

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ BIÊN HÒA  
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 242/2024/DS-ST

Ngày: 06 - 11 - 2024.

V/v tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất và tranh chấp quyền  
sử dụng đất.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BIÊN HÒA, TỈNH ĐỒNG NAI

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Đức Đại.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Thiều Thị Phi Loan.

2. Ông Trần Hữu Hậu.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Trần Trọng Duy – Thư ký, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai:*  
Bà Nguyễn Thị Đông – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 283/2021/TLST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 315/2024/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1991;

Địa chỉ: C đường D, Khu phố A, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Cao Thị L, sinh năm 1973.

Địa chỉ: B, Khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, (văn bản ủy quyền ngày 19/4/2021);

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1962;

Địa chỉ: 2, Tổ C, Khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3. 1. Bà Vũ Thị M, sinh năm 1978;  
Địa chỉ: B, tổ C, Khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai;
- 3.2. Bà Lê Thị N, sinh năm 1966.  
Địa chỉ: 2 đường N, tổ C, Khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai;
- 3.3. Bà Lò Thị S, sinh năm 1950 và ông Trần Trọng T2, sinh năm 1972;  
Địa chỉ: E, tổ C, Khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai;
- 3.4. Bà Trần Thị Bích N1, sinh năm 1974;  
Địa chỉ: F, tổ C, Khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai;
- 3.5. Ông Trần Phương N2, sinh năm 1977;  
Địa chỉ: F, tổ C, Khu P, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai;
- 3.6. Bà Trần Thị Mai P, sinh năm 1982.  
Địa chỉ: D, tổ C, Khu P, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai;
- 3.7. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1982; ông Trần Thiên H, sinh năm 1982;  
chị Trần Thùy M1, sinh năm 2003 và cháu Trần Phú C, sinh năm 2008.  
Địa chỉ: số A, tổ39C, Khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.  
*Người đại diện hợp pháp của cháu C: Bà Nguyễn Thị D và ông Trần Thiên H.*
- 3.8. Bà Hoàng Thị H1, sinh năm 1980; ông Lê Phương T3, sinh năm 1986  
và anh Lê Thanh H2, sinh năm 2015;  
Địa chỉ: số A, tổ C, Khu P, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai;
- 3.9. Bà Trần Thị Q, sinh năm 1971 và anh Nguyễn Hoàng G, sinh năm 1997.  
Địa chỉ: số A, tổ C, Khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai;
- 3.10. Ông Lê Văn T4, sinh năm 1981.  
Địa chỉ: 6 đường L, Khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai;
- 3.11. Ông Hoàng Đại D1, sinh năm 1965 và bà Trịnh Thị L1, sinh năm 1977.  
Địa chỉ: B Hẻm A, tổ C, Khu P, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai;
- 3.12. Bà Trần Thị T5, sinh năm 1965.  
Địa chỉ: A, Khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai;
- 3.13. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai.  
Địa chỉ: Số B đường V, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Hoàng Tuấn A - Phó phòng Tài nguyên và Môi trường (Văn bản ủy quyền số 1616/UBND - TCD ngày 25/01/2024).*

*(Bà L có mặt; các đương sự khác vắng mặt).*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện, Bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Cao Thị L trình bày:*

Thửa đất số 147 tờ bản đồ 03 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc là của vợ chồng bà Lù Thị S và ông Trần Trọng T6, năm 2012 ông T6 chết. Ngày 20/7/2016 gia đình bà S gồm bà S và ông Trần Trọng T2, bà Trần Thị Bích N1, ông Trần Phương N2, bà Trần Thị Mai P đã chuyển nhượng lại diện tích đất khoảng 5.261,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 147 tờ bản đồ 03 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho ông Nguyễn Đức T. Hai bên có lập vi bằng tại Văn phòng thừa phát lại thành phố B, ông T đã giao tiền và gia đình bà S đã giao đất cho ông T.

