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: 16/2025/DS-ST
Ngày: 30-7-2025
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 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 Phạm Văn Tám;

2. Bà Nguyễn Thị Hưởng.

- 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 Nguyễn Thị Bích Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 – Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 617/2024/TLST- DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 về việc *"tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2025/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hà Thị Thanh T, sinh năm 1993.

Địa chỉ: A M, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1983.

Địa chỉ: A Đ, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Phan Nguyễn Thành N, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Số G N, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(theo văn bản ủy quyền ngày 27/12/2024)

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Tổ I, ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh.

2. Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Tổ I, ấp P, xã P, tỉnh Tây Ninh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Trương Công T2, sinh năm 1991 (chồng bà T).

Địa chỉ: 5 L, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Trương Ngọc C1, sinh năm 1989.

Địa chỉ: 5 L, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Lê Tuấn A, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Căn hộ S chung cư T - Số D Đường T, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Tấn P, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Long An, nay là Ấp B, xã R, tỉnh Tây Ninh.

5. Ông Lê Trần Hữu D, sinh năm 1990.

Địa chỉ thường trú: Số C ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Tây Ninh, nay là Số C ấp B, xã T, tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ tạm trú: Căn B Chung cư T, Đường A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, nay là Căn B Chung cư T, Đường A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ: Số B Đường H, ấp B, phường T, tỉnh Tây Ninh.

7. Ông Huỳnh Chấn T3, sinh năm 1981.

Địa chỉ: 5 B, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

(ông T1, ông C, ông T3 có mặt; các đương sự còn lại yêu cầu giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Hà Thị Thanh T do ông Nguyễn Thanh T1 và ông Phan Nguyễn Thành N đại diện theo ủy quyền cùng trình bày:*

Ông Trương Ngọc C1 là anh ruột của ông Trương Công T2. Ông T2 là chồng của bà Hà Thị Thanh T. Ông Huỳnh Chấn T3 là anh em quen biết với ông C1, ông T2.

Ngày 12/5/2021, ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Ngọc H ký Hợp đồng ủy quyền với ông Trương Ngọc C1 về việc ủy quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng, nhận đặt cọc, tặng cho, thế chấp thửa đất số 3319, 657 tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An, nay là xã L, tỉnh Tây Ninh, hợp đồng đã được Văn phòng C2 công chứng. Thực tế, do khi đó vợ chồng bà Hà Thị Thanh T bận công việc nên không làm thủ tục lấy giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất từ Ngân hàng của vợ chồng ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Học H1 ra được để làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T, nên bà T mới nhờ ông C1 nhận ủy quyền để thực hiện công việc thay. Sau khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng ra, ông C1 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T. Tuy nhiên, thực tế bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông C. Bà T có nhờ ông Huỳnh Chấn T3 đứng ra thỏa thuận giá cả với vợ chồng ông C và giao nhận tiền cho ông C giùm bà T, nguồn tiền chuyển nhượng là tiền của vợ chồng bà T bỏ ra. Ông T3 không có bất kỳ quyền lợi hay nghĩa vụ gì trong giao dịch chuyển nhượng này.

Ngày 22/11/2021, bà T cùng ông Trương Ngọc C1 (người đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Ngọc H) đã ký 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Lê Thiện Đức tỉnh C2 gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1623, quyển số 09/2021TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 3319, tờ bản đồ số 4, diện tích 500m^2, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An, nay là xã L, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 145514, số vào sổ cấp GCN số CS 04836 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 10/01/2017; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1622, quyển số 09/2021TP/CC- SCC/HĐGD đối với thửa đất số 657, tờ bản đồ số 4, diện tích 500m^2, loại đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An, nay là xã L, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 464844, số vào sổ cấp GCN số CS 04627 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/11/2016, với tổng số tiền chuyển nhượng thực tế là 4.380.000.000 đồng. Ông C thỏa thuận sẽ làm tất cả các thủ tục chuyển nhượng và cấp giấy cho bà T theo quy định. Tuy nhiên, thực tế bà T chỉ nhận chuyển nhượng khu A diện tích 431,9m^2, thuộc một phần thửa đất số thửa đất số 3319 và khu B3 diện tích 168,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 657 theo Mảnh trích đo địa chính số 114-2025 của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đ đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện B (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1 khu vực B) duyệt ngày 22/4/2025 và Mảnh trích đo phân khu ngày 30/6/2025 của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đ.

