

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 – BẮC NINH**

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

Bản án số: 36/2026/DS-ST
Ngày 10 - 4 - 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 4 – BẮC NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Thân Trọng Khôi

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Thanh

Bà Ngô Thị Mai

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Huân - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 – Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 – Bắc Ninh, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 356/2025/TLST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2025 về việc Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đề nghị công nhận giao dịch dân sự Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là có hiệu lực pháp luật, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2026/QĐXXST-DS ngày 15/01/2026. Quyết định hoãn phiên tòa số: 25/2026/QĐST-DS ngày 12/02/2026. Quyết định hoãn phiên tòa số: 46/2026/QĐST-DS ngày 12/3/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Vương Thị L, sinh ngày 15/6/1962. CCCD số: 024162000012; ngày cấp: 02/02/2023. Địa chỉ: TDP M, phường Chũ, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Bà Hà Ngọc Á, sinh ngày 22/7/1964. CCCD số: 024164003574; ngày cấp: 13/11/2023. Địa chỉ: TDP M, phường Chũ, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

- Bị đơn: Anh Nguyễn Xuân K, sinh ngày 03/02/1978. CCCD số: 024078003885, ngày cấp: 21/9/2022. Trú tại: Thôn B, xã K, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang. Nay là thôn B, xã Bắc Lũng, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lưu Thị Ụ, sinh ngày 15/02/1940. CCCD số: 024140002483. Nơi cư trú: Thôn B, xã Bắc Lũng, tỉnh Bắc Ninh (từ chối tham gia tố tụng, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Y. Do bà Nguyễn Thị Y, Trưởng văn phòng đại diện theo pháp luật. Địa chỉ: Tổ dân phố Dốc Đồn, phường Chũ, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và những lời khai tiếp theo, nguyên đơn bà Vương Thị L, bà Hà Ngọc Á đều trình bày:* Ngày 31/01/2024 bà Vương Thị L và bà Hà Ngọc Á có mua một thửa đất và tài sản gắn liền với đất của anh Nguyễn Xuân K. Khi mua có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nội dung: Anh K chuyển nhượng cho bà L, bà Á thửa đất: (không có số), tờ bản đồ: (không có số), diện tích: 1.042m² trong đó có 300m² đất ở, 742m² đất vườn, địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã K, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang, được UBND huyện Lục Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sê ri S 745437, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00031.QSDĐ/716/QĐ-UB (H) ngày 20/11/2001, mang tên hộ ông Nguyễn Xuân K1. Ngày 01/12/2023 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Lục Nam ghi tại trang IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này với nội dung “Tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân K, sinh năm 1978, số CCCD 024078003885, địa chỉ thường trú: Thôn B, xã K, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang”. Cùng tài sản trên đất là Nhà cấp 4 xây năm 1991, diện tích xây dựng 70m² chưa đăng ký quyền sở hữu. Giá chuyển nhượng 410.000.000đ. Hợp đồng được công chứng ngày 31/01/2024 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Y, số công chứng: 583; Quyền số: 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD. Bà L, bà Á đã thanh toán đầy đủ 410.000.000đ cho anh K, ngoài ra anh K còn nhận thêm của bà L, bà Á 90.000.000đ, tổng cộng bà L, bà Á đã đưa cho anh K 500.000.000đ, anh K đã bàn giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, bà Á để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau vài ngày anh K nói không muốn bán nữa và muốn chuộc lại đất, bà L, bà Á có thỏa thuận miệng với nhau và đồng ý để cho anh K chuộc. Nhưng từ đó anh K không chuộc, không trả tiền cho bà L, bà Á và cũng không ký làm thủ tục sang tên sổ bìa đỏ cho bà L, bà Á. Nay bà L, bà Á đề nghị Tòa án giải quyết công nhận giao dịch dân sự Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là đã có hiệu lực pháp luật, để bà L, bà Á làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

** Bị đơn anh Nguyễn Xuân K, mặc dù đã được Tòa án thông báo thụ lý, giao, niêm yết các thủ tục tố tụng khác theo đúng quy định của pháp luật, nhưng anh K vẫn không phối kết hợp để làm việc.*