Tháng 01/2017 ông T thỏa thuận chuyển nhượng lại diện tích 3.000m<sup>2</sup> trong diện tích 5.261,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 147 tờ bản đồ 03 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho bà Vũ Thị M, giá chuyển nhượng là 1.300.000.000đ (một tỷ, ba trăm triệu đồng)/1000m<sup>2</sup>. Ông T biết bà T1, bà M, bà N góp tiền mua chung nhưng bà M là người đứng trên giấy tờ chuyển nhượng. Ngày 09/01/2017 bà M đặt cọc cho ông T số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng), ngày 25/01/2017 đặt cọc thêm 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Tổng cộng số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

Do bà M không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên ông T lấy lại đất thì phát hiện bà T1 đã tự ý phân lô diện tích đất trên bán cho nhiều hộ dân. Khi những người mua đất hỏi giấy tờ về chủ sử dụng đất thì bà T1 làm giả giấy sang nhượng đất ghi ngày 10/11/2016 giữa ông T và bà T1 để giao cho những người mua đất. Ông T đã có đơn tố cáo bà T1 đến Công an thành phố B thì được hướng dẫn ông T khởi kiện vụ án ra Tòa.

Tại Đơn khởi kiện ngày 09/3/2021 ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy sang nhượng đất đề ngày 10/11/2016 giữa ông T và bà T1 do giả tạo; buộc bà T1 phải trả lại diện tích 3.000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 147 tờ số 3 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho ông T.

Ngày 29/7/2024 căn cứ Bản vẽ số 1788/2022 ngày 28/3/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh B, nguyên đơn xác định lại phần diện tích yêu cầu bà T1 trả lại là 5369.3m<sup>2</sup>.

Ngày 20/9/2024 nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bà T1 phải trả lại diện tích 5369.3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 147 tờ số 3 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố giấy sang nhượng đất đề ngày 10/11/2016 giữa ông T và bà T1 vô hiệu; Đối với yêu cầu buộc bị đơn trả

lại quyền sử dụng đất nguyên đơn đã rút yêu cầu này. Đối với hậu quả của việc tuyên bố giấy sang nhượng đất đề ngày 10/11/2016 vô hiệu nguyên đơn không yêu cầu giải quyết. Về chi phí tố tụng và án phí đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra nguyên đơn không còn ý kiến hay yêu cầu gì khác.

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Nguyễn Thị T1 trình bày:*

Ngày 09/01/2017 bà cùng với bà Vũ Thị M, bà Lê Thị N thỏa thuận miệng cùng đứng ra nhận chuyển nhượng 3000m<sup>2</sup> tại thửa đất số 147 tờ số 3 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai của ông Nguyễn Đức T để phân lô chuyển nhượng lại. Giá chuyển nhượng là 1.300.000.000đ (một tỷ, ba trăm triệu đồng)/1000m<sup>2</sup>. Khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất thì chưa đo đạc diện tích cụ thể mà chỉ tính diện tích đất từ mép suối lên đến mép đất hẻm 1 từ đường bê tông xuống 23m. Bà, bà M và bà N thống nhất bà M là người đứng tên giấy đặt cọc đất với ông T.

Tổng số tiền đã đặt cọc cho ông T là 3.500.000.000đ (ba tỷ, năm trăm triệu đồng). Tuy nhiên, do việc giao nhận tiền đã lâu, tin tưởng nhau nên không lập giấy tờ gì, ngày tháng bà cũng không nhớ rõ, nên không có tài liệu, chứng cứ để cung cấp cho Tòa án về việc đặt cọc số tiền này.

Sau khi đặt cọc đến khoảng cuối tháng 01/2018 bà, bà M, bà N thống nhất phân thửa đất thành các lô để chuyển nhượng lại cho người dân. Bà là người đứng ra viết giấy chuyển nhượng đất và thu tiền.

Đối với Giấy sang nhượng đất đề ngày 10/11/2016 mà ông T cung cấp cho Tòa án là do bà tự soạn ra và tự ký tên ông T. Mục đích giả chữ ký của ông T để làm tin cho những người nhận chuyển nhượng đất chứng minh rằng bà đã là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất.

