

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

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

Bản án số: 14/2026/DS-ST

Ngày: 04-02-2026

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với
đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 – TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Thanh Lâm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Tươi;
2. Ông Phạm Văn Tám.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Nga - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 – Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Quỳnh Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 – Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 135/2025/TLST-DS ngày 02/10/2025 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ê, sinh năm 1964

Địa chỉ: Số 94 Nguyễn Văn Tuôi, ấp Bến Lức 6, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Linh, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Số 53 Mai Thị Non, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh.

(Theo giấy ủy quyền ngày 24/7/2025)

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim Thủy, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số 87 Nguyễn Văn Tuôi, ấp Bến Lức 8, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phan Văn Hà, sinh năm 1964 (chồng bà Ê), có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: Số 94 Nguyễn Văn Tuôi, ấp Bến Lức 6, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh.

2. Ông Nguyễn Văn Chính, sinh năm 1960, có đơn xin vắng mặt.

3. Bà Võ Thị Lệ, sinh năm 1961, có đơn xin vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Hoàng Anh, sinh năm 1997, có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: 140 Nguyễn Trung Trực, ấp Bến Lức 8, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh.

5. Ông Hồ Văn Sáu, sinh năm 1964 (chồng bà Thủy).

Địa chỉ: Số 87 Nguyễn Văn Tuôi, ấp Bến Lức 8, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh.

6. Ông Vòng Cóon Nghĩa, sinh năm 2004, có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: 4/7 Nguyễn Văn Tuôi, ấp Bến Lức 6, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh.

7. Ông Nguyễn Hồng Minh, sinh năm 1976, có đơn xin vắng mặt.

8. Bà Nguyễn Thị Hồng, sinh năm 1978, có đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 87 ấp Bến Lức 8, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh.

(Bà Đề, bà Linh có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Đề do bà Nguyễn Thị Linh là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị Đề với bà Nguyễn Thị Kim Thủy là chỗ bạn bè quen biết lâu năm. Ngày 05/9/2018, bà Đề với bà Thủy ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 7375, tờ bản đồ số 01, diện tích 120m², loại đất ở đô thị, tọa lạc tại Khu phố 8, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là ấp Bến Lức 8, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh) và căn nhà cấp 4 trên đất với giá 600.000.000 đồng. Bà Đề đã giao đủ tiền cho bà Thủy và bà Thủy đã giao nhà đất cho bà Đề quản lý, sử dụng. Tại thời điểm ký hợp đồng, bà Thủy có nói với bà Đề sẽ cố gắng chuộc lại nhà đất trong thời gian sớm nhất, nên bà Thủy đề nghị bà Đề đừng bán nhà đất này cho người khác. Do đó, bà Đề chưa đăng ký biến động sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau đó, ngày 03/12/2018 bà Thủy có gặp bà Đề xin được thuê lại căn nhà trên thửa đất số 7375, với giá thuê là 1.500.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 03 tháng. Bà Thủy thanh toán cho bà Đề được 02 tháng tiền thuê thì không thanh toán nữa. Hết thời hạn thuê, bà Thủy giao nhà lại cho bà Đề quản lý. Hiện tại, bà Đề đang quản lý nhà đất này.

Khoảng 02 năm sau, bà Đề có liên hệ bà Thủy xem bà Thủy còn ý định chuộc lại nhà đất hay không thì bà Thủy nói đang cố gắng kiếm tiền để chuộc mong bà Đề đừng bán cho ai khác và cho bà Thủy thêm thời gian. Bà Đề đợi mãi vẫn không thấy bà Thủy liên hệ chuộc lại, nên đến tháng 6/2025 bà Đề liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bến Lức để thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên giấy chứng nhận nhưng không được chấp nhận. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bến Lức yêu cầu bà Đề phải cập nhật biến động liên quan đến thửa đất số 7375 thì mới đăng ký, bà Đề yêu cầu bà Thủy ký giấy tờ có liên

quan để bà Đề thực hiện thủ tục cập nhật biến động thông tin thửa đất số 7375 nhưng bà Thủy không đồng ý. Nay bà Đề khởi kiện yêu cầu:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 203, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/9/2018 tại Văn phòng công chứng Lê Thị Thanh giữa bà Nguyễn Thị Đề và bà Nguyễn Thị Kim Thủy đối với thửa đất số 7375, tờ bản đồ số 01, (nay là thửa đất số 14, tờ bản đồ số 127) diện tích 120m², loại đất thổ tạc tại Khu phố 8, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là ấp Bến Lức 8, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh) và căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 7375.