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Lưu Thị Ụ trình bày: Bà có chồng là ông Nguyễn Xuân Tg (ông T là thương binh, sinh năm 1940, chết ngày 18/12/2024). Anh Nguyễn Xuân K là con đẻ ở cùng với ông bà. Gia đình ông bà đã cho anh K thửa đất là khuôn viên đất trống ở trước cửa nhà, nay anh K bán cho người khác việc này là quyền của anh K. Bà đề nghị bớt lại diện tích đất làm đường đi để bà đi lại, bà đồng ý với sơ đồ dự thảo phần diện tích sẽ chuyển nhượng là 807,8m², sau khi đã trừ đi phần đất làm đường đi cho bà, bà không có ý kiến

thắc mắc gì. Bà đề nghị Toà án không đưa bà tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án, bà từ chối tham gia tố tụng. Nếu Toà án bắt buộc phải đưa bà tham gia tố tụng, bà đề nghị không mở phiên họp và hoà giải, bà đề nghị Toà án xét xử vụ án vắng mặt bà, sau đó thông báo kết quả xét xử cho bà biết.

- Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Y. Do bà Nguyễn Thị Y, Trưởng văn phòng đại diện theo pháp luật trình bày: Ngày 31/01/2024 Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Y tiếp nhận yêu cầu chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa:

Bên chuyển nhượng: Ông Nguyễn Xuân K, sinh năm 1978. CCCD số: 024078003885, thường trú tại: Thôn B, xã K, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

Bên nhận chuyển nhượng:

Bà Vương Thị L, sinh năm 1962. CCCD số: 024162000012.

Bà Hà Ngọc Á, sinh năm 1964. CCCD số: 024164003574.

Cùng thường trú tại: Tổ dân phố M, thị trấn C, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang. Tài sản chuyển nhượng thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 745437. Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00031QSDĐ/716/QĐ-UB(H), do UBND huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 20/11/2001 (ngày 01/12/2023 chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lục nam xác nhận tặng cho ông Nguyễn Xuân K theo hồ sơ mã số 008.07.09.H02.231122-0005). Công chứng viên đã nghe yêu cầu của hai bên, kiểm tra, đối chiếu bản gốc các tài liệu, giấy tờ liên quan yêu cầu công chứng do hai bên cung cấp, kiểm tra trên hệ thống không có thông tin ngăn chặn, cũng không nhận được thông báo nào về việc tạm ngừng hoặc ngăn chặn giao dịch tài sản liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên. Căn cứ quy định của pháp luật, xét thấy đủ điều kiện để thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Công chứng viên đã cho soạn thảo hợp đồng, các bên đã tự đọc lại, đồng ý tự nguyện, không ai bị ép buộc đã cùng ký và điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt công chứng viên theo quy định. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Y xác định việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định của pháp luật. Đến nay bà Vương Thị L, bà Hà Thị Á yêu cầu Toà án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là có hiệu lực pháp luật, đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi các bên liên quan.

Tại phiên toà hôm nay bà L, bà Á có mặt giữ nguyên yêu cầu trên và trình bày thêm: Về diện tích thửa đất chuyển nhượng thực tế theo hợp đồng là 1.042m², thực tế đo đạc xác định chỉ còn 986,1m², kết quả chồng ghép xác định trong diện tích 986,1m² có một phần diện tích chồng lấn vào đường đi và bờ tường của gia đình bà Lưu Thị Ụ mẹ đẻ anh K ở một mình đã làm từ lâu. Nên bà L, bà Á đồng ý chỉ nhận chuyển nhượng phần diện tích còn lại là 807,8m², sau khi đã trừ đi phần diện tích đất chồng lấn vào đường đi và bờ tường của gia đình bà Lưu Thị Ụ. Về tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng là Nhà cấp 4 xây năm 1991, diện tích xây dựng 70m² chưa đăng ký quyền sở hữu, nhưng trên thực tế không có, nên bà L, bà Á không yêu cầu đối với tài sản này, mà chỉ đề nghị Toà án giải quyết công nhận giao dịch dân sự Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là đã có hiệu lực pháp luật, để bà L, bà Á làm thủ tục

sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật với diện tích đất còn lại là 807,8m². Anh K vắng mặt, mặc dù đã được Toà án thông báo phiên toà hợp lệ đến lần thứ hai. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Y. Do bà Nguyễn Thị Y, Trưởng văn phòng đại diện theo pháp luật, vắng mặt có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa: Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, Thẩm phán được phân công giải quyết, các đương sự trong suốt quá giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay bà L, bà Á có mặt. Anh K vắng mặt, mặc dù đã được Toà án thông báo phiên toà hợp lệ đến lần thứ hai. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Y. Do bà Nguyễn Thị Y, Trưởng văn phòng đại diện theo pháp luật, vắng mặt có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Hướng đề xuất: Đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án theo quy định của pháp luật. Đề nghị Căn cứ các Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 217; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273; Các Điều 116, 117, 118, 119, 500, 501, 502, Bộ luật dân sự; Các Điều 100, 105, 167, 188 Luật đất đai 2013; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/ 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vương Thị L và bà Hà Ngọc Á. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Xuân K và bà Vương Thị L, bà Hà Ngọc Á ngày 31/01/2024 là có hiệu lực pháp luật.

Giao cho bà Vương Thị L và bà Hà Ngọc Á diện tích 807,8m² nằm trong diện tích đất 2884m² thuộc thửa đất có địa chỉ: Thôn B, xã K, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang (cũ), được UBND huyện Lục Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sê ri S 745437, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00031.QSĐĐ/716/QĐ-UB(H) ngày 20/11/2001, mang tên hộ ông Nguyễn Xuân K1. Ngày 01/12/2023 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Lục Nam ghi tại trang IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này với nội dung “Tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân K, sinh năm 1978, số CCCD 024078003885, địa chỉ thường trú: Thôn B, xã K, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang”. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc anh Nguyễn Xuân K phải trả số tiền 21.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá, đo vẽ sơ đồ bằng máy kỹ thuật số cho bà Á (do bà Á đã nộp trước đó). Về án phí: Buộc anh Nguyễn Xuân K phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ngoài ra còn đề nghị tuyên lãi suất chậm thanh toán, việc thi hành án và quyền kháng cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, phạm vi khởi kiện, thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Vương Thị L, bà Hà Ngọc Á, khởi kiện Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đề nghị công nhận giao dịch dân

sự Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là có hiệu lực pháp luật đối với anh Nguyễn Xuân K. Nơi cư trú: Thôn B, xã Bắc Lũng, tỉnh Bắc Ninh. Nội dung: Ngày 31/01/2024 bà L và bà Á có mua của anh K thửa đất: (không có số), tờ bản đồ: (không có số), diện tích: 1.042m² trong đó có 300m² đất ở, 742m² đất vườn, địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã K, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang. Giá chuyển nhượng 410.000.000đ. Hợp đồng được công chứng ngày 31/01/2024 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Yên, số công chứng: 583; Quyền số: 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD. Bà L, bà Á đã thanh toán đầy đủ 410.000.000đ cho anh K và nhận bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó anh K nói không muốn bán nữa và muốn chuộc lại đất, bà L, bà Á có thỏa thuận miệng với nhau và đồng ý để cho anh K chuộc. Nhưng từ đó anh K không chuộc, không trả tiền cho bà L, bà Á và cũng không ký làm thủ tục sang tên sổ bìa đỏ cho bà L, bà Á. Nay bà L, bà Á đề nghị Toà án giải quyết công nhận giao dịch dân sự Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là đã có hiệu lực pháp luật, để bà L, bà Á làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Như vậy xác định được đây là quan hệ pháp luật tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, phạm vi khởi kiện là đề nghị Toà án công nhận giao dịch dân sự Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là đã có hiệu lực pháp luật, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Bắc Ninh theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Luật số: 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc Hội.