Khi nhận chuyển nhượng, bà T có đến xem đất, thấy đất đủ điều kiện chuyển nhượng nên bà T mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Do bà T nhờ ông T3 đứng ra giao dịch giùm, nên bà T không trực tiếp gặp vợ chồng ông C mà thông qua ông T3, còn ông C1 thay mặt bà T. Từ khi nhận chuyển nhượng, thì bà T đã cắm cọc ranh, làm hàng rào bằng lưới B40 và trực tiếp quản lý, sử dụng đất cho đến nay, không ai tranh chấp hay khiếu nại gì. Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất trên, bà T nhiều lần đề nghị ông C và bà H tiến hành thủ tục kê khai và nộp thuế để cho bà T đứng tên các phần đất nêu trên. Tuy nhiên, đến nay ông C và bà H không hợp tác dẫn đến bà T chưa thể hoàn tất thủ tục sang tên cho bà T theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính số 114-2025 của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đ đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện B (nay là Chi

nhánh Văn phòng Đ1 khu vực B) duyệt ngày 22/4/2025 và Mảnh trích đo phân khu ngày 30/6/2025 của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đ, bà T khởi kiện yêu cầu:

- Công nhận các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1623, quyển số 09/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1622, quyển số 09/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2021 tại Văn phòng C2 đối với phần đất qua đo đạc thực tế thể hiện tại khu A diện tích 431,9m^2, thuộc một phần thửa đất số 3319 và phần đất qua đo đạc thực tế thể hiện tại khu B3 diện tích 168,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 657, các thửa đất cùng tờ bản đồ số 04, đất tại Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An, nay là xã L, tỉnh Tây Ninh là có hiệu lực pháp luật.

- Bà T được tiếp tục quản lý, sử dụng và liên hệ cơ quan Nhà nước kê khai cấp giấy theo quy định pháp luật đối với phần đất tại khu A diện tích 431,9m^2, thuộc một phần thửa đất số thửa đất số 3319 và phần đất tại khu B3 diện tích 168,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 657, các thửa đất cùng tờ bản đồ số 04, đất tại Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An, nay là xã L, tỉnh Tây Ninh.

Bà T rút yêu cầu ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Ngọc H thực hiện nộp nghĩa vụ tài chính, nộp thuế thu nhập cá nhân và thực hiện các thủ tục để bà T tiến hành thủ tục đăng bộ sang tên phần đất chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Ngoài ra, bà T không có yêu cầu khởi kiện nào khác.

Căn cứ Mảnh trích đo địa chính, bà T xác định không tranh chấp khu A1 có diện tích 27,5m^2; khu A2 diện tích 40,6m^2, thuộc một phần thửa đất số 3319 và không tranh chấp khu B1, diện tích 28,9m^2, khu B, diện tích 48,5m^2, thuộc một phần thửa đất số 657.

Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu một phần hoặc toàn bộ các giao dịch chuyển nhượng giữa bà T và ông C thì bà T đề nghị giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu theo quy định pháp luật.

- Bị đơn là ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Ngọc H cùng thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Ngọc H là vợ chồng.

Ngày 12/5/2021, ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Ngọc H ký hợp đồng ủy quyền với ông Trương Ngọc C1 về việc ủy quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng, nhận đặt cọc, tặng cho, thế chấp thửa đất số 3319, 657, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An, nay là xã L, tỉnh Tây Ninh, hợp đồng được Văn phòng C2 công chứng. Thực tế, ông C và bà H chuyển nhượng đất cho ông C1 với giá trị chuyển nhượng là 4.380.000.000 đồng. Ông C thỏa thuận sẽ làm tất cả các thủ tục chuyển nhượng và cấp giấy cho bên nhận chuyển nhượng theo quy định.

