TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC I
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 132/2025/DS-ST
Ngày: 15/12/2025.
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 I – AN GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Chủ tọa phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh - Thẩm phán
- *Các hội thẩm nhân dân*: 1. Bà Trần Thị Lệ
2. Ông Trương Hoài Khanh
- *Thư ký phiên tòa*: Ông Nguyễn Ngọc Tú – Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân khu vực I – An Giang.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực I –An Giang tham gia phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung, kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực I –An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 62/2025/TLST- DS ngày 07 tháng 10 năm 2025 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 155/2025/QĐXXST-DS, ngày 02 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Bà Huỳnh Tố H, sinh năm: 1965
Địa chỉ: Số 31 Đinh Công Tráng, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang.
-Bị đơn: Ông Võ Văn V, sinh năm: 1961
Địa chỉ: Số 39/10/1 Phạm Ngũ Lão, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
+ Bà Lâm Yến Ng, sinh năm: 1966.
Địa chỉ: Số 39/10/1 Phạm Ngũ Lão, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang.
+ Ông Bùi Ngọc Tr, sinh năm: 1962
Địa chỉ: Số 31 Đinh Công Tráng, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang.

(Bà Hoa có mặt tại phiên tòa; ông Văn, bà Ngọc và ông Trân có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện nguyên đơn bà Huỳnh Tố Hoa trình bày:*

Vào ngày 31/5/2021 bà và ông Võ Văn Văn có thỏa thuận và đi đến thống nhất xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng Bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà đất có sự xác nhận của người làm chứng và đại diện khu phố. Cụ thể: ông Văn chuyển nhượng cho bà quyền sử dụng đất tại thửa số 779, diện tích 72,75m^2 tọa lạc tại Lô L4- S8 Kỳ Đồng chung cư Vĩnh Lợi, thành phố Rạch Giá, tỉnh An Giang nay là phường Rạch Giá, tỉnh An Giang.

Thời điểm đó ông Văn đã nhận đủ số tiền 350.000.000 đồng và đã giao đất cũng như bản chính giấy tờ đất cho bà quản lý, sử dụng đến nay không có ai tranh chấp và gia đình ông Văn cũng thống nhất việc chuyển nhượng này. Nhưng sau này khi bà có nhu cầu sang tên trên giấy thì ông Văn có cam kết ký công chứng nhưng vợ thì hay đi làm ăn xa nhà, nuôi cháu rồi lúc thì bệnh nên hẹn hoài chưa công chứng được.

Do vậy, Bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Võ Văn Văn với bên nhận chuyển nhượng Huỳnh Tố Hoa đối với quyền sử dụng đất tại thửa số 779, diện tích 72,75m^2 tọa lạc tại Lô L4- S8 Kỳ Đồng chung cư Vĩnh Lợi, thành phố Rạch Giá, tỉnh An Giang nay là phường Rạch Giá, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 762500 cấp ngày 13/10/2020 đứng tên Võ Văn Văn.

- Tại phiên tòa bà Huỳnh Tố Hoa có ý kiến:

Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Võ Văn Văn với bên nhận chuyển nhượng Huỳnh Tố Hoa đối với quyền sử dụng đất tại thửa số 779, diện tích 72,75m^2 tọa lạc tại Lô L4- S8 Kỳ Đồng chung cư Vĩnh Lợi, thành phố Rạch Giá, tỉnh An Giang nay là phường Rạch Giá, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 762500 cấp ngày 13/10/2020 đứng tên Võ Văn Văn. Bà khẳng định ông Võ Văn Văn đã thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến phần đất này rồi mới được cấp giấy chứng nhận, còn sau này khi thực hiện thủ tục biến động sang tên nếu còn nghĩa vụ nào như phần nội dung mục 6. Ghi chú của Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 762500 "Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người sử dụng đất phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Quyết định số 48/2012/QĐ-TTg ngày 01/11/2012 của Thủ tướng chính phủ" (nếu còn).

**** Bị đơn ông Võ Văn Văn trình bày:***

Năm 2020 ông được cấp 01 nền đất tái định cư diện tích 72,75m^2 thửa đất số 779 tọa lạc tại Lô L4-S8 đường Kỳ Đồng chung cư Vĩnh Lợi, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Do cần tiền nên tôi có bán phần đất này cho bà Huỳnh Tố Hoa với giá 350.000.000 đồng, tiền tôi đã nhận từ ngày 31/5/2021 và đã giao đất cho bà Hoa sử dụng từ đó đến nay không ai tranh chấp gì hết. Sự việc bán đất được vợ tôi Lâm Mỹ Ngọc thống nhất và giao quyền cho tôi được trực tiếp ký hợp đồng với bà Hoa.