- Bà Nguyễn Thị Đề được tiếp tục quản lý, sử dụng và đăng ký kê khai cấp giấy đối với thửa đất số 7375, tờ bản đồ số 01, diện tích 120m², loại đất thổ tạc tại Khu phố 8, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là ấp Bến Lức 8, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh) và sở hữu căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 7375 (qua đo đạc thực tế phần đất tranh chấp tại khu A diện tích 103,9m²; khu A1 diện tích 13,6m²; khu A2 diện tích 0,6m² thuộc thửa đất số 7375, tờ bản đồ số 01, nay là thửa đất số 14, tờ bản đồ số 127, đất tạc tại ấp Bến Lức 8, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh).

Bà Đề thống nhất theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 293-2025 của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 17/11/2025 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Bến Lức duyệt ngày 28/11/2025; Chứng thư thẩm định giá số 295/2025/428/CT-SAG ngày 10/12/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá SAG.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Thủy đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và các văn bản tố tụng khác hợp lệ, cũng như triệu tập họp lệ tham gia phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai, nhưng bà Thủy đều vắng mặt không có lý do. Bà Thủy cũng không có văn bản gửi cho Tòa án thể hiện ý kiến của bà Thủy đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn Hà trình bày:

Ông Phan Văn Hà là chồng của bà Đề. Ông Hà thống nhất toàn bộ ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Đề. Do bận công việc nên ông Hà xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án tại các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Chính, bà Võ Thị Lệ, ông Nguyễn Hoàng Anh thống nhất trình bày: Ông Nguyễn Văn Chính và bà Võ Thị Lệ là vợ chồng. Ông Nguyễn Hoàng An là con của ông Chính và bà Lệ. Vợ chồng ông Chính có thuê nhà đang tranh chấp của bà Nguyễn Thị Đề. Thời gian thuê từ tháng 5/2025, giá thuê 1.500.000 đồng/tháng, tiền thuê được thanh toán hàng tháng. Ông bà xác định không tranh chấp trong vụ án này. Do bận công việc, nên ông bà xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án tại các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vòng Cóon Nghĩa trình bày: Ông Vòng Cóon Nghĩa thống nhất ranh đất theo ranh bản đồ địa chính do Nhà

nước quản lý. Cụ thể như sau: Phần đất của bà Đê giáp với ông Nghĩa theo ranh bản đồ được xác định tại khu A diện tích 103,9m² và khu A2 diện tích 0,6m² thuộc thửa đất số 14. Phần đất tại khu B diện tích 25,1m² thuộc thửa đất số 13 của ông Nghĩa. Do bận công việc, nên ông Nghĩa xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án tại các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hồng Minh và bà Nguyễn Thị Hồng trình bày: Ông bà là chủ sử dụng thửa đất số 07, tờ bản đồ số 127, đất tọa lạc tại ấp Bến Lức 8, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh. Phần đất này giáp ranh với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 127 của bà Đê (do bà Thủy đang đứng tên). Ông bà thống nhất theo ranh bản đồ địa chính do nhà nước xác định. Cụ thể như sau: Phần đất thuộc thửa 14, tờ bản đồ số 127, thuộc khu A diện tích 103,9m², khu A1 diện tích 13,6m², A2 diện tích 0,6m². Phần đất của ông bà thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 127. Ông bà thống nhất ranh đất theo ranh bản đồ địa chính, không tranh chấp hay khiếu nại về sau. Do bận công việc, nên ông bà xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án tại các cấp.

Vụ án được Tòa án tiến hành hòa giải, nhưng các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án. Tòa án nhân dân khu vực 4 – Tây Ninh đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Tây Ninh phát biểu:

Về tố tụng: Tòa án đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách các đương sự, việc giải quyết vụ án đúng thời hạn quy định. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và những người tiến hành tố tụng đã tuân theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án:

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ cũng như xem xét đơn yêu cầu của các đương sự, thấy rằng:

Ngày 05/9/2018, bà Đê với bà Thủy ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 7375, tờ bản đồ số 01, diện tích 120m², loại đất thổ, tọa lạc tại Khu phố 8, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là ấp Bến Lức 8, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh) và căn nhà cấp 4 trên đất.

Xét về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng được lập thành văn bản, có chữ ký của bà Ngân và bà Nga. Hợp đồng không được Văn phòng công chứng Lê Thị Thanh công chứng, chứng thực đúng quy định pháp luật.

Về nội dung của hợp đồng: Hợp đồng có nội dung bà Thủy chuyển nhượng cho bà Đê toàn bộ thửa đất số 7375, tờ bản đồ số 01, diện tích 120m², loại đất thổ, tọa lạc tại Khu phố 8, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là ấp Bến Lức 8, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh) và căn nhà cấp 4 trên đất với giá 600.000.000 đồng. Nguyên đơn xác định phần diện tích nhận chuyển nhượng là thuộc khu A, A1, A2 theo Mảnh trích đo địa chính có trong hồ sơ vụ án.