Khi chuyển nhượng, các bên có lập văn bản thỏa thuận ngày 12/5/2021 có nội dung ông C, bà H chuyển nhượng thửa đất số 3319 diện tích 500m^2, một phần thửa đất số 657 diện tích 100m^2, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại Ấp C, xã T, tỉnh Long An cho ông C1. Ông C1 cam kết sẽ tách thửa thửa đất số 657 để trả lại diện tích 400m^2 cho ông C. Ông C và bà H đã nhận đủ tiền theo giá chuyển nhượng thực tế.

Ông C, bà H đã chỉ ranh đất và bàn giao đất cho ông C1 sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, không ai tranh chấp hay khiếu nại gì. Vợ chồng ông C không gặp và cũng có chuyển nhượng đất cho bà Hà Thị Thanh T. Đối với sự việc thỏa thuận giữa bà T và ông C1, ông T3 thì vợ chồng ông C không biết.

Ông C, bà H đã nhiều lần liên hệ ông T3, ông C1 để hỏi về thủ tục tách sổ sang tên, nhưng ông T3 cho rằng thời điểm đó chưa hợp thửa được, nên chưa thực hiện thủ tục sang tên để trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C. Ông C1 đứng ra thay mặt bà T làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T thì vợ chồng ông C hoàn toàn không biết. Vợ chồng ông bà cũng không gặp bà T, không giao nhận tiền hay giao nhận đất gì từ bà T, không thỏa thuận bất kỳ vấn đề gì với bà T. Tuy nhiên, ông C và bà H cũng đồng ý giao cho bà T đúng diện tích đã chuyển nhượng cho ông C1.

Khi nhận chuyển nhượng, thì ông C1 và ông C chỉ thỏa thuận chuyển nhượng khu A diện tích 431,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 3319 và khu B3 diện tích 168,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 657. Đối với hần đất tại các khu A1, A2, B1, B2, các bên không thỏa thuận chuyển nhượng vị trí này. Bởi vì, đây là lối đi chung của các thửa đất, hiện trạng là đường công cộng.

Đối với những người được thi hành án gồm ông Lê Tuấn A, ông Nguyễn Tấn P, ông Lê Trần Hữu D thì ông C đề nghị xem xét theo quy định pháp luật. Ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu một phần hay toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông C thì ông C đồng ý giải quyết hậu quả theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Chấn T3 trình bày:

Ông Trương Ngọc C1 là anh ruột của ông Trương Công T2. Ông T2 là chồng của bà T. Ông T3 là anh em quen biết với ông C1, ông T2.

Ngày 12/5/2021, ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Ngọc H ký hợp đồng ủy quyền với ông C1 về việc ủy quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng, nhận đặt cọc, tặng cho, thế chấp thửa đất số 3319, 657, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An, nay là xã L, tỉnh Tây Ninh, hợp đồng đã được Văn phòng C2 công chứng. Thực tế, do khi đó vợ chồng bà T bận công việc nên không làm thủ tục lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng của vợ chồng ông C ra được để làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T, nên bà T có nhờ ông C1 nhận ủy quyền để thực hiện công việc thay. Sau khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng ra thì ông C1 làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T. Tuy nhiên, thực tế bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông C. Bà T nhờ ông T3 đứng ra thỏa thuận giá cả với vợ chồng ông C và giao nhận tiền cho ông C giùm, nguồn tiền chuyển nhượng là tiền của vợ chồng bà T.

Ngày 22/11/2021, bà T cùng ông Trương Ngọc C1 (người đại diện ủy quyền của ông C và bà H) đã ký 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Lê Thiện Đức tỉnh C2 gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1623, quyển số 09/2021TP/CC- SCC/HĐGD đối với thửa đất số

3319; tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An, nay là xã L, tỉnh Tây Ninh; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1622, quyển số 09/2021TP/CC- SCC/HĐGD đối với thửa đất số 657, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An, nay là xã L, tỉnh Tây Ninh. Trước khi nhận chuyển nhượng, thì bà T có đến xem đất, thấy đất đủ điều kiện chuyển nhượng nên bà T mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Do bà T nhờ ông T3 đứng ra giao dịch giùm, nên bà T không trực tiếp gặp vợ chồng ông C mà thông qua ông T3, còn ông C1 thay mặt bà T. Bà T đã nhận đất sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay.