[1.2] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tiến hành đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay bà L, bà Á có mặt. Anh K vắng mặt, mặc dù đã được Tòa án thông báo phiên tòa hợp lệ đến lần thứ hai. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Y. Do bà Nguyễn Thị Y, Trưởng văn phòng đại diện theo pháp luật, vắng mặt có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Nên HĐXX căn cứ Điều 227, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Căn cứ bản gốc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do bà L và bà Á xuất trình (BL 105-109), thì ngày 31/01/2024 bà Vương Thị L và bà Hà Ngọc Á có mua một thửa đất và tài sản gắn liền với đất của anh Nguyễn Xuân K. Khi mua có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nội dung: Anh K chuyển nhượng cho bà L, bà Á thửa đất: (không có số), tờ bản đồ: (không có số), diện tích: 1.042m² trong đó có 300m² đất ở, 742m² đất vườn, địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã K, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang, được UBND huyện Lục Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sê ri S 745437, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00031.QSDĐ/716/QĐ-UB (H) ngày 20/11/2001, mang tên hộ ông Nguyễn Xuân K1. Ngày 01/12/2023 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Lục Nam ghi tại trang IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này với nội dung “*Tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân K, sinh năm 1978, số CCCD 024078003885, địa chỉ thường trú: Thôn B, xã Kg, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang*”. Giá chuyển nhượng 410.000.000đ. Hợp đồng được công chứng ngày 31/01/2024 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Y,

số công chứng: 583; Quyền số: 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD. Bà L, bà Á cho biết đã thanh toán đầy đủ 410.000.000đ cho anh K và anh K đã bàn giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, bà Á để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Theo bà L, bà Á cho biết, sau vài ngày anh K nói không muốn bán nữa và muốn chuộc lại đất, bà L, bà Á có thoả thuận miệng với nhau và đồng ý để cho anh K chuộc. Nhưng từ đó anh K không chuộc, không trả tiền cho bà L, bà Á và cũng không ký làm thủ tục sang tên sổ bìa đỏ cho bà L, bà Á. Nay bà L, bà Á đề nghị Toà án giải quyết công nhận giao dịch dân sự Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là đã có hiệu lực pháp luật, để bà L, bà Á làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật là có căn cứ. Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù đã được Tòa án thông báo thụ lý, giao, niêm yết các thủ tục tố tụng khác theo đúng quy định của pháp luật, nhưng anh K vẫn không phối kết hợp để làm việc, tại Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ số: 356/2025/QĐ-CCTLCC ngày 27/11/2025 đã yêu cầu anh K phải cung cấp các tài liệu chứng cứ như: *“Trình bày diễn biến sự việc anh K thiết lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/01/2024 với bà Vương Thị L và bà Hà Ngọc Á. Cụ thể anh K đã chuyển nhượng thửa đất nào (ghi chi tiết số thửa, tờ bản đồ, diện tích, địa chỉ thửa đất, sổ sổ bìa đỏ, ngày cấp, cơ quan cấp và tài sản trên đất...), giá chuyển nhượng, đã thanh toán tiền, bàn giao sổ bìa đỏ, bàn giao thửa đất, công chứng cụ thể như thế nào? Giao nộp các hoá đơn, chứng từ, tài liệu chứng cứ chứng minh kèm theo. Yêu cầu phản tố (nếu có). Nay bà L, bà Á đề nghị Toà án giải quyết công nhận giao dịch dân sự Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên là đã có hiệu lực pháp luật, để bà L, bà Á làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, quan điểm của anh về vấn đề này như thế nào?”*, nhưng đến nay anh K vẫn không cung cấp, anh K phải chịu hậu quả về việc không cung cấp tài liệu chứng cứ theo pháp luật.