Bà Đê trình bày bà Đê đã thanh toán đủ tiền cho bà Thủy và đã nhận bàn giao đất, tuy nhiên vào ngày 03/12/2018, bà Thủy gặp bà Đê xin được thuê lại căn nhà trên thửa đất số 7375 với thời gian thuê là 03 tháng. Cùng ngày, bà Đê với bà Thủy ký hợp đồng thuê nhà đối với căn nhà trên thửa đất số 7375 với giá thuê là 1.500.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 03 tháng. Bà Thủy thanh toán cho bà Đê được 02 tháng tiền thuê thì không thanh toán nữa. Hết thời hạn thuê, bà Thủy giao nhà lại cho bà Đê quản lý. Hiện tại, bà Đê đang quản lý nhà đất này.

Hiện trạng thửa đất hiện nay: Căn cứ Biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Tây Ninh ngày 22/10/2025 thì trên thửa đất tranh chấp có căn nhà cấp 4, nhà vệ sinh, mái che. Hiện tại, thửa đất do bà Đê quản lý và đang cho gia đình ông Chính bà Lệ và con là ông Hoàng Anh thuê. Ngoài ra, trên đất không còn công trình kiến trúc, cây trồng nào khác.

Căn cứ Công văn số 1947/CNVPĐKĐĐ-HCTH của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại khu vực Bến Lức ngày 28/10/2025 thì thửa đất số 7375 chưa thực hiện đăng ký biến động, thế chấp tại chi nhánh. Ngày 27/1/2021, chi nhánh có Thông báo số 179/TB.CNVPĐKĐĐ về việc hoàn trả hồ sơ chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Đê. Qua xem xét hồ sơ tài liệu do chi nhánh cũng cấp, thấy rằng do thửa đất số 7375 của bà Thủy đã được cấp đổi sang thành thửa mới là thửa số 14, tờ bản đồ số 127 (theo Công văn 3569/STNMT-CCQLĐĐ ngày 25/12/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An) nhưng bà Thủy chưa thực hiện thủ tục cấp đổi thành thửa mới, nên hồ sơ chuyển nhượng cho bà Đê chưa được tiếp nhận xử lý.

Xét thấy, bà Đê và bà Thủy tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng có nội dung và hình thức phù hợp quy định pháp luật. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà Đê đã thanh toán khoản tiền 600.000.000 đồng. Bà Đê đã nhận đất, thời gian đầu cho bà Thủy thuê lại, sau này cho gia đình ông Linh thuê cho đến nay. Hiện nay, thửa đất vẫn do bà Đê quản lý sử dụng ổn định không có ai tranh chấp, ngăn cản gì. Tuy nhiên, do thửa đất đã được cấp đổi sang bản đồ mới thành thửa đất số 14, tờ bản đồ số 127, nên bà Đê chưa thực hiện được thủ tục sang tên. Bà Đê đã liên hệ bà Thủy, nhưng bà Thủy không hỗ trợ bà Đê để thực hiện thủ tục sang tên là vi phạm khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng chuyển nhượng.

Bà Thủy đã được Tòa án triệu tập, tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do trong các buổi làm việc của Tòa án, cũng không có văn bản nào thể hiện ý kiến của mình trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên xem như tự từ bỏ quyền có ý kiến cũng như quyền có yêu cầu phản tố của mình.

Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu của bà Đê về tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2018 là có căn cứ chấp nhận. Bà Đê được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 7375, nay là thửa số 14, tờ bản đồ số 127 theo quy định pháp luật.

Do đó, Căn cứ Điều 166, 167 Luật Đất đai năm 2013 và các Điều 117, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Đê khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim Thủy đối với phần đất thuộc thửa đất số 7375, tờ bản đồ số 01, diện tích 120m², loại đất thổ tạc tại Khu phố 8, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là ấp Bến Lức 8, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh) và căn nhà cấp 4 trên đất. Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tố tụng là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Tây Ninh theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự:

Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Đê do bà Nguyễn Thị Linh là người đại diện theo ủy quyền có mặt; bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim Thủy vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn Hà, ông Nguyễn Văn Chính, bà Võ Thị Lệ, ông Nguyễn Hoàng Anh, ông Hồ Văn Sáu, ông Vòng Cón Nghĩa, bà Nguyễn Thị Hồng và ông Nguyễn Hồng Minh có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về phạm vi tranh chấp: Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Đê xác định chỉ tranh chấp phần đất tại khu A diện tích 103,9m²; khu A1 diện tích 13,6m²; khu A2 diện tích 0,6m² thuộc một phần thửa đất số 7375, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 14, tờ bản đồ số 127). Tại Biên bản làm việc ngày 26/12/2025 đối với ông Nguyễn Hồng Minh và bà Nguyễn Thị Hồng; Biên bản lấy lời khai ngày 24/12/2025 đối với ông Vòng Cón Nghĩa thì các ông bà thống nhất xác định các khu đất A, A1, A2 hiện tại do bà Nguyễn Thị Đê đang trực tiếp quản lý, sử dụng và không tranh chấp gì với bà Đê.

Đối với phần đất tại khu B diện tích 25,1m² thuộc một phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số 127 do ông Nghĩa quản lý, sử dụng thì các đương sự thống nhất không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Đê về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Thủy, thấy rằng:

[4.1] Theo Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại khu vực Bến Lức cung cấp thể hiện, nguồn gốc thửa đất số 7375, tờ bản đồ số 01, diện tích 120m², loại đất thổ tạc tại Khu phố 8, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là ấp Bến Lức 8, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh) là của bà Nguyễn Thị Kim Thủy. Bà Nguyễn Thị Kim Thủy đã

được Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/11/2010. Ngày 06/9/2018, bà Nguyễn Thị Đê và bà Nguyễn Thị Kim Thủy lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 203, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/9/2018 tại Văn phòng công chứng Lê Thị Thanh giữa đôi với thửa đất số 7375, tờ bản đồ số 01, diện tích 120m², loại đất thổ tạc tại Khu phố 8, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là ấp Bến Lức 8, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh).

Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Đê trình bày đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà cấp 4 trên đất với giá 600.000.000 đồng. Bà Đê đã giao đủ tiền cho bà Thủy và bà Thủy đã giao nhà đất cho bà Đê quản lý, sử dụng. Sau đó, ngày 03/12/2018, bà Thủy gặp bà Đê xin được thuê lại căn nhà trên thửa đất số 7375 với thời gian thuê là 03 tháng. Cùng ngày, bà Đê với bà Thủy ký hợp đồng thuê nhà đối với căn nhà trên thửa đất số 7375 với giá thuê là 1.500.000 đồng/tháng, thời hạn thuê là 03 tháng. Bà Thủy thanh toán cho bà Đê được 02 tháng tiền thuê thì không thanh toán nữa. Hết thời hạn thuê, bà Thủy giao nhà lại cho bà Đê quản lý. Hiện tại, bà Đê đang quản lý nhà đất này và cho người khác thuê. Tuy nhiên, do chưa cập nhật biến động về thửa đất, bà Thủy không đồng ý ký tên nên đến nay việc cấp giấy cho bà Đê vẫn chưa thực hiện được.

Đối với bà Nguyễn Thị Kim Thủy đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và các văn bản tố tụng khác hợp lệ, cũng như triệu tập họp lệ tham gia phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai, nhưng bà Nguyễn Thị Kim Thủy đều vắng mặt không có lý do. Bà Nguyễn Thị Kim Thủy cũng không có văn bản gửi cho Tòa án thể hiện ý kiến của bà Thủy đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4.2] Thấy rằng, theo Thông báo số 179/TB.CNVPĐKĐĐ ngày 27/9/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức về việc hoàn trả hồ sơ xác định thửa đất số 7375 tờ bản đồ số 01 được cấp đổi thành thửa đất số 14, tờ bản đồ số 127, nên chi nhánh chưa thực hiện hồ sơ cấp giấy của bà Đê được. Như vậy, bà Đê cho rằng việc bà chưa làm thủ tục đăng ký cấp giấy được là do chưa cấp đổi số thửa đất mới là có căn cứ.

Đồng thời, theo Hợp đồng thuê nhà ngày 27/10/2018 (âm lịch) bà Nguyễn Thị Đê có cho bà Nguyễn Thị Kim Thủy thuê nhà ở với diện tích 120m² thuộc thửa đất số 7375, tờ bản đồ số 01, địa chỉ 140 Nguyễn Trung Trực, Khu phố 8, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, thời hạn thuê là 03 tháng, giá thuê là 1.500.000 đồng/tháng. Hiện tại, bà Thủy đã đi nơi khác sinh sống và không còn ở địa chỉ này. Do đó, có cơ sở xác định bà Thủy không còn quản lý đối với nhà và đất nêu trên. Theo Bản tự khai ngày 22/10/2025, ông Nguyễn Văn Chính, bà Võ Thị Lê, ông Nguyễn Hoàng Anh thống nhất trình bày vợ chồng ông Chính có thuê nhà đang tranh chấp của bà Nguyễn Thị Đê. Thời gian thuê từ tháng 5/2025, giá thuê 1.500.000 đồng/tháng, tiền thuê được thanh toán hàng tháng nên không lập hợp đồng thuê. Ngoài ra, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/10/2025, thì trên đất có căn nhà cấp 4 do bà Đê đang quản lý và cho gia đình ông Chính thuê để ở. Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định hiện nay nhà và