Khi nhận chuyển nhượng, thì bà T và ông C chỉ thỏa thuận chuyển nhượng khu A diện tích 431,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 3319 và khu B3 diện tích 168,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 657. Phần đất tại các khu A1, A2, B1, B2 thuộc đường công cộng, nên các bên không thỏa thuận chuyển nhượng vị trí này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông* Lê Tuấn A *trình bày:* Theo Quyết định công nhân sự thỏa thuận giữa các đương sự số 14/2024/QĐST-DS ngày 01/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An thì ông Nguyễn Thành C có nghĩa vụ trả cho ông A số tiền 190.000.000 đồng và tiền lãi kèm theo. Ông A đã làm đơn yêu cầu thi hành án và được cơ quan thi hành án ra quyết định thi hành án. Tuy nhiên, việc thi hành án chưa thực hiện xong. Ông A được biết các thửa đất được thi hành án gồm thửa đất số 657, 3319. Hiện tại, bà T và ông C, bà H đang tranh chấp các thửa đất này. Trong vụ án này, ông A xác định không có liên quan, nên ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt cho đến khi vụ án được giải quyết xong.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông* Nguyễn Tấn P *trình bày:* Theo Quyết định công nhân sự thỏa thuận giữa các đương sự số 12/2024/QĐST-DS ngày 01/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An thì ông Nguyễn Thành C có nghĩa vụ trả cho ông P số tiền 260.000.000 đồng và tiền lãi kèm theo. Ông P đã làm đơn yêu cầu thi hành án và được cơ quan thi hành án ra quyết định thi hành án. Tuy nhiên, việc thi hành án chưa thực hiện xong. Ông P được biết các thửa đất được thi hành án gồm thửa 657, 3319. Hiện tại, bà T và ông C, bà H đang tranh chấp các thửa đất này. Trong vụ án này, ông P xác định không có liên quan, nên ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt cho đến khi vụ án được giải quyết xong.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông* Lê Trần Hữu D *trình bày:* Theo Quyết định công nhân sự thỏa thuận giữa các đương sự số 162/2023/QĐST-DS ngày 10/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An thì ông Nguyễn Thành C có nghĩa vụ trả cho ông P số tiền 512.000.000 đồng và tiền lãi kèm theo. Ông D đã làm đơn yêu cầu thi hành án và được cơ quan thi hành án ra quyết định thi hành án. Tuy nhiên, việc thi hành án chưa thực hiện xong. Ông D được biết các thửa đất được thi hành án gồm thửa 657, 3319. Hiện tại, bà T và ông C, bà H đang tranh chấp các thửa đất này. Trong vụ án này, ông D xác định không có liên quan, nên ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt cho đến khi vụ án được giải quyết xong.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trương Ngọc C1 trình bày:

Ông Trương Ngọc C1 là anh ruột của ông T2. Ông T2 là chồng của bà T. Ông T3 là anh em quen biết với ông C1 và ông T2.

Ngày 12/5/2021, ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Ngọc H ký hợp đồng ủy quyền với ông C1 về việc ủy quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng, nhận đặt cọc, tặng cho, thế chấp thửa đất số 3319, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An, hợp đồng được Văn phòng C2. Thực tế, do khi đó vợ chồng bà T bận công việc, nên không làm thủ tục lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng của vợ chồng ông C ra được để làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T. Cho nên, bà T mới nhờ ông C1 nhận ủy quyền để thực hiện công việc thay. Sau khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng ra, thì ông C1 làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T. Bà T nhờ ông Huỳnh Chấn T3 đứng ra thỏa thuận giá cả với vợ chồng ông C giùm và giao nhận tiền cho ông C giùm, nguồn tiền chuyển nhượng là tiền của vợ chồng bà T.