Nay tôi cũng thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Hoa nhưng vợ tôi bận đi nuôi cháu ngoại suốt không chịu ra công chứng nên không sang tên được. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bên chuyển nhượng Võ Văn Văn với bên nhận chuyển nhượng Huỳnh Tố Hoa. Nếu không giải quyết được tôi sẽ trả lại tiền cho bà Hoa là 350.000.000 đồng.

Tại phiên hòa giải ông Võ Văn Văn có ý kiến:

Ông chấp nhận việc chuyển nhượng đất cho bà Huỳnh Tố Hoa để hoàn tất sang tên cho bà Hoa. Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2021 giữa ông với bên nhận chuyển nhượng là bà Huỳnh Tố Hoa. Ông không tranh chấp gì nữa hết, còn việc ký công chứng do vợ ông không thể về ký tên được do bận việc quá.

Tại phiên tòa ông Võ Văn Văn có đơn xin xét xử vắng mặt.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Yến Ngọc có ý kiến tại đơn xin vắng mặt:*

Bà là vợ của ông Võ Văn Văn. Vợ chồng bà có 01 miếng đất tái định cư tại Lô L4-S8 đường Kỳ Đồng chung cư Vĩnh Lợi, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang. Năm 2021 chồng bà có bán cho bà Huỳnh Tố Hoa phần đất này được sự đồng ý của bà lúc đó bà đi nuôi cháu nên không ký tên vào thỏa thuận về việc chuyển quyền sử dụng đất được, tiền thì bên gia đình bà đã nhận đủ. Bà cũng thống nhất hợp đồng chuyển nhượng đề nghị Tòa án công nhận để bà Hoa được sang tên trên giấy chủ quyền. Bà yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* ông *Bùi Ngọc Trân*: không có ý kiến đối với tranh chấp giữa các bên. Thống nhất theo trình bày của bà Hoa. Ông Trân có đơn đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – An Giang phát biểu quan điểm:***

Về tố tụng: Trong quá trình chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo Bộ luật tố tụng dân sự đã quy định. Thẩm phán xác định tư cách người tham gia tố tụng và thẩm quyền giải quyết đúng quy định. Các đương sự cũng thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; Bị đơn cư trú tại phường Rạch Giá nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực I – An Giang theo Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025.

Tòa án đã thực hiện việc cấp tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho ông Văn, bà Ngọc và ông Trân nhưng các đương sự này có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự quyết định xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung vụ án:

Quan hệ tranh chấp giữa nguyên đơn bà Huỳnh Tố Hoa và bị đơn ông Võ Văn Văn là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Về đối tượng tranh chấp là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Văn Văn với bên nhận chuyển nhượng là bà Huỳnh Tố Hoa; đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất tại thửa số 779, diện tích 72,75m^2 tọa lạc tại Lô L4- S8 Kỳ Đồng chung cư Vĩnh Lợi, thành phố Rạch Giá, tỉnh An Giang nay là phường Rạch Giá, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 762500 cấp ngày 13/10/2020 đứng tên Võ Văn Văn, giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Thời điểm hai bên xác lập giao dịch là ngày 31/5/2021 bằng hình thức văn bản "Bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử

dụng đất", có xác nhận của đại diện khu phố là ông Danh A. Sau khi thống nhất giao dịch phía bà Huỳnh Tố Hoa đã giao đủ số tiền 350.000.000 đồng và ông Võ Văn Văn đã giao đất cùng Giấy chứng nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 762500 cho bà Hoa sử dụng, quản lý ổn định từ ngày 31/5/2021 đến nay.

