

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN CHÂU
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 88/2025/DS-ST

Ngày: 20-6-2025

V/v tranh chấp đòi lại tài sản là
quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Quốc

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phan Ngọc Thạch;

Bà Nguyễn Thị Thanh Bình.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Quốc Việt – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 538/2024/TLST-DS, ngày 08 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 86/2025/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1982, nơi cư trú: Ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của chị H: Anh Lê Hữu T, sinh năm 1983; nơi cư trú: Số D, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ký ngày 26-4-2024) có mặt.

- Bị đơn: Anh Trần Thanh T1, sinh năm 1983; nơi cư trú: Số ½ hẻm B đường T, tổ A, Khu phố A, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Lê Thị T2, sinh năm 1990; nơi cư trú: Ấp H, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 24 tháng 10 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cùng người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 19-12-2022, chị Nguyễn Thị H cùng chị Lê Thị T2 có thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất 527,8 m², thuộc các thửa 45, 46, 47 (thửa cũ 26), tờ bản đồ số 53, có địa chỉ tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh từ anh Phạm Tuấn A, chị Bùi Thị Thu N. Tuy nhiên, do chị H nhà xa, không thuận tiện đi làm các thủ tục pháp lý nên có thỏa thuận với anh Trần Thanh T1 là giao cho anh T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dùm chị H và tiến hành làm thủ tục pháp lý tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, khi nào chị H có nhu cầu thì chuyển trả lại cho chị H, với chi phí thực hiện 20.000.0000 đồng. Sau đó anh T1 trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng với anh Phạm Tuấn A, chị Bùi Thị Thu N, anh T1 tại Văn phòng C.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, anh T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 527,8 m², thuộc các thửa 45, 46, 47 (thửa cũ 26), tờ bản đồ số 53. Đến năm 2024 chị H yêu cầu anh T1 chuyển trả lại quyền sử dụng diện tích đất nêu trên nhưng anh T1 né tránh không thực hiện.

Do đó, ngày 08-11-2024 chị H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Tuấn A, chị Bùi Thị Thu N với anh Trần Thanh T1 được Văn phòng C công chứng ngày 19-12-2022 và yêu cầu anh T1 chuyển trả lại quyền sử dụng diện tích đất 527,8 m², thuộc các thửa 45, 46, 47 (thửa cũ 26), tờ bản đồ số 53, có địa chỉ tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh cho chị H. Tuy nhiên, nay chị H thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên hiện nay vẫn có hiệu lực pháp luật, anh T3, chị N không tranh chấp nên chị H rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu anh Trần Thanh T1 chuyển trả lại quyền sử dụng diện tích đất 527,8 m², thuộc các thửa 45, 46, 47 (thửa cũ 26), tờ bản đồ số 53, có địa chỉ tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn anh Trần Thanh T1 đã được Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên không có ý kiến đối với yêu cầu của anh chị Nguyễn Thị H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị T2 có ý kiến:

Chị có hùn vốn cùng chị Nguyễn Thị H để nhận chuyển nhượng diện tích đất 527,8 m², thuộc các thửa 45, 46, 47 (thửa cũ 26), tờ bản đồ số 53, có địa chỉ tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh từ anh Phạm Tuấn A, chị Bùi Thị Thu N và nhờ anh Trần Thanh T1 đứng tên dùm như chị H trình bày trên. Nay chị thống nhất với yêu cầu của chị H là yêu cầu anh Trần Thanh T1 chuyển trả lại quyền sử dụng diện tích đất 527,8 m², thuộc các thửa 45, 46, 47 (thửa cũ 26), tờ bản đồ số 53, có địa chỉ tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh cho chị H.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tiến hành tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã tuân thủ theo trình tự thủ tục, thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện các thủ tục đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không xảy ra vi phạm về tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Anh Trần Thanh T1 là bị đơn trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xử vắng mặt anh T1 là phù hợp theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào lời khai của các đương sự và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được Thẩm phán công khai khi giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa thì yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H là có cơ sở chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án, xử theo hướng:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H đối với anh T1, tuyên phần đất diện tích đất 527,8 m², thuộc các thửa 45, 46, 47 (thửa cũ 26), tờ bản đồ số 53, có địa chỉ tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền quản lý, sử dụng của chị H.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Trần Thanh T1 phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.2] Về quan hệ tranh chấp: Tại đơn khởi kiện chị Nguyễn Thị H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Phạm Tuấn A, chị Bùi Thị Thu N với anh Trần Thanh T1 được Văn phòng Công chứng ngày 19-12-2022 và yêu cầu anh T1 chuyển trả lại quyền sử dụng diện tích đất 527,8 m², thuộc các thửa 45, 46, 47 (thửa cũ 26), tờ bản đồ số 53, có địa chỉ tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh cho chị H. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa chị H rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu anh Trần Thanh T1 chuyển trả lại quyền sử dụng diện tích đất 527,8 m², thuộc các thửa 45, 46, 47 (thửa cũ 26), tờ bản đồ số 53, có địa chỉ tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định lại quan hệ tranh chấp vụ án này là tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

[1.2] Về sự có mặt của đương sự: Anh Trần Thanh T1 là bị đơn và chị Lê Thị T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn

cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt anh T1 và chị T2.