Ngày 22/11/2021, bà T cùng ông Trương Ngọc C1 (người đại diện Ủy quyền của ông C và bà H) đã ký 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Lê Thiện Đức tỉnh C2 gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1623, quyển số 09/2021TP/CC- SCC/HĐGD đối với thửa đất số 3319, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 1622, quyển số 09/2021TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số: 657, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Khi nhận chuyển nhượng, bà T có đến xem đất, thấy đất đủ điều kiện chuyển nhượng nên bà T mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Do bà T nhờ ông T3 đứng ra giao dịch giùm, nên bà T không trực tiếp gặp vợ chồng ông C mà thông qua ông T3. Bà T đã nhận đất sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, không ai tranh chấp hay khiếu nại gì.

Sau khi nhận chuyển nhượng các phần đất trên, bà T nhiều lần đề nghị ông C và bà H tiến hành thủ tục kê khai và nộp thuế đối với phần đất chuyển nhượng. Tuy nhiên, đến nay ông C và bà H không hợp tác, nên bà T chưa thể hoàn tất thủ tục sang tên cho bà T. Ông C1 thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T. Do bận công việc, nên ông C1 xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết tại Tòa án các cấp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trương Ngọc T4 trình bày: Ông Trương Ngọc C1 là anh ruột của ông T4. Ông T4 là chồng của bà Hà Thị Thanh T. Ông T4 thống nhất toàn bộ ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà T. Do bận công việc, nên ông T4 xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết tại Tòa án các cấp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh trình bày: Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết yêu cầu khởi kiện của các đương sự. Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh thực hiện theo bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án.

Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án 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, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày.

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:

Ngày 12/5/2021, ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Ngọc H ký hợp đồng ủy quyền với ông Trương Ngọc C1 về việc ủy quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng, nhận đặt cọc, tặng cho, thế chấp thửa đất số 3319 và thửa 657 cùng tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại Ấp C, xã T, tỉnh Long An được Văn phòng công chứng Lê Thị Thu S công chứng theo quy định pháp luật. Hợp đồng ủy quyền phù hợp theo quy định tại Điều 562, 563 Bô luật Dân sự, các chủ thể đều có năng lực hành vi dân sự, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo như thỏa thuận trong hợp đồng. Theo đó, ông C1 có quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng, nhận đặt cọc, tặng cho, thế chấp thửa đất số 3319 và thửa 657 cùng tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại Ấp C, xã T, tỉnh Long An.

Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 3319; 657, cùng tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại Ấp C, xã T, tỉnh Long An được Văn phòng C2 công chứng theo đúng quy định pháp luật. Về hình thức, cả 02 hợp đồng đều đảm bảo về hình thức theo qui định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự và Điều 27 Luật đất đai năm 2024. Về nội dung, các bên chủ thể tham gia ký kết hợp đồng đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật nên đây là hợp đồng hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Khi nhận chuyển nhượng, bà T có đến xem đất và thấy đất đủ điều kiện chuyển nhượng nên bà T mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Bà T cũng hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho ông C và bà H, ông C và bà H cũng đã giao đất cho bà T, bà T đã cắm cọc ranh, làm hàng rào B40, hiện trạng rào hiện nay vẫn còn. Ông C cũng đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất trên cho bà T. Hiện tại, bà T vẫn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thế chấp, chuyển nhượng hay cầm cố cho ai. Bà T quản lý, sử dụng đất thực tế đến nay không có phát sinh tranh chấp gì.

Ngoài ra, ngày 12/5/2021 các bên còn ký thỏa thuận, ông C1 cam kết sẽ tách thửa đất số 657 để trả lại diện tích 400m^2 cho ông C, bà H. Văn bản được lập giấy tay, có chữ ký và dấu lăn tay của ông C1.

Về hiện trạng phần đất tranh chấp: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức lập thể hiện: tình trạng phần đất đang tranh chấp: thửa đất số 3319 là đất trống, hiện không có cây cối hay tài sản trên đất; thửa đất số 657 phần diện tích bà T nhận chuyển nhượng (100m^2) có hiện trạng là đất trống, phần còn lại của thửa đất số 657 (ông C cho rằng không có chuyển nhượng cho bà T) có hiện trạng là có tài sản là 01 căn nhà cấp 4.

