

Bản án số: 02/2025/DS-ST

Ngày 24/7/2025

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 KHU VỰC 13 – ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hải Ly

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Phan Tấn Lãm
- Ông Nguyễn Văn Cường

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Kim Đức – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 13 –
Đồng Nai

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 13 – Đồng Nai tham gia phiên tòa:**
Ông Đỗ Văn Hằng – Kiểm sát viên

Trong ngày 24 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 13 – Đồng Nai
xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 62/2023/TLST-DS ngày 05/6/2023
về việc “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 14/2025/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 5
năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 12/2025/QĐST-DS ngày 12/6/2025, Thông
báo về việc mở lại phiên tòa số 20/2025/TB-TA ngày 07/7/2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1964 (có mặt)

Nơi cư trú: thôn Đăk Lim, xã Đăk O, tỉnh Đồng Nai

2. **Bị đơn:** Ông **Nguyễn Trọng C**, sinh năm 1978 (có mặt)

Nơi cư trú: thôn 4, xã Đa Kia, tỉnh Đồng Nai

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

- Bà **Đỗ Thị T**, sinh năm 1957 (vắng mặt)

Nơi cư trú: thôn B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo uỷ quyền: ông **Đỗ Cao N**, sinh năm 1986

Nơi cư trú: thôn B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai

- Ông **Đoàn Ngọc N1**, sinh năm 1980 (có mặt)

Nơi cư trú: thôn F, xã Đ, tỉnh Đồng Nai

- **Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ** (trước đây **Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B**)

Người đại diện tham gia tố tụng: Ông **Lê Hồng H1** – Chức vụ: Phó Giám đốc
Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh B1 (vắng mặt)

4. **Người làm chứng:**

- Ông Vũ Trọng B, sinh năm 1984 (vắng mặt)
Nơi cư trú: thôn T, xã P, tỉnh Đồng Nai
- Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1976 (vắng mặt)
Nơi cư trú: thôn B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai
- Ông Phạm Đức K, sinh năm 1972 (vắng mặt)
Nơi cư trú: Thôn Đ, xã Đ, tỉnh Đồng Nai
- Bà Vũ Thị L, sinh năm 1964 (vắng mặt)
Nơi cư trú: thôn Đ, xã Đ, tỉnh Đồng Nai
- Ông Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1964 (vắng mặt)
Nơi cư trú: 8 P, phường A, quận G, TP . Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Tôi có thửa đất số 386, diện tích 3477.3 m² tọa lạc tại thôn B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn B, xã Đ, tỉnh Đồng Nai) đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 627528, số vào sổ cấp GCN CH00362/ĐS+CMĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 16/8/2011 cho bà Nguyễn Thị H. Đất có tứ cận: phía đông giáp đất ông T1, phía tây giáp đất bà T, phía bắc giáp nghĩa trang, phía nam giáp đường nhựa ĐT 741.

Vào ngày 29/4/2022 tôi chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Nguyễn Trọng C với giá 5.750.000.000 đồng, ông C đã giao trước số tiền 4.750.000.000 đồng cho tôi, còn lại 1.000.000.000 đồng ông C hẹn tôi khi nào hoàn tất thủ tục sang tên cho ông C thì ông C sẽ trả cho tôi, tôi đã bàn giao đất cho ông C sử dụng từ sau khi nhận được số tiền 4.750.000.000 đồng. Tôi đi liên hệ làm thủ tục sang tên cho ông C, vào ngày 21/6/2022 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 993973, số vào sổ CS 007295/CN cho ông Nguyễn Trọng C. Sau khi có giấy chứng nhận, tôi liên hệ để giao cho ông C thì ông C không chịu nhận giấy chứng nhận và cũng không chịu trả số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại cho tôi, vì ông C cho rằng khi ông vào sử dụng đất bị chủ sử dụng giáp ranh là bà T ngăn cản, tranh chấp bờ ranh đất với ông nên ông không đồng ý nhận giấy chứng nhận mà yêu cầu tôi giải quyết tranh chấp rõ ràng với bà T thì mới chịu nhận giấy chứng nhận và trả số tiền 1.000.000.000 đồng cho tôi.

Nguồn gốc thửa đất số 386 vào năm 2004 tôi nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị N2, khi bán cho tôi thì bà N2 có dẫn tôi đi chỉ ranh, bên phía giáp ranh với bà T thì không có ranh giới cụ thể, mà bà T trồng 01 hàng cây dừa cách ranh hai thửa đất 10cm. Ngày 16/8/2011 tôi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cùng năm 2011 tôi xây trên đất 01 nhà hàng tiệc cưới chiều ngang 25,4m, dài 70m, tường nhà hàng cách ranh giới hai bên mỗi bên 30cm. Tôi xây dựng nhà hàng từ năm 2011 và sử dụng ổn định đến năm 2022 nhưng bà T không có tranh chấp ranh gì cả.