[2] Về nội dung tranh chấp: Chị Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu anh Trần Thanh T1 có nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất diện tích 527,8 m², thuộc các thửa 45, 46, 47 (thửa cũ 26), tờ bản đồ số 53, có địa chỉ tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh trả lại cho chị H. Trong quá trình giải quyết vụ án anh T1 đã được Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên không có ý kiến đối với yêu cầu của chị Nguyễn Thị H.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của chị H, Hội đồng xét xử nhận định: Khi khởi kiện chị H cung cấp chứng cứ, chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình gồm “01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (phô tô); 02 Biên bản mời giải quyết tranh chấp đất (phô tô); Phiếu chuyển đơn (phô tô); 01 Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phô tô); 01 Hợp đồng đặt cọc (phô tô); 01 Giấy xác nhận, đề ngày 09-12-2022; 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phô tô)”, các chứng cứ này đã được Tòa án mở phiên họp công khai và thông báo cho anh T1, chị T2 biết nhưng anh T1, chị T2 không có ý kiến nên căn cứ các Điều 91, 92, 93 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định đây là nguồn chứng cứ hợp pháp dùng để giải quyết vụ án.

[2.2] Xét chứng cứ do chị H cung cấp thì có căn cứ xác định ngày 19-12-2022 giữa chị H cùng chị T2 và anh Phạm Tuấn A, chị Bùi Thị Thu N có thỏa thuận giao dịch nhận chuyển nhượng diện tích đất 527,8 m², thuộc các thửa 45, 46, 47 (thửa cũ 26), tờ bản đồ số 53, có địa chỉ tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh do anh Phạm Tuấn A, chị Bùi Thị Thu N đứng tên đăng ký, sử dụng. Cùng ngày, chị H cùng anh Trần Thanh T1 có thỏa thuận, giao cho anh T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dùm chị H và tiến hành làm thủ tục pháp lý tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, khi nào chị H có nhu cầu sử dụng thì chuyển quyền trả lại cho chị H, với chi phí thực hiện 20.000.0000 đồng được thể hiện tại chứng cứ là Giấy xác nhận, đề ngày 09-12-2022 (bút lục số 63). Sau đó anh T1 trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Phạm Tuấn A, chị Bùi Thị Thu N tại Văn phòng C, chị H là người trực tiếp trả tiền cho anh Tuấn A và chị N được thể hiện tại Hợp đồng đặt cọc, ký ngày 09-12-2022 (bút lục số 13) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ký ngày 19-12-2022 (các bút lục số 16, 17, 18). Như vậy, có cơ sở xác định chị Nguyễn Thị H nhờ anh Trần Thanh T1 đứng tên dùm diện tích đất 527,8 m², thuộc các thửa 45, 46, 47 (thửa cũ 26), tờ bản đồ số 53, có địa chỉ tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh nay chị H yêu cầu anh T1 chuyển trả lại quyền sử dụng diện tích đất nêu trên là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 166 của Bộ luật Dân sự.

[3] Xét thấy, tại phiên tòa anh Lê Hữu T trình bày chị Nguyễn Thị H đã giao cho anh Trần Thanh T1 số tiền 20.000.000 đồng nhưng anh T1 không thực hiện các công việc như hai bên đã thỏa thuận nhưng tại đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án chị H không có yêu cầu anh T1 trả lại số tiền này nên khi nào có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác theo quy định.

[4] Từ những nhận định trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H đối với anh Trần Thanh T1 về tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất. Buộc anh Trần Thanh T1 có nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất diện tích 527,8 m², thuộc các thửa 45, 46, 47 (thửa cũ 26), tờ bản đồ số 53, có địa chỉ tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh trả lại chị H.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Trần Thanh T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu của chị H được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 166, 501 của Bộ luật Dân sự; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H đối với anh Trần Thanh T1 về tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất. Buộc anh Trần Thanh T1 có nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất diện tích 527,8 m², thuộc các thửa 45, 46, 47 (thửa cũ 26), tờ bản đồ số 53, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 745379, số vào sổ cấp GCN: CS 03831, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 17-3-2021. Đất có địa chỉ tại ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh trả lại chị Nguyễn Thị H khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp anh Trần Thanh T1 không thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền diện tích đất nêu trên cho chị H thì chị Nguyễn Thị H có quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh biên động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Trần Thanh T1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Nguyễn Thị H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho chị H 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu số 0006880 ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

3. Về quyền kháng cáo: Chị Nguyễn Thị H có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Anh Trần Thanh T1, chị Lê Thị T2 có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết lại theo thủ tục

phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

4. 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 thoả 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 (Phòng KT-NV);
- VKSND huyện Tân Châu;
- CC THADS huyện Tân Châu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(Đã ký)

Trần Thanh Quốc