Sau khi đo đạc hiện trạng, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất diện tích theo Mảnh trích đo địa chính hiện trạng ngày 30/6/2025 tại vị trí khu A diện tích 431,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 3319 và khu B3 diện tích 168,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 657.

Ngoài ra, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức nay là Phòng thi hành án khu vực 4 – Tây Ninh có văn bản số 361/CCTHADS ngày 27/5/2025 cung cấp kết quả thi hành án: Ông Nguyễn Thành C phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Trần Hữu D, Nguyễn Tấn P, Lê Tuấn A theo Quyết định của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, hiện chi cục chưa kê biên xử lý thửa đất số 657 và thửa đất số 3319 cùng tờ bản đồ số 4 của ông Nguyễn Thành C để thi hành các quyết định trên của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức.

Nhận thấy, hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng đều được lập thành văn bản có chữ ký của các bên, được công chứng chứng thực đúng quy định, quá trình giải quyết vụ án các bên cũng thống nhất thừa nhận việc ký kết các hợp đồng nêu trên. Tuy phần đất chưa được sang tên cho bà T, nhưng quá trình giải quyết vụ án các bên đều thừa nhận bà T đang quản lý, sử dụng các thửa đất này, qua đo đạc thực tế tại khu A diện tích 431,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 3319 và khu B3 diện tích 168,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 657. Do đó, Căn cứ Điều 117, 119, Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015 xác định hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực pháp luật.

Đối với phần diện tích tại vị trí khu A1, A2, B1, B2: các bên đều thống nhất đây là lối đi chung cho các thửa đất, hiện trạng là đường công cộng, hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên không đề cập tới phần đất tại các khu này, nguyên đơn và bị đơn đều không nộp đơn yêu cầu và đóng tạm ứng án phí cho phần này nên không xem xét.

Từ những phân tích trên, xét thấy đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C và bà T là thửa đất số 3319 diện tích 500m^2, thửa đất số 657 diện tích 100m^2, cùng tờ bản đồ số 04, tại ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An (nay là xã L, tỉnh Tây Ninh). Qua đo đạc thực tế tại khu A diện tích 431.9m^2 thuộc một phần thửa 3319 và khu B3 diện tích 168,2m^2 thuộc một phần thửa 657. Hợp đồng này được xác định là có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Ngọc H thực hiện nộp nghĩa vụ về tài chính, nộp thuế thu nhập cá nhân và các thủ tục khác, tại phiên

tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện rút lại phần yêu cầu này. Xét thấy việc rút đơn là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc hay đe dọa, phù hợp với quy định pháp luật, Hội đồng xét xử cũng đã giải thích đầy đủ quyền và nghĩa vụ, nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ phần yêu cầu này của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ các Điều 117, 119, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27, Điều 45 của Luật Đất đai 2024 chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn là bà Hà Thị Thanh T khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn là ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Ngọc H đối với phần đất thuộc thửa đất số 3319 và 657, tờ bản đồ số 4, đất tại xã L, tỉnh Tây Ninh. 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 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 Hà Thị Thanh T do ông Nguyễn Thanh T1 là người đại diện theo ủy quyền có mặt; bị đơn là ông Nguyễn Thành C có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Chấn T3 có mặt. Bị đơn là bà Nguyễn Ngọc H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác có văn bản yêu cầu giải quyết 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] Những nội dung đương sự thống nhất:

Các đương sự thống nhất kết quả đo đạc theo Mảnh trích đo địa chính số 114-2025 của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đ đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện B (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1 khu vực B) duyệt ngày 22/4/2025 và Mảnh trích đo phân khu ngày 30/6/2025 của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đ; thống nhất kết quả định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 040/2025/3060.CNLA ngày 12/6/2025 của Công ty Cổ phần T5 thực hiện.