Đối với việc ông T khởi kiện thì bà đồng ý hủy hợp đồng sang nhượng đất đề ngày 10/11/2016 vì do bà tự ý ký tên ông T. Đối với giấy đặt cọc thì bà không tranh chấp và yêu cầu gì. Đối với việc bà đã chuyển nhượng đất cho nhiều người, nếu trường hợp họ thỏa thuận được với bà L thì bà đồng ý. Trường hợp không thỏa thuận được thì Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

*\*Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị M trình bày:*

Giữa bà với bà N, bà T1 không có quan hệ họ hàng gì, chỉ có quan hệ góp vốn nhận chuyển nhượng đất của ông T. Do biết ông T có đất chuyển nhượng nên bà góp 980.000.000đ (chín trăm tám mươi triệu đồng), bà N góp 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), bà T1 góp 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) để nhận chuyển nhượng diện tích khoảng 3000m<sup>2</sup> đất (không đo cụ thể) của ông T, giá chuyển nhượng là 1.300.000.000đ (một tỷ, ba trăm triệu đồng)/1000m<sup>2</sup>. Ngày 09/01/2017 bà đặt cọc cho ông T số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) lúc đặt cọc có bà, bà N và bà T1. Ngày 11/01/2017 đưa thêm 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Ngày 25/01/2017 đưa thêm 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

Sau khi đặt cọc tiền, được sự đồng ý của ông T thì bà T1 phân thửa đất

thành nhiều lô và chuyên nhượng lại cho nhiều người.

Việc bà T1 giả mạo giấy tờ của ông T như thế nào thì bà không biết và không liên quan gì. Ông T khởi kiện bà T1 bà không có ý kiến gì, bà không có yêu cầu độc lập gì. Về số tiền bà góp chung để nhận chuyển nhượng đất là tiền riêng của bà, không liên quan gì đến chồng bà.

*\*Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N trình bày:*

Giữa bà với bà Vũ Thị M, bà Nguyễn Thị T1 không có quan hệ họ hàng gì mà chỉ có quan hệ góp vốn nhận chuyển nhượng đất chung của ông T.

Vào cuối năm 2016, bà có đưa cho bà T1 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) góp tiền với bà T1, bà M để nhận chuyển nhượng đất của ông T rồi chuyển nhượng lại cho người khác hưởng tiền chênh lệch. Việc đưa tiền này không lập giấy tờ gì. Sau này bà M mới viết giấy tay có nội dung xác nhận việc bà góp vốn 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) mua đất chung làm cơ sở chia lợi nhuận. Giấy này sau khi viết thì Mừng giữ nên bà không có để cung cấp cho Tòa án.

Số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) bà góp là tiền riêng của cá nhân bà, chồng bà không liên quan gì.

Tất cả các giấy tờ đặt cọc, chuyển nhượng đất cho nhiều người bà không ký tên, không viết bất cứ giấy tờ vì bà T1 và bà M nói bà không hợp tuổi. Khi đặt cọc thì bà T1, bà M tự đặt cọc và trả tiền cọc bà không trực tiếp chứng kiến bà chỉ nghe nói tổng số tiền đặt cọc là một tỷ rưỡi, còn phần tiền góp của bà T1 và bà M là bao nhiêu bà không rõ.

Sau này bà T1 tự đứng ra phân thửa đất thành nhiều lô chuyên nhượng lại cho nhiều người và bà chưa nhận bất cứ khoản tiền nào từ bà T1 và bà M. Việc bà T1 làm giả giấy tờ mua bán đất của ông T bà không biết và không liên quan.

Đối với việc ông T kiện bà T1 bà không có ý kiến gì, bà không có yêu cầu gì trong vụ án.

*\*Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lù Thị S, ông Trần Trọng T2, bà Trần Thị Bích N1, ông Trần Phương N2, bà Trần Thị Mai P trình bày:*

Thửa đất số 147 tờ số 3 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc do bà S và ông Trần Trọng T6 khai hoang, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông T6 chết thì 5 người là hàng thừa kế thứ nhất của ông T6 chuyển nhượng toàn bộ diện tích 5369.3m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Đức T. Hai bên lập hợp đồng viết tay giá 1.300.000.000đ (một tỷ, ba trăm triệu đồng), khi giao tiền có lập vi bằng tại Văn phòng T ngày 20/7/2016, hai bên đã giao đất và đã nhận đủ tiền nên không tranh chấp gì liên quan đến thửa đất.

Việc ông T khởi kiện bà T1 không liên quan gì tới các ông bà, ông bà không có ý kiến gì, không có yêu cầu độc lập gì.

