

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN G1
TỈNH TÂY NINH**

**CỘNG H3 XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 100/2025/DS-ST
Ngày: 06-5-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H3 XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN G1, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Nguyễn.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Phan Thị Kiên.
- Ông Lê Văn H4.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Linh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện G1, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G1, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Ngô Anh Thư – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện G1, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 674/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 104/2025/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Công S, sinh năm 1962; bà Nguyễn Hương T1, sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: ấp T2, xã T1 Phước, huyện G1, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Bùi Phúc T3, sinh năm 1979; địa chỉ: khu phố 6, phường H1, thành phố T3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Xuân H2, sinh năm 1954;

1.2. Bà Phạm Thị H3, sinh năm 1958;

Cùng địa chỉ: ấp P1, xã P2, huyện G1, tỉnh Tây Ninh.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP G2 – chi nhánh G1; địa chỉ: khu phố Nội Ô B, thị trấn G1, huyện G1, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Quốc H4 – Giám đốc.

Các đương sự có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, anh T3 trình bày: Vào ngày 29-6-2009, ông S, bà T1 có nhận chuyển nhượng của ông H2, bà H3 phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 933,2 m², thuộc một phần thửa 37, tờ bản đồ 33, tọa lạc tại tổ 4, ấp P1, xã P2, huyện G1, tỉnh Tây Ninh. Giá sang nhượng là 35.000.000 đồng, ông S, bà T1 đã giao cho ông H2, bà H3 25.000.000 đồng, khi nào thực hiện xong thủ tục sang tên sẽ giao tiếp số tiền 10.000.000 đồng còn lại. Ông S, bà T1 đã nhận đất, quản lý, sử dụng từ năm 2009 đến nay. Phần đất này đến nay vẫn chưa được sang tên cho ông S, bà T1 đứng tên, nên ông S, bà T1 khởi kiện yêu cầu ông H2, bà H3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên và yêu cầu công nhận cho ông S, bà T1 được quyền quản lý sử dụng phần đất diện tích 933,2 m², thuộc một phần thửa 37, tờ bản đồ 33, tọa lạc tại tổ 4, ấp P1, xã P2, huyện G1, tỉnh Tây Ninh. Ông S, bà T1 đồng ý trả cho ông H2, bà H3 số tiền 10.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Xuân H2 trình bày: Ông thừa nhận có sang nhượng cho vợ chồng ông S, bà T1 phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 933,2 m², thuộc một phần thửa 37, tờ bản đồ 33, tọa lạc tại tổ 4, ấp P1, xã P2, huyện G1, tỉnh Tây Ninh. Hiện tại, ông đang thế chấp phần đất này cho Ngân hàng G2 (Sacombank) – chi nhánh G1 nên chưa thể thực hiện thủ tục sang tên cho ông S, bà T1 được. Ông đồng ý giao cho ông S, bà T1 được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 933,2 m², thuộc một phần thửa 37, tờ bản đồ 33, tọa lạc tại tổ 4, ấp P1, xã P2, huyện G1, tỉnh Tây Ninh, nhưng khi nào tôi trả tiền, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng sẽ thực hiện thủ tục sang tên cho ông S, bà T1. Ông yêu cầu ông S, bà T1 trả cho ông số tiền 10.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, đồng bị đơn là bà Phạm Thị H3 trình bày: Bà là vợ của ông H2, bà thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của ông H2, không bổ sung gì thêm.

Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Cổ phần G2 – chi nhánh G1 có văn bản trình bày: Ông H2 có thể chấp cho Ngân hàng phần đất diện tích 2.645,2 m², thuộc các thửa 82, 83, 37, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp P1, xã P2, huyện G1, tỉnh Tây Ninh, hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật. Ngân hàng đề nghị Tòa án xét xử đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa Ngân hàng với ông H2. Đồng thời, do khoản nợ chưa đến hạn nên Ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và giải quyết vụ án:

- *Về tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi vào nghị án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Công S và bà Nguyễn Hương T1 đối với bị đơn ông Trần Xuân H2 và bà Phạm Thị H3 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Công nhận cho ông S, bà T1 được quyền quản lý sử dụng phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 933,2m² thuộc thửa 37, tờ bản đồ 33, tọa lạc tại tổ 4, ấp P1, xã P2, huyện G1, tỉnh Tây Ninh. Ông Hoàng Công S và bà Nguyễn Hương T1 có trách nhiệm T1 toán cho ông Trần Xuân H2 và bà Phạm Thị H3 số tiền 10.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: ông Hoàng Công S, bà Nguyễn Hương T1 khởi kiện yêu cầu ông H2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và công nhận cho ông S, bà T1 được quyền sử dụng phần đất diện tích 933,2 m², thuộc một phần thửa 37, tờ bản đồ 33, tọa lạc tại tổ 4, ấp P1, xã P2, huyện G1, tỉnh Tây Ninh. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 34, Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự, quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ theo quy định khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất ông H2, bà H3 có sang nhượng cho ông S, bà T1 phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 933,2 m², thuộc một phần thửa 37, tờ bản đồ 33, tọa lạc tại tổ 4, ấp P1, xã P2, huyện G1, tỉnh Tây Ninh, giá sang nhượng là 35.000.000 đồng, ông S, bà T1 đã giao cho ông H2, bà H3 25.000.000 đồng, khi nào thực hiện xong thủ tục sang tên sẽ giao tiếp số tiền 10.000.000 đồng còn lại. Ông S, bà T1 đã nhận đất, quản lý, sử dụng từ năm 2009 đến nay. Tuy nhiên, do ông H2 đã thế chấp phần đất này cho Ngân hàng G2 – chi nhánh G1 nên chưa thể sang tên cho ông S, bà T1 được. Do đó, có căn cứ xác định ông H2, bà H3 có chuyển nhượng phần đất diện tích 933,2 m², thuộc một phần thửa 37, tờ bản đồ 33, tọa lạc tại tổ 4, ấp P1, xã P2, huyện G1, tỉnh Tây Ninh và ông S, bà T1 đã quản lý, sử dụng phần đất này từ năm 2009 đến nay là sự thật, Do đó, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-6-2009 giữa ông H2 với ông S, bà T1 có hiệu S, ông S, bà T1 được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 933,2 m², thuộc một phần thửa 37, tờ bản đồ 33, tọa lạc tại tổ 4, ấp P1, xã P2, huyện G1, tỉnh Tây Ninh. Ông S, bà T1 đồng ý T1 toán cho ông H2 số tiền 10.000.000 đồng nên ghi nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông S, bà T1 tự nguyện chịu số tiền 1.013.000 (một triệu, không trăm mười ba nghìn) đồng nên ghi nhận.

[4] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện G1 là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: Ông Hoàng Công S, bà Nguyễn Hương T1 phải chịu 500.000 (năm trăm nghìn) đồng, được khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010299 ngày 06-12-2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện G1, tỉnh Tây Ninh, ông S, bà H3 tiếp tục nộp số tiền 200.000 (hai trăm nghìn) đồng. Ông H2, bà H3 được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228; Điều 244, của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 166, 203 của Luật đất đai 2013; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Công S, bà Nguyễn Hương T1 đối với ông Trần Xuân H2, bà Phạm Thị H3 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-6-2009 giữa ông Hoàng Công S với ông Trần Xuân H2 có hiệu S.

Ông Hoàng Công S, bà Nguyễn Hương T1 được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 933,2 m², thuộc một phần thửa 37, tờ bản đồ 33, tọa lạc tại tổ 4, ấp P1, xã P2, huyện G1, tỉnh Tây Ninh; đất có tứ cận như sau:

Đông giáp một phần thửa 37 dài 13,35m;

Tây giáp đường đất dài 13,34 m;

Nam giáp một phần thửa 37 dài 66,23 m;

Bắc giáp một phần thửa 37 dài 67,10 m.

Tài sản trên đất: 01 (một) trại nuôi heo, nền xi măng, mái thiết; 01 cây mận, 01 cây si, 17 cây dừa.

1.2. Ghi nhận ông Hoàng Công S, bà Nguyễn Hương T1 có nghĩa vụ trả cho ông Trần Xuân H2, bà Phạm Thị H3 số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Huỳnh Vũ H3, bà Chu Thị Kim Lan đối với phần đất diện tích 102,3 m², thuộc một phần thửa 1275 (70,8 m²), một phần thửa 1274 (diện tích 31,5 m²), tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp Phước Hội A, xã P2, huyện G1, tỉnh Tây Ninh. Các đương sự có liên quan có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Hoàng Công S, bà Nguyễn Hương T1 tự nguyện chịu 1.013.000 (một triệu, không trăm mười ba nghìn) đồng chi phí đo đạc. Ông S, bà T1 đã nộp xong.

3. Về án phí: Ông Hoàng Công S, bà Nguyễn Hương T1 phải chịu 500.000 (năm trăm nghìn) đồng, được khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010299 ngày 06-12-2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện G1, tỉnh Tây Ninh, ông S, bà T1 tiếp tục nộp số tiền 200.000 (hai trăm nghìn) đồng.

Ông Trần Xuân H2, bà Phạm Thị H3 được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Gò Dầu;
- CC.THADS huyện Gò Dầu;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Chí Nguyễn

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Mặt khác, trong quá trình làm việc, bà Tạo, chị Mai, anh Rai đều thống nhất: cụ Chánh, cụ Ngót có cho ông Rái phần đất ở, liền kề với phần đất của bà Tạo, nhưng bà Tạo đã bán phần đất này để có tiền xây nhà và chi phí chăm sóc, nuôi dưỡng anh Rai, chị Mai. Và hiện tại, anh Rai, chị Mai cũng được thừa hưởng từ cụ Ngót, cụ Chánh một phần đất ruộng diện tích khoảng 50 cao.