Hiện tại, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 3319, 657 do ông Nguyễn Thành C đang đứng tên, bà T đang quản lý, không chuyển nhượng, thế chấp cho tổ chức, cá nhân nào.

[4] Tại phiên tòa, bà Hà Thị Thanh T rút yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Ngọc H thực hiện nộp nghĩa vụ tài chính, nộp thuế thu nhập cá nhân và hoàn tất các thủ tục để bà T tiến hành thủ tục đăng bộ sang tên phần đất chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy bà T rút yêu cầu khởi kiện này là tự nguyện. Căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện mà bà T đã rút.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Hà Thị Thanh T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hà Thị Thanh T với ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Ngọc H, thấy rằng:

[5.1] Theo Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện, ngày 12/5/2021 ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Ngọc H ký Hợp đồng ủy quyền với ông Trương Ngọc C1 về việc ủy quyền quản lý, sử dụng, cho thuê, chuyển nhượng, nhận đặt cọc, tặng cho, thế chấp thửa đất số 3319, 657, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An, nay là xã L, tỉnh Tây Ninh, hợp đồng đã được Văn phòng C2 công chứng. Ngày 22/11/2021, bà T cùng ông Trương Ngọc C1 (người đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Ngọc H) đã ký 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Lê Thiện Đức tỉnh C2 gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1623, quyển số 09/2021TP/CC- SCC/HĐGD đối với thửa đất số 3319, loại đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An, nay là xã L, tỉnh Tây Ninh; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1622, quyển số 09/2021TP/CC- SCC/HĐGD đối với thửa đất số 657, loại đất ở nông thôn, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An, nay là xã L, tỉnh Tây Ninh. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập này đã được Văn phòng C2. Xét thấy, hình thức và nội dung của hợp đồng không trái pháp luật. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, phần đất đủ điều kiện để thực hiện giao dịch chuyển nhượng theo Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, nên được công nhận là có hiệu lực pháp luật.

[5.2] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác định, bà T chỉ nhận chuyển nhượng từ ông C và bà H phần đất qua đo đạc thực tế thể hiện tại khu A diện tích 431,9m^2, thuộc một phần thửa đất số 3319 và phần đất qua đo đạc thực tế thể hiện tại khu B3 diện tích 168,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 657, các thửa đất cùng tờ bản đồ số 04, tại Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An, nay là xã L, tỉnh Tây Ninh. Bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích nêu trên là có hiệu lực pháp luật, để bà T được tiếp tục quản lý, sử dụng và liên hệ cơ quan Nhà nước kê khai cấp giấy theo quy định pháp luật đối với phần đất tại khu A diện tích 431,9m^2, thuộc một phần thửa đất số 3319 và phần đất tại khu B3 diện tích 168,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 657, các thửa đất cùng tờ bản đồ số 04, tại Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An. Ông Nguyễn Thành C cũng đồng ý với yêu cầu khởi kiện này của bà T.

[5.3] Tại Công văn số 299/CNVPĐKĐĐ-HCTH ngày 25/7/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 xác định: "phần đất tại khu B, diện tích 168,2m^2, tờ bản đồ số 04 (nay là thửa 726 tờ bản đố số 17), đủ diều kiện nhập thửa vào phần đất tại khu A, diện tích 431,9m^2, thuộc một phần thửa đất số 3319, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa 727 tờ bản đố số 17) theo Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh L".

[5.4] Tại Công văn số 361/CCTHADS ngày 27/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4, tỉnh Tây Ninh) cung cấp kết quả thi hành án: Ông Nguyễn Thành C phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Trần Hữu D, Nguyễn Tấn P, Lê Tuấn A theo quyết định của Tòa

án nhân dân huyện Bến Lức. Qua xác minh, khảo sát, Chi cục thi hành án được biết ông C có các tài sản là quyền sử dụng đất, trong đó có thửa đất số 657 và 3319. Chi cục thi hành án chưa kê biên xử lý thửa đất nào của ông Nguyễn Thành C để thi hành các bản án mà ông C có nghĩa vụ thi hành án.