*\*Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D, ông Trần Thiên H, chị Trần Thùy M1 trình bày:*

Vợ chồng ông H và bà D có nhận chuyển nhượng 01 lô đất của bà T1 diện tích 70m<sup>2</sup> với giá 280.000.000đ (hai trăm tám mươi triệu đồng) bằng giấy tay. Hai bên đã thanh toán tiền và giao đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất năm 2018 vợ chồng ông bà làm nhà, ông bà cùng hai con là Trần Thùy M1 và Trần Phú C sống ổn định đến nay.

Việc ông T khởi kiện bà T1 thì ông bà không có ý kiến gì, không yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

Chị M1 thống nhất với ý kiến với ông H và bà D.

*\*Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị H1 và ông Lê Phương T3 trình bày:*

Ông bà có nhận chuyển nhượng 01 lô đất của bà Nguyễn Thị T1 diện tích 36m<sup>2</sup> với giá tiền 85.000.000 (tám mươi lăm triệu) đồng bằng giấy tờ tay. Vợ chồng ông bà đã đưa đủ tiền cho bà T1, bà T1 đã giao đất cho vợ chồng ông bà.

Việc ông T khởi kiện trên bà T1 ông bà không có ý kiến gì, không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

*\*Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Q và anh Nguyễn Hoàng G trình bày:*

Trước đây ông T chuyển nhượng cho bà Trần Thị T5 97m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 147 tờ số 3 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Sau đó bà T5 lấy giấy tay chuyển nhượng nhà đất này cho bà Q.

Hiện nay bà Q và anh G đang cư trú sinh sống tại nhà này. Khi nhận chuyển nhượng nhà đất này của bà T5 thì bà và chồng bà là Nguyễn Mạnh T7 đã ly hôn nên một mình bà nhận chuyển nhượng của bà T5.

Hiện nay nhà đất này không tranh chấp với ai, việc ông T khởi kiện bà T1, bà không có ý kiến gì, không có yêu cầu độc lập gì.

*\*Trong quá trình giải quyết vụ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T4 trình bày:*

Trước đây ông là chủ sử dụng diện tích 100m<sup>2</sup> địa chỉ: Hẻm A, tổ C, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Có nguồn gốc của gia đình bà Lù Thị S chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Đức T. Đến ngày 07/3/2022 ông chuyển nhượng lại cho ông Hoàng Đại D1. Giữa ông và ông D1 đã giao đất và giao tiền xong nên không có tranh chấp gì.

Việc tranh chấp giữa các bên không liên quan gì đến ông, ông không có ý kiến gì đối với việc ông T khởi kiện bà T1. Ông không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*\*Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên ông Hoàng Đại D1 và bà Trịnh Thị L1 trình bày:*

Trước đây ông bà có nhận chuyển nhượng diện tích 115m<sup>2</sup> đất, có căn nhà cấp 4 khoảng 100m<sup>2</sup> nằm tại hẻm A, tổ C, khu phố A, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai của ông Lê Văn T4 với số tiền là 1.145.000.000đ (một tỷ, một trăm bốn mươi lăm triệu đồng) mua bán giấy tờ tay, giấy tờ liên quan đến đất và nhà đã giao đầy đủ cho vợ chồng ông bà và ông bà đã ở không tranh chấp với ai.

Việc ông T khởi kiện bà T1 ông bà không có ý kiến, yêu cầu gì.

*\*Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T5 trình bày:*

Trước đây bà có nhận chuyển nhượng 75m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 147 tờ bản đồ số 3 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Sau này do không có nhu cầu sử dụng bà đã chuyển nhượng lại nhà đất cho bà Trần Thị Q với giá 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng). Do đó, bà không còn liên quan gì đến vụ án này. Giữa bà và bà Q không có tranh chấp gì.

Bà không có ý kiến gì về việc ông T khởi kiện bà T1. Trong vụ án này bà không có yêu cầu độc lập gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*\*Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai trình bày:*

Thửa đất số 147 tờ bản đồ 03 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc do đơn vị quốc phòng quản lý, bàn giao cho Ủy ban nhân dân tỉnh Đ theo Quyết định số 2836/QĐ-UBND ngày 29/10/2010, hiện nay chưa có chủ trương đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Diện tích 5.261,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 147 tờ bản đồ 03 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai đang tranh chấp trong vụ án thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai, là đơn vị được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ giao tiếp nhận, quản lý đất quốc phòng bàn giao.