[2.3] Tại kết quả đo vẽ sơ đồ hiện trạng và chồng ghép sơ đồ đo vẽ hiện trạng với bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/12/2025 xác định được, thửa đất mà anh K chuyển nhượng cho bà L và bà Á có hình F234 theo sơ đồ chồng ghép đo vẽ hiện trạng với bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 83), diện tích chuyển nhượng là 1.042,0m², tuy nhiên diện tích đo đạc thực tế là 986,1m². Kết quả chồng ghép xác định trong diện tích 986,1m² có một phần diện tích chồng lấn vào đường đi và bờ tường của gia đình bà Lưu Thị Ụ mẹ đẻ anh K ở một mình đã làm từ lâu. Nay bà L, bà Á đồng ý chỉ nhận chuyển nhượng phần diện tích còn lại là 807,8m², sau khi đã trừ đi phần diện tích đất chồng lấn vào đường đi và bờ tường của gia đình bà Lưu Thị Ụ, theo hình FE1E2E3E4E5. Cụ thể các cạnh khuôn viên thửa đất nhận chuyển nhượng như sau: Cạnh phía bắc ký hiệu FE1 dài 30,2m. Cạnh phía tây ký hiệu E1E2 dài 12m + E2E3 dài 10,8m. Cạnh phía nam ký hiệu E3E4 dài 12,6m + E4E5 dài 19,1m. Cạnh phía đông ký hiệu E5F dài 26,7m, tổng diện tích là 807,8m², trong đó có 300m² đất ở và 507,8m² đất trồng cây lâu năm.

[3] Từ những phân tích và nhận định trên, HĐXX xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vương Thị L và bà Hà Ngọc Á. Công nhận giao dịch dân sự Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng anh Nguyễn Xuân K với bên nhận chuyển nhượng bà Vương Thị L và bà Hà Ngọc Á, đối với thửa đất: (không có số), tờ bản đồ: (không có số), diện tích: 1.042m² trong đó có 300m² đất ở, 742m² đất vườn, địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã K, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang, được UBND huyện Lục Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sê ri S 745437, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00031.QSDĐ/716/QĐ-UB (H) ngày 20/11/2001, mang tên hộ ông Nguyễn Xuân K1. Ngày 30/10/2023 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Lục Nam ghi tại trang IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này với nội dung “*Tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1940, số CCCD 024040004581, địa chỉ thường trú: Thôn B, xã K, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang*”. Ngày 01/12/2023 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Lục Nam ghi tại trang IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này với nội dung “*Tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân K, sinh năm 1978, số CCCD 024078003885, địa chỉ thường trú: Thôn B, xã K, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang*”. Hợp đồng được công chứng ngày 31/01/2024 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Y, số công chứng: 583; Quyền số: 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD là đã có hiệu lực phát luật.

Thửa đất đã được chuyển nhượng theo Hợp đồng nêu trên, là hình FE1E2E3E4E5. Cụ thể các cạnh khuôn viên thửa đất nhận chuyển nhượng như sau: Cạnh phía bắc ký hiệu FE1 dài 30,2m. Cạnh phía tây ký hiệu E1E2 dài 12m + E2E3 dài 10,8m. Cạnh phía nam ký hiệu E3E4 dài 12,6m + E4E5 dài 19,1m. Cạnh phía đông ký hiệu E5F dài 26,7m, tổng diện tích 807,8m², trong đó có 300m² đất ở tại nông thôn và 507,8m² đất trồng cây lâu năm (có sơ đồ kèm theo).

Bà Vương Thị L và bà Hà Ngọc Á có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với khu vực đất đã nhận chuyển nhượng nêu trên. Xét là phù hợp 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự 2015. Điều 3, 95, 99, 100, 188 Luật Đất đai năm 2013. Điều 3, 27, 45, 135, 137 Luật Đất đai năm 2024.

[4] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án bà Hà Ngọc Á đã nộp 3.000.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; 3.000.000đ tiền chi phí định giá tài sản và 15.000.000đ tiền chi phí đo đạc bằng máy kỹ thuật số. Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ đã chi phí hết 3.000.000đ. Hội đồng định giá tài sản đã chi phí hết 3.000.000đ. Đơn vị đo đạc bằng máy kỹ thuật số đã chi phí hết 15.000.000đ. Đã thanh toán xong với Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ, Hội đồng định giá tài sản và đơn vị đo đạc bằng máy kỹ thuật số. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên anh K phải hoàn trả bà Á toàn bộ tiền chi phí tố tụng nêu trên.