đã do bà Đề đang quản lý và cho người khác thuê. Bà Thủy đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đề xong và không còn sử dụng nhà đất này.

Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 05/9/2018 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật Đất đai năm 2013 làm căn cứ giải quyết vụ án. Theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng công chứng Lê Thị Thanh công chứng theo đúng quy định pháp luật nên có hiệu lực pháp luật. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/9/2018, các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Bà Đề trình bày đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng cho bà Thủy. Bà Thủy không có ý kiến tranh chấp gì về việc giao nhận tiền này. Từ khi chuyển nhượng đất đến nay, bà Đề đã trực tiếp quản lý, sử dụng đất ổn định và cất nhà ở trên đất. Phần đất có ranh giới rõ ràng đã được các chủ đất liền kề là ông Nghĩa, ông Minh xác định ranh giới trên thực địa. Căn cứ Điều 116, 117, 119 Bộ luật Dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên có hiệu lực pháp luật.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Đề về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2018 tại Văn phòng công chứng Lê Thị Thanh giữa bà Nguyễn Thị Đề và bà Nguyễn Thị Kim Thủy đối với thửa đất số 7375, tờ bản đồ số 01, diện tích 120m², loại đất thổ tạc tại Khu phố 8, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (nay là ấp Bến Lức 8, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh) và căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 7375.

[5] Hội đồng xét xử xét thấy ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp là có căn cứ.

[6] Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là tổng cộng là 26.900.000 đồng, bà Đề tự nguyện chịu toàn bộ, đã nộp và chi phí xong.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim Thủy phải chịu 300.000 đồng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ. Bà Nguyễn Thị Đề được miễn tạm ứng án phí nên không có hoàn tạm ứng án phí cho bà Đề.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 119, 401, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Đê về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim Thủy.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 203, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/9/2018 tại Văn phòng công chứng Lê Thị Thanh giữa bà Nguyễn Thị Đê và bà Nguyễn Thị Kim Thủy đối với thửa đất số 7375, tờ bản đồ số 01, diện tích 120m², loại đất thổ tạc tại Khu phố 8, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (qua đo đạc thực tế nay là thửa đất số 14, tờ bản đồ số 127 tại khu A diện tích 103,9m²; khu A1 diện tích 13,6m²; khu A2 diện tích 0,6m² tại ấp Bến Lức 8, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh) và căn nhà cấp 4 diện tích nhà 01 là 49,2m² và diện tích nhà vệ sinh 02 là 2,1m² là có hiệu lực pháp luật.

1.2. Bà Nguyễn Thị Đê được tiếp tục quản lý, sử dụng và được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai, điều chỉnh cấp giấy theo quy định pháp luật đối với thửa đất số 7375, tờ bản đồ số 01, diện tích 120m², loại đất thổ tạc tại Khu phố 8, thị trấn Bến Lức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (qua đo đạc thực tế nay là thửa đất số 14, tờ bản đồ số 127 tại khu A diện tích 103,9m²; khu A1 diện tích 13,6m²; khu A2 diện tích 0,6m² tại ấp Bến Lức 8, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh) và quyền sở hữu căn nhà cấp 4 diện tích nhà 01 là 49,2m², diện tích nhà vệ sinh 02 là 2,1m² tại ấp Bến Lức 8, xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh).

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Bà Nguyễn Thị Đê có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thu hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bên có nghĩa vụ không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan hành chính Nhà nước có thẩm quyền, cơ quan Tài nguyên môi trường, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thu hồi, chỉnh biến động hoặc hủy để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

(Tất cả theo Mẫu trích đo bản đồ địa chính số 293-2025 của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 17/11/2025 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Bến Lức duyệt ngày 28/11/2025)

2. Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Nguyễn Thị Đê tự nguyện chịu toàn bộ 26.900.000 đồng, đã nộp và chi phí xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim Thủy phải chịu 300.000 đồng án phí sung công quỹ Nhà nước.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định pháp luật.

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, 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 Điều 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./.

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Văn Tươi Phạm Văn Tám

Đoàn Thanh Lâm