*\*Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*

- Về chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định tại các điều: 239, 243, 248, 249, 250, 251, 253, 254, 256, 260 và Điều 263 của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Về chấp hành pháp luật của đương sự kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình tại các Điều 70, 71, 72, 86, 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị T1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy sang nhượng đất đề ngày 10/11/2016 giữa ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị T1 vô hiệu.

+ Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị T1 phải trả lại diện 5369.3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 147 tờ 03 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

+ Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định giá tại chỗ: Nguyên đơn đã rút yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất nên phải chịu theo quy định.

+ Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự theo quy định pháp luật.

+ Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo luật định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền, thủ tục tố tụng:

1.1. Đối tượng tranh chấp là diện tích đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai nên đơn khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.2. Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 đã có đơn xin xét xử vắng mặt; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Lê Thị N, bà Lò Thị S, ông Trần Trọng T2, bà Trần Thị Bích N1, ông Trần Phương N2, bà Trần Thị Mai P, bà Nguyễn Thị D, ông Trần Thiên H, chị Trần Thùy M1, bà Hoàng Thị H1, ông Lê Phương T3, anh Lê Thanh H2, bà Trần Thị Q, anh Nguyễn Hoàng G, ông Lê Văn T4, ông Hoàng Đại D1, bà Trịnh Thị L1, bà Trần Thị T5 và ông Lê Hoàng Tuấn A đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị M đã được triệu tập xét xử hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì lý do bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà M theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Nguyên đơn có đơn khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa nguyên đơn và bị đơn và yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm. Như vậy, theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì xác



định quan hệ tranh chấp là “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

[3] Về tư cách đương sự:

3.1. Ông Nguyễn Đức T là người khởi kiện, bà Nguyễn Thị T1 là người bị kiện nên ông Nguyễn Đức T là nguyên đơn, bà Nguyễn Thị T1 là bị đơn theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

3.2. Đối với bà Vũ Thị M, bà Lê Thị N, bà Lò Thị S, ông Trần Trọng T2, bà Trần Thị Bích N1, ông Trần Phương N2, bà Trần Thị Mai P, bà Nguyễn Thị D, ông Trần Thiên H, chị Trần Thùy M1, cháu Trần Phú C, bà Hoàng Thị H1, ông Lê Phương T3, anh Lê Thanh H2, bà Trần Thị Q, anh Nguyễn Hoàng G, ông Lê Văn T4, ông Hoàng Đại D1, bà Trịnh Thị L1, bà Trần Thị T5 và Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ khi giải quyết vụ án mà không có ai đề nghị đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên Tòa án đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 6 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

Thửa đất số 147 tờ bản đồ 03 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai trước đây do bà Lò Thị S và ông Trần Trọng T6 sử dụng. Ngày 20/7/2016 gia đình bà S gồm bà S và ông Trần Trọng T2, bà Trần Thị Bích N1, ông Trần Phương N2, bà Trần Thị Mai P đã chuyển nhượng lại diện tích đất khoảng 5.261,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 147 tờ bản đồ 03 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho ông Nguyễn Đức T.

Ngày 09/01/2017 bà Nguyễn Thị T1, bà Vũ Thị M và bà Lê Thị N thỏa thuận cùng đứng ra nhận chuyển nhượng lại diện tích 3000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 147 tờ số 3 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai của ông T. Ông T đồng ý bán và thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.300.000.000đ (một tỷ, ba trăm triệu đồng)/1000m<sup>2</sup>. Bà T1, bà M và bà N thống nhất bà M là người đứng tên trong giấy đặt cọc, tổng số tiền bà M đã đặt cọc cho ông T là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Sau khi đặt cọc đất thì bà T1, bà M và bà N thỏa thuận phân thửa đất thành các lô để chuyển nhượng lại. Bà T1 là người trực tiếp đứng ra viết giấy chuyển nhượng đất và thu tiền. Để làm tin cho những người nhận chuyển nhượng đất và chứng minh rằng bà T1 đã là chủ sử dụng đất hợp pháp nên ngày 10/11/2016 bà T1 đã tự ý làm 01 giấy sang nhượng đất viết tay đứng tên ông T chuyển nhượng diện tích 3000m<sup>2</sup> cho bà T1 rồi ký tên, sau đó bà T1 phô tô giấy này đưa cho những người nhận chuyển nhượng, bản chính bà T1 đã xé bỏ.

