bên (bên mua, bên bán) phải đến tổ chức hành nghề công chứng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy, mục đích và nội dung giao dịch dân sự giữa các bên (bên bán, bên mua) ngày 22/02/2023, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Điều 120 về điều kiện làm phát sinh giao dịch dân sự, và đối tượng của nghĩa vụ phải thực hiện theo thỏa thuận là tài sản được xác định là quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 276 Bộ luật dân sự và giao dịch này giữa các bên phù hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự;

Từ những diện văn trên, cho thấy việc thỏa thuận giao dịch về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với ông H; bà K là giao dịch có điều kiện được quy định tại Điều 120 Bộ luật dân sự; không trái đạo đức xã hội, không trái pháp luật về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phù hợp với quy định tại Điều 167; 167 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013 về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất; cũng như phù hợp với quy định tại Điều 45 Luật đất đai năm 2024 (đất được cấp giấy chứng nhận mới được chuyển đổi, chuyển nhượng...);

Về diện tích chuyển nhượng, theo vi bằng ngày 22/02/2023, giữa ông H, bà K và bà D thỏa thuận chuyển nhượng trọn thửa đất với giá 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì diện tích là 96,5m². Bà D cho rằng tại thời điểm này thì bà với ông H và bà K cùng thống nhất thỏa thuận lại giá mua bán diện tích 96,5m² là 850.000.000 đồng, việc thỏa không lập văn bản. Xét thấy, tại phiên tòa ngày 14/5/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị K thống nhất với lời trình bày của bà D là tại thời điểm đo đạc, khi biết diện tích đến 96,5m², nên bà cùng ông H với bà D thỏa thuận lại giá là 850.000.000 đồng. Ngoài ra, Hội đồng xét xử nhận thấy quá trình tố tụng, cũng như tại phiên tòa ngày 14/5/2025, bà T khai nhận, đất của bà T và ông P (chồng bà T) giáp ranh, liền kề với đất ông H, bà K nên đã chứng kiến việc đo đạc và thỏa thuận mua bán (chuyển nhượng đất) giữa ông H, bà K và bà D; lời khai nhận của bà T phù hợp với lời khai của chủ sử dụng đất và các con bà K, ông H là H1 và H2 đã khai nhận là cha, mẹ (H-Kén) đã bán toàn bộ

đất cho bà D. Từ đó, có đủ cơ sở xác định các bên đã thỏa thuận lại diện tích mua bán (chuyển nhượng) đất là 96,5m² với giá 850.000.000đồng. Mặc dù, việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên có phần vi phạm về hình thức theo quy định pháp luật. Song, trong quá trình sử dụng đất, thì chủ sử dụng đất (bên chuyển nhượng) và các con của chủ sử dụng đất (bên chuyển nhượng) đã cùng đồng ý, thống nhất giao nền đất nhà cho bà D theo biên bản ngày 10/3/2024. Sau khi, nhận nền nhà bà D đã xây dựng lại nhà kiên cố, kết cấu căn nhà đã được thể hiện tại biên bản xem xét thẩm định ngày 08/11/2024 của tòa án nhân dân thành phố châu Đốc. Hơn nữa, kể từ thời điểm bà D tiến hành xây dựng nhà kiên cố và đưa vào sử dụng đến nay không ai tranh chấp, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H, bà K đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D giữ. Khi đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà D đã yêu cầu ông H, bà K tiến hành thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại tổ chức hành nghề công chứng; bà K và các con đồng ý; ông H biết việc bà D yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng không thực hiện là vi phạm nghĩa vụ phải thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận, giao dịch mua bán nền nhà đất với bà D (*Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải đến tổ chức hành nghề công chứng để thực hiện*).

Về việc giao nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy rằng: Tại vi bằng số 12/2024/VB-TPL ngày 08/7/2024, thể hiện: “.....bà D có đưa thêm số tiền 450.000.000đồng nữa, tổng cộng bà D đã đưa cho ông H, bà K số tiền 650.000.000đồng...đồng thời bà K đại diện ông H đứng ra nhận tiền”.

Xét thấy, các bên (bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng) đã thống nhất việc giao nhận nền đất; bên nhận là bà D đã xây dựng nhà kiên cố đến nay không một ai tranh chấp; các bên đã thống nhất tổng cộng số tiền giao dịch mua bán nền nhà đất đã giao nhận 650.000.000đồng/850.000.00đồng; số tiền giao dịch còn lại là 200.000.000đồng, bà K yêu cầu được nhận số tiền này để đóng học phí cho con nếu không sẽ bị cho thôi học, bà D đồng ý trả cho ông H, bà K số tiền này khi đứng tên quyền sử dụng đất. Xét chấp nhận, bà K đại diện ông H được nhận số tiền 200.000.000 đồng từ bà D. Ông H, bà K là vợ chồng. Nếu sau này, có tranh chấp về số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đất chuyển nhượng; Tòa án sẽ giải quyết bằng vụ án khác;

Từ những nhận định, viện dẫn trên xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà D là có đầy đủ cơ sở, căn cứ pháp luật, nên được chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí đo đạc 4.100.000đồng; xem xét, thẩm định tại chỗ 1.000.000đồng; định giá tài sản 1.000.000đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Bị đơn bị buộc trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ, nên bị đơn phải chịu chi phí tố tụng theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn, bà Lê Kiều D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật;

Bị đơn, ông Mai Ngọc H, bà Nguyễn Thị K bị buộc thực hiện nghĩa vụ, nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều 116, Điều 117, Điều 118; Điều 120; khoản 1 Điều 121 và Điều 352 của Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 157; Điều 165 Điều 147, Điều 244 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 166, 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí.

Tuyên Xử:

Buộc ông Mai Ngọc H và bà Nguyễn Thị K thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Kiều D được đứng tên diện tích đất 96,5m² thuộc thửa 27, tờ bản đồ số 4, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09141 cấp ngày 07/4/2023; (được giới hạn tại các điểm 56, 57, 58, 59 theo Bản gốc trích đo hiện trạng ngày 28/11/2024 của Công ty TNHH Đ1);

Ông Mai Ngọc H và bà Nguyễn Thị K có nghĩa vụ phối hợp cùng bà Lê Kiều D làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên. Nếu ông H, bà K không phối hợp, khi bản án có hiệu lực sau 15 ngày, thì bà Lê Kiều D có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký, chỉnh lý biến động để được đứng tên quyền sử dụng đất diện tích nêu trên theo quy định của pháp luật.

Bà Lê Kiều D có trách nhiệm trả cho ông Mai Ngọc H, bà Nguyễn Thị K số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng; do bà Nguyễn Thị K đại diện nhận;

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về chi phí tố tụng: Ông Mai Ngọc H, bà Nguyễn Thị K cùng liên đới trách nhiệm trả bà Lê Kiều D số tiền 6.100.000 (Sáu triệu một trăm ngàn) đồng;

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Kiều D phải chịu 10.000.000 (mười triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0004088 ngày 24/10/2024 của Chi

cục Thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc. Bà D phải nộp thêm số tiền 9.700.000 (chín triệu bảy trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm;

- Ông Mai Ngọc H, bà Nguyễn Thị K phải chịu 300.000 (*ba trăm ngàn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về quyền kháng cáo: Thời hạn kháng cáo của nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt là 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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:

- Viện kiểm sát TPCĐ (2);
- Tòa án tỉnh An Giang (1);
- Thi hành án DS TPCĐ (1);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (1),
- Lưu văn phòng (1).

TM/ HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Văn Đức