

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN C
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 56/2025/DS-ST.

Ngày: 25-4-2025.

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 HUYỆN TÂN C, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Đức Dũng.

Các Hội thẩm Nhân dân:

1. Bà Thị A Mi Na;
2. Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phú, là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh.

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

Trong ngày 25 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 521/2024/TLST-DS, ngày 31 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 32/2025/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị Kim C, sinh năm 1972; nơi cư trú: Tổ 25, ấp Hội T, xã Tân H, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Hồng V, sinh năm 1968; nơi cư trú: Ấp Tân D, xã Tân H1, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh - là Người đại diện theo ủy quyền, văn bản ký ngày 17-12-2024 (vắng mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1975; nơi cư trú: Tổ 8, ấp Hội T, xã Tân H, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30-10-2024 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Bùi Thị Kim C và người đại diện hợp pháp bà Nguyễn Hồng V trình bày:

Khoảng tháng 3-2016, bà Bùi Thị Kim C có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị D1 quyền sử dụng đất diện tích chiều ngang 05 m X chiều dài 25 m, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) là 109,5 m², tại thửa đất số 436, tờ bản đồ số 130 (bản đồ 299), tương ứng diện tích 121,7 m², tại thửa đất số 3, tờ bản đồ số 72 (bản đồ chính quy năm 2013), tọa lạc tại ấp Hội T, xã Tân H, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh do Ủy ban Nhân dân (UBND) huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Nguyễn Thị D1 đứng tên ngày 06-5-2013. Trên đất có 01 nhà xây cấp 4 (hiện nay nhà đã sập, không còn). Giá chuyển nhượng là 37.000.000 đồng, bà C đặt cọc trước 18.000.000 đồng, thỏa thuận đến ngày 01-4-2016, bà C thanh toán 19.000.000 đồng còn lại, bà D1 sẽ đưa GCNQSDĐ và làm thủ tục sang tên cho bà C. Hai bên có làm Giấy tay mua bán và có chị Huỳnh Thanh T1, chị Nguyễn Thị M (đều là con của bà D1) làm chứng. Đến ngày 24-4-2016, bà C thanh toán số tiền 19.000.000 đồng còn lại, bà D1 đã đưa bản chính GCNQSDĐ và giao đất cho bà C quản lý, sử dụng cho đến nay nhưng bà D1 không ký, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên cho bà C, mặc dù bà C đã yêu cầu nhiều lần.

Nay bà Bùi Thị Kim C yêu cầu bà Nguyễn Thị D1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) diện tích 109,5 m², tại thửa đất số 436, tờ bản đồ số 130 (bản đồ 299), tương ứng diện tích 121,7 m², tại thửa đất số 3, tờ bản đồ số 72 (bản đồ chính quy năm 2013), tọa lạc tại ấp Hội T, xã Tân H, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa đất số 4 dài các đoạn 1,77 m, 24,04 m; Hướng Tây giáp thửa đất số 2 dài các đoạn 2,25 m, 23,34 m; Hướng Nam giáp thửa đất số 131 dài 4,41 m; Hướng Bắc giáp Đường 22-22 dài 5,06 m, do UBND huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ số phát hành BL 276134, sổ vào sổ cấp GCN: CH76134 cho bà Nguyễn Thị D1 đứng tên ngày 06-5-2013.

Bị đơn bà Nguyễn Thị D1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án làm việc nên không có ý kiến.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần mà vẫn cố tình vắng mặt không có lý do.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các Điều 116, 129, 500 và điểm b, khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 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 đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Kim C về việc “Tranh chấp HĐCNQSDĐ” đối với bà Nguyễn Thị D1. Công nhận HĐCNQSDĐ giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị D1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị Kim C, đối với quyền sử dụng đất diện tích 109,5 m², tại thửa đất số 436, tờ bản đồ số 130 (bản đồ 299), tương ứng diện tích 121,7 m², tại thửa đất số 3, tờ bản đồ số

72 (bản đồ chính quy năm 2013), tọa lạc tại ấp Hội T, xã Tân H, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa đất số 4 dài các đoạn 1,77 m, 24,04 m; Hướng Tây giáp thửa đất số 2 dài các đoạn 2,25 m, 23,34 m; Hướng Nam giáp thửa đất số 131 dài 4,41 m; Hướng Bắc giáp Đường 22-22 dài 5,06 m, do UBND huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ số phát hành BL 276134, sổ vào sổ cấp GCN: CH76134 cho bà Nguyễn Thị D1 đứng tên ngày 06-5-2013 có hiệu lực pháp luật.