[5.5] Từ các phân tích trên, xét thấy tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì phần đất tranh chấp đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Hiện tại, phần đất đủ điều kiện để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Thanh T.

[5.6] Đối với phần diện tích tại vị trí khu A1, A2, B1, B2 của Mảnh trích đo địa chính, các bên đều thống nhất đây là lối đi chung cho các thửa đất, hiện trạng là đường công cộng, các đương sự không tranh chấp phần đất này, nên không xem xét.

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

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 36.100.000 đồng; lệ phí thu tiền cấp bản sao hồ sơ thửa đất tranh chấp với số tiền là 256.000 đồng, tổng cộng là 36.356.000 đồng. Bà T đã nộp tạm ứng toàn bộ số tiền 36.356.000 đồng. Tại phiên tòa, ông C và bà T thỏa thuận mỗi bên chịu ½ chi phí, nên ông C và bà H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà T số tiền 18.178.000 đồng.

[8] Về án phí:

Ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Ngọc H có trách nhiệm liên đới chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Hà Thị Thanh T tạm ứng án phí với số tiền là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007329 ngày 30/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 119, Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; các Điều 26, 27, 31 của Luật Đất đai; 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. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Thanh T về việc yêu cầu ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Ngọc H thực hiện nộp nghĩa vụ tài chính, nộp thuế thu nhập cá nhân và thực hiện các thủ tục để bà T tiến hành thủ tục đăng bộ sang tên phần đất chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Hà Thị Thanh T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Ngọc H.

2.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1623, quyển số 09/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số số 1622, quyển số 09/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/11/2021 tại Văn phòng C2 đối với phần đất qua đo đạc thực tế thể hiện tại khu A có diện tích 431,9m^2, thuộc một phần thửa đất số thửa đất số 3319, loại đất ở nông thôn và phần đất qua đo đạc thực tế thể hiện tại khu B có diện tích 168,2m^2, loại đất ở nông thôn, thuộc một phần thửa đất số 657, các thửa đất cùng tờ bản đồ số 04, tại Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An, nay là xã L, tỉnh Tây Ninh là có hiệu lực pháp luật.

2.2. Bà Hà Thị Thanh T 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 phần đất tại khu A có diện tích 431,9m^2, thuộc một phần thửa đất số 3319, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa đất số 727, tờ bản đồ số 17), loại đất ở nông thôn và phần đất tại khu B3 có diện tích 168,2m^2, loại đất ở nông thôn, thuộc một phần thửa đất số 657, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa đất số 726, tờ bản đồ số 17), các thửa đất cùng tọa lạc tại Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Long An, nay là xã L, 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 Hà Thị Thanh T có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất số 3319 tờ bản đồ số 4 (nay là thửa đất số 727, tờ bản đồ số 17) và thửa đất số 657 (nay là thửa đất số 726, tờ bản đồ số 17) 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, C3, Chi nhánh Văn phòng Đ1 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 Mảnh trích đo địa chính số 114-2025 của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đ đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện B (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ1 khu vực B) duyệt ngày 22/4/2025; Mảnh trích đo phân khu

ngày 30/6/2025 của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đ và Chứng thư thẩm định giá số 040/2025/3060.CNLA ngày 12/6/2025 của Công ty Cổ phần T5)

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 36.100.000 đồng; lệ phí thu tiền cấp bản sao hồ sơ thửa đất tranh chấp với số tiền là 256.000 đồng, tổng cộng là 36.356.000 đồng. Buộc bà T, ông C và bà H mỗi bên phải chịu số tiền 18.178.000 đồng. Bà T đã nộp tạm ứng toàn bộ số tiền 36.356.000 đồng. Buộc ông C và bà H phải chịu có nghĩa vụ hoàn trả liên đới trả cho bà T số tiền 18.178.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thành C và bà Nguyễn Ngọc H có trách nhiệm liên đới chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Hà Thị Thanh T tạm ứng án phí với số tiền là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007329 ngày 30/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức.

5. 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.

6. 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 toạ phiên toà**
Phạm Văn Tám Nguyễn Thị Hưởng	**Đoàn Thanh Lâm**