Xét thấy, về hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên chưa thực hiện công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 và thực hiện chuyển nhượng trước ngày 20/8/2023. Tuy nhiên, tại thời điểm giải quyết vụ án giữa bà Huỳnh Tố Hoa và ông Võ Văn Văn cùng vợ của ông Văn là bà Lâm Mỹ Ngọc đều có ý kiến thống nhất yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 779, diện tích 72,75m^2 tọa lạc tại Lô L4- S8 Kỳ Đồng chung cư Vĩnh Lợi, thành phố Rạch Giá, tỉnh An Giang nay là phường Rạch Giá, tỉnh An Giang; tại thời điểm xét xử thì quyền sử dụng đất này đã đủ điều kiện để thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Hơn nữa, tại phiên tòa bà Huỳnh Tố Hoa cam kết sẽ thực hiện thủ tục biến động sang tên nếu còn nghĩa vụ tài chính nào liên quan đến phần được ghi chú tại mục 6 trên Giấy chứng nhận số CV 762500 thì bà Hoa cam kết sẽ tự thực hiện. Do vậy, căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định "*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*" Hội đồng xét xử thấy cần công nhận giao dịch (hợp đồng) chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Võ Văn Văn (được sự thống nhất của vợ -bà Lâm Mỹ Ngọc) với bên nhận chuyển nhượng là bà Huỳnh Tố Hoa đối với quyền sử dụng đất đối với thửa số 779, diện tích 72,75m^2 tọa lạc tại Lô L4- S8 Kỳ Đồng chung cư Vĩnh Lợi, thành phố Rạch Giá, tỉnh An Giang nay là phường Rạch Giá, tỉnh An Giang. Bà Huỳnh Tố Hoa có quyền, nghĩa vụ liên hệ Cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền để thực hiện biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 762500 do Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá cấp ngày 13/10/2020, số vào sổ cấp GCN: CH00740 (các khoản thuế, phí, nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất do bà Huỳnh Tố Hoa tự chịu).

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về lệ phí, án phí Tòa án; Luật người cao tuổi.

Tại thời điểm xét xử vụ án ông Võ Văn Văn và bà Huỳnh Tố Hoa đều thuộc diện người cao tuổi và có yêu cầu miễn tiền án phí. Do vậy, Hội đồng xét xử miễn tiền án phí cho nguyên đơn và bị đơn.

Do trước đây bà Huỳnh Tố Hoa có nộp tạm ứng án phí nay được hoàn trả tiền tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000746 ngày 14/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 5, Điều 26, Điều 39, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025.

- Áp dụng khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về lệ phí, án phí Tòa án. Luật người cao tuổi.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Tố Hoa đối với bị đơn ông Võ Văn Văn về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Công nhận giao dịch (hợp đồng) chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Võ Văn Văn (được sự thống nhất của vợ -bà Lâm Mỹ Ngọc) với bên nhận chuyển nhượng là bà Huỳnh Tố Hoa đối với quyền sử dụng đất thửa số 779, diện tích 72,75m^2 tọa lạc tại Lô L4- S8 Kỳ Đồng chung cư Vĩnh Lợi, thành phố Rạch Giá, tỉnh An Giang nay là phường Rạch Giá, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 762500 do Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá cấp ngày 13/10/2020, số vào sổ cấp GCN: CH00740.

Bà Huỳnh Tố Hoa có quyền, nghĩa vụ liên hệ Cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 762500 do Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá cấp ngày 13/10/2020, số vào sổ cấp GCN: CH00740 (các khoản thuế, phí, nghĩa vụ liên quan đến quyền sử dụng đất do bà Huỳnh Tố Hoa tự chịu).

* <u>Về án phí dân sự sơ thẩm</u>:

Tại thời điểm xét xử vụ án ông Võ Văn Văn và bà Huỳnh Tố Hoa đều thuộc diện người cao tuổi và có yêu cầu miễn tiền án phí. Do vậy, Hội đồng xét xử miễn tiền án phí cho nguyên đơn và bị đơn.

Do trước đây bà Huỳnh Tố Hoa có nộp tạm ứng án phí nay được hoàn trả tiền tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000746 ngày 14/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

* Quyền kháng cáo: Báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa được biết quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 15-12-2025). Riêng đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày Tòa án tống đạt hợp lệ Bản án.

"Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014".

<u>Nơi nhận</u>:
- *Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;*
- *Viện kiểm sát nhân dân khu vực I – An Giang;*
- *Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền;*
- *Các đương sự ;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

NGUYỄN THỊ MỸ HẠNH

Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo tính từ ngày Tòa án tống đạt hợp lệ bản án.

Biên bản nghị án kết thúc lúc 15 giờ 30 phút, cùng ngày.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

HỘI THẨM NHÂN DÂN | CHỦ TỌA PHIÊN TÒA