- Về án phí: Bà Nguyễn Thị D1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bà Bùi Thị Kim C vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Hồng V vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Bà Nguyễn Thị D1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn cố tình vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.2] Trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, các đương sự trong vụ án không ai yêu cầu áp dụng thời hiệu nên không xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Tại Giấy mua bán đất (BL số 45) chưa được công chứng, chứng thực, có nội dung: Bà Nguyễn Thị D1 có bán cho bà Bùi Thị Kim C phần đất ngang 5m, dài 25m, giá 37.000.000 đồng, trả trước 18.000.000 đồng, đến ngày 01-4-2016 trả thêm 19.000.000 đồng. Ngày 24-4-2016, bà D1 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và đã giao đất cho bà C sử dụng từ đó cho đến nay.

[2.2] Căn cứ Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, cùng ngày 09-01-2025 và Trích lục bản đồ địa chính ngày 03-3-2025 như sau: Quyền sử dụng đất diện tích 109,5 m², tại thửa đất số 436, tờ bản đồ số 130 (bản đồ 299), tương ứng diện tích 121,7 m², tại thửa đất số 3, tờ bản đồ số 72 (bản đồ chính quy năm 2013), tọa lạc tại ấp Hội T, xã Tân H, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa đất số 4 dài các đoạn 1,77 m, 24,04 m; Hướng Tây giáp thửa đất số 2 dài các đoạn 2,25 m, 23,34 m; Hướng Nam giáp thửa đất số 131 dài 4,41 m; Hướng Bắc giáp Đường 22-22 dài 5,06 m do UBND huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ số phát hành BL 276134, sổ vào sổ cấp GCN: CH76134 cho bà Nguyễn Thị D1 đứng tên ngày 06-5-2013, trị giá 149.934.000 đồng. Tài sản trên đất: Không có.

[2.3] Xét Giấy mua bán đất (BL số 45), tuy có vi phạm về hình thức nhưng bà C đã trả hết tiền chuyển nhượng và bà D1 đã giao đất cho bà C sử dụng từ ngày 24-4-2016 cho đến nay. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 116, 129, 500 và điểm b, khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015, công nhận HĐCNQSDĐ giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị D1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị Kim C, đối với quyền sử dụng đất diện tích 109,5 m², tại thửa đất số 436, tờ bản đồ số 130 (bản đồ 299), tương ứng diện tích 121,7 m², tại thửa đất số 3, tờ bản đồ số 72 (bản đồ chính quy năm 2013), tọa lạc tại ấp Hội T, xã Tân H, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa đất số 4 dài các đoạn 1,77 m, 24,04 m; Hướng Tây giáp thửa đất số 2 dài các đoạn 2,25 m, 23,34 m; Hướng Nam giáp thửa đất số 131 dài 4,41 m; Hướng Bắc giáp Đường 22-22 dài 5,06 m, do UBND huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ số phát hành BL 276134, sổ vào sổ cấp GCN: CH76134 cho bà Nguyễn Thị D1 đứng tên ngày 06-5-2013 có hiệu lực pháp luật.

[3] Xét đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của bà C được chấp nhận nên buộc bà D1 có nghĩa vụ trả lại cho bà C 3.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5.1] Bà C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho bà C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[5.2] Bà D1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 116, 129, 500 và điểm b, khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 106, 136 của Luật Đất đai năm 2003; các Điều 147, 157, 165, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 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 bà Bùi Thị Kim C về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Thị D1.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị D1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị Kim C, đối với quyền sử dụng đất diện tích 109,5 m², tại thửa đất số 436, tờ bản đồ số 130 (bản đồ 299), tương ứng diện tích 121,7 m², tại thửa đất số 3, tờ bản đồ số 72 (bản đồ chính quy năm 2013), tọa lạc tại ấp Hội T, xã Tân H, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa đất số 4 dài các đoạn 1,77 m, 24,04 m; Hướng Tây giáp thửa đất số 2 dài các đoạn 2,25 m, 23,34 m; Hướng Nam giáp thửa đất số 131 dài 4,41 m; Hướng Bắc giáp Đường 22-22 dài 5,06 m, do Ủy ban

Nhân dân huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BL 276134, số vào sổ cấp GCN: CH76134 cho bà Nguyễn Thị D1 đứng tên ngày 06-5-2013 có hiệu lực pháp luật (có Trích lục bản đồ địa chính ngày 03-3-2025 kèm theo bản án).

1.2 Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như phần quyết định đã tuyên khi bản án có hiệu lực pháp luật. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh biến động hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị D1 có nghĩa vụ trả lại cho bà Bùi Thị Kim C 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Bùi Thị Kim C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho bà Bùi Thị Kim C 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số **0006860, ngày 31-10-2024** của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh.

3.2. Bà Nguyễn Thị D1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

5. 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, 7a, 7b 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 huyện Tân C;
- CC.THADS huyện Tân C;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lê Đức Dũng