[5] Xét đề nghị của Kiểm sát viên, Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Bắc Ninh là có căn cứ, nên cần được chấp nhận.

[6] Về án phí: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên anh Nguyễn Xuân K phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo pháp luật. Bà L, bà Á thuộc diện được miễn nộp tiền tạm ứng án phí.

[7] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.
Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 147, 227, 228, 235, 264, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Luật số: 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc Hội. 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự 2015. Điều 3, 95, 99, 100, 188 Luật Đất đai năm 2013. Điều 3, 27, 45, 135, 137 Luật Đất đai năm 2024. Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 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. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vương Thị L và bà Hà Ngọc Á. Công nhận giao dịch dân sự Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng anh Nguyễn Xuân K với bên nhận chuyển nhượng bà Vương Thị L và bà Hà Ngọc Á, đối với thửa đất: (không có số), tờ bản đồ: (không có số), diện tích: 1.042m² trong đó có 300m² đất ở, 742m² đất vườn, địa chỉ thửa đất: Thôn B, xã K, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang, được UBND huyện Lục Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sê ri S 745437, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00031.QSĐĐ/716/QĐ-UB (H) ngày 20/11/2001, mang tên hộ ông Nguyễn Xuân K1. Ngày 30/10/2023 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Lục Nam ghi tại trang IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này với nội dung “*Tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1940, số CCCD 024040004581, địa chỉ thường trú: Thôn B, xã K, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang*”. Ngày 01/12/2023 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Lục Nam ghi tại trang IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này với nội dung “*Tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân K, sinh năm 1978, số CCCD 024078003885, địa chỉ thường trú: Thôn B, xã K, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang*”. Hợp đồng được công chứng ngày 31/01/2024 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Y, số công chứng: 583; Quyền số: 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD là đã có hiệu lực phát luật.

Thửa đất đã được chuyển nhượng theo Hợp đồng nêu trên, là hình FE1E2E3E4E5. Cụ thể các cạnh khuôn viên thửa đất nhận chuyển nhượng như sau: Cạnh phía bắc ký hiệu FE1 dài 30,2m. Cạnh phía tây ký hiệu E1E2 dài 12m + E2E3 dài 10,8m. Cạnh phía nam ký hiệu E3E4 dài 12,6m + E4E5 dài 19,1m. Cạnh phía đông ký hiệu E5F dài 26,7m, tổng diện tích 807,8m², trong đó có 300m² đất ở tại nông thôn và 507,8m² đất trồng cây lâu năm (có sơ đồ kèm theo).

Bà Vương Thị L và bà Hà Ngọc Á có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với khu vực đất đã nhận chuyển nhượng nêu trên (Cụ thể các cạnh khuôn viên thửa đất nhận chuyển nhượng như sau: Cạnh phía bắc ký hiệu FE1 dài 30,2m. Cạnh phía tây ký hiệu E1E2 dài 12m + E2E3 dài 10,8m. Cạnh phía nam ký hiệu E3E4 dài 12,6m + E4E5 dài 19,1m. Cạnh phía đông ký hiệu E5F dài 26,7m, tổng diện tích 807,8m², trong đó có 300m² đất ở tại nông thôn và 507,8m² đất trồng cây lâu năm).

Chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Xuân K phải trả bà Hà Ngọc Á tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, tiền chi phí định giá tài sản và tiền chi phí đo đạc bằng máy kỹ thuật số, tổng cộng là 21.000.000đ.

2. Về án phí: Anh Nguyễn Xuân K phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành, mà người phải thi hành án không thi hành, hoặc thi hành chưa xong; thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với thời gian chưa thi hành án tại thời điểm thanh toán.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Báo cho các đương sự có mặt biết, được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt, được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận tổng đạt, hoặc niêm yết Bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND khu vực 4 – Bắc Ninh;
- Phòng THADS khu vực 4 – Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

(đã ký)

Thân Trọng Khôi