Bà T1 thừa nhận bà là người tự soạn Giấy sang nhượng đất đề ngày 10/01/2016 và tự ký tên ông T trong Giấy sang nhượng này. Ông T khởi kiện yêu

cầu tuyên bố Giấy sang nhượng đất ngày 10/11/2016 giữa ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị T1 là vô hiệu, bà T1 đồng ý. Nội dung này bà T1 đã thừa nhận nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy sang nhượng đất ngày 10/11/2016 giữa ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị T1 là vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nguyên đơn, bị đơn không yêu cầu nên không xem xét, giải quyết.

Về hợp đồng đặt cọc các bên đương sự không yêu cầu nên không xem xét, giải quyết.

[5] Về yêu cầu của ông T buộc bà T1 phải trả lại diện tích 5369.3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 147 tờ bản đồ 03 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai ông T đã rút yêu cầu này. Xét, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện này là tự nguyện nên được chấp nhận, căn cứ các Điều 235, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện này.

[6] Về chi phí tố tụng: Tiền hợp đồng đo vẽ; xem xét, thẩm định tại chỗ; tiền hợp đồng thẩm định giá tổng cộng là (2.293.589đ + 210.000.000đ) 212.293.589đ (hai trăm mười hai triệu, hai trăm chín mươi ba nghìn, năm trăm tám mươi chín đồng) ông T đã tạm ứng số tiền trên.

Quá trình giải quyết ông T là người có đơn yêu cầu tiến hành đo vẽ; xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản để giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất theo đơn khởi kiện của ông T. Ông T đã rút yêu cầu khởi kiện này và Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện này, nên ông T phải chịu chi phí tố tụng với số tiền 212.293.589đ (hai trăm mười hai triệu, hai trăm chín mươi ba nghìn, năm trăm tám mươi chín đồng).

[7] Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Lệ phí đăng thông báo trên B1 là 8.580.000đ (tám triệu, năm trăm tám mươi nghìn đồng); lệ phí thông báo trên Đ là 1.000.000đ (một triệu đồng). Tổng cộng 9.580.000đ (chín triệu, năm trăm tám mươi nghìn đồng), ông T đã tạm ứng số tiền trên, ông T tự nguyện chịu lệ phí này nên được ghi nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Đức T được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị T1 phải chịu án

phí dân sự sơ thẩm với số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo quy định. Hoàn trả lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí ông T đã nộp.

Ông T đã rút yêu khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất nên trả lại số tiền 22.425.000đ (hai mươi hai triệu, bốn trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tạm ứng án phí ông T đã nộp.

[9] Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 2, 3, 6 Điều 68; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 180; khoản 2 Điều 227; Điều 235; Điều 244; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 124; Điều 131; Điều 407; Điều 501; Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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 Tòa án:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị T1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy sang nhượng đất đề ngày 10/11/2016 giữa ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị T1 vô hiệu.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị T1 phải trả lại diện tích 5369.3m<sup>2</sup> tại thửa đất số 147 tờ bản đồ số 03 phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

3. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Đức T phải chịu số tiền 212.293.589đ (hai trăm mười hai triệu, hai trăm chín mươi ba nghìn, năm trăm tám mươi chín đồng). Ông T đã thanh toán xong.

4. Lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Ông Nguyễn Đức T tự nguyện chịu số tiền 9.580.000đ (chín triệu, năm trăm tám mươi nghìn đồng). Ông T đã thanh toán xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí

dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Nguyễn Đức T số tiền 22.425.000đ (hai mươi hai triệu, bốn trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000597 ngày 24/3/2021 và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000598 ngày 24/3/2021 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

6. 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 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 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.

7. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn trên tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. Biên Hòa;
- Chi Cục Thi hành án dân sự TP. Biên Hòa;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**THẨM PHÁN**

**Nguyễn Đức Đại**

7. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn trên tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nghị án kết thúc vào hồi      giờ      phút, ngày 06 tháng 11 năm 2024.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**