Đến cuối năm 2021 bà T bán 01 phần đất 20m x 60m cho ông Đoàn Ngọc N1, ông N1 sử dụng đất không có tranh chấp gì cả; sau khi bán cho ông N1 thì gia đình bà T kiểm

tra lại đất của mình thì cho rằng thiếu 2,4 m chiều ngang thì cho rằng tôi là người lấn đất, nên bà T có cho con trai là anh N đi làm đơn yêu cầu UBND xã Đ giải quyết, quá trình xác minh thì xã cho rằng tôi sử dụng đất đúng ranh giới từ trước đến giờ nhưng hệ tọa độ một phần của đất sai với thực tế nên hướng dẫn anh N khởi kiện nhưng từ cuối năm 2022 đến nay nhà bà T không có khởi kiện tôi tại Tòa án. Nhưng khi ông C vào sử dụng đất muốn xây bờ rào cho rõ ràng thì bị nhà bà T ngăn cản, chính vì vậy nên ông C không muốn nhận giấy chứng nhận QSD đất và không chịu trả tiếp 1.000.000.000 đồng cho tôi. Còn bà T cho rằng tôi lấn đất nhưng bà không khởi kiện thì không có căn cứ xác định tôi lấn đất của bà. Theo tôi bà T căn cứ vào sổ chính quy bị lệch ranh nên mới khởi kiện tôi chứ từ trước đến nay không có tranh chấp gì với tôi.

Đối với những thỏa thuận giữa tôi và ông C khi chuyển nhượng thì tôi đều thực hiện đúng và đầy đủ, nhưng ông C cứ lấy lý do có tranh chấp với bà T mà không thực hiện việc trả cho tôi số tiền còn lại 1.000.000.000 đồng còn lại, mặc dù trước đây chính quyền xã Đ có giải thích đất đã chuyển tên cho ông C thì ông C được sử dụng hợp pháp nhưng ông C không nghe. Do đó nay tôi yêu cầu ông C trả cho tôi số tiền còn lại 1.000.000.000 đồng và tính lãi cho tôi theo mức lãi 0,83%, tính từ ngày 01/7/2022 cho đến khi giải quyết xong vụ án.

Bị đơn ông Nguyễn Trọng C trình bày:

Vào ngày 29/4/2022 bà H chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 386, diện tích 3477.3 m² tọa lạc tại thôn B, xã Đ, huyện B, đất thuộc giấy chứng nhận QSD đất số BE 627528, sổ vào sổ cấp GCN CH00362/ĐS+CMĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 16/8/2011 cho tôi với giá 5.750.000.000 đồng. Đất có tứ cận: phía đông giáp đất ông T1, phía tây giáp đất bà T, phía bắc giáp nghĩa trang, phía nam giáp đường nhựa ĐT 741.

Tôi C đã giao trước số tiền 4.750.000.000 đồng cho bà H, còn lại 1.000.000.000 đồng tôi hẹn khi nào bà H hoàn tất thủ tục sang tên cho tôi thì tôi sẽ trả cho bà H. Sau đó bà H đi liên hệ làm thủ tục sang tên cho tôi C, vào ngày 21/6/2022 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 993973, sổ vào sổ CS 007295/CN cho ông Nguyễn Trọng C. Sau khi có giấy chứng nhận, bà H có liên hệ để thông báo cho tôi biết. Nhưng khi tôi đến đất để san lấp mặt bằng và tiến hành một số công đoạn để xây tường rào cho ổn định thì bị chủ đất giáp ranh là bà T ngăn cản, phá dỡ vì cho rằng đất của bà H lấn sang đất của bà T chiều ngang khoảng 02m, nên bà T không cho tôi xây dựng; do đó tôi chưa nhận bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 993973, sổ vào sổ CS 007295/CN. Đồng thời gia đình bà T có cho tôi xem 01 bản phô tô “bản cam kết” thể hiện bà H cam kết vào ngày 17/3/2022 bà H đồng ý trả lại 2,4 m đất cho gia đình bà T (theo bản cam kết tôi đã cung cấp cho Tòa án), do đó tôi chưa chịu trả số tiền 1.000.000.000 đồng cho bà H là lý do thiếu đất như vậy.

Tôi nhận chuyển nhượng đất thì có đến xem đất nhưng không được bà H dẫn đi chỉ ranh cụ thể vì thấy đất có giấy chứng nhận rõ ràng, đồng thời trên đất có nhà hàng của bà H xây từ lâu nên tôi yên tâm, nên tôi không biết bà T có tranh chấp ranh đất.

Nay bà H khởi kiện tôi yêu cầu trả số tiền còn lại 1.000.000.000 đồng và tính lãi theo mức lãi 0,83%, thì bà H phải giao đủ đất cho tôi theo số liệu giấy chứng nhận thể hiện thì tôi sẽ trả cho bà H số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại, không đồng ý chịu lãi. Còn nếu đất không đủ thì tôi đồng ý nhận phần đất thực tế nhưng trừ đi số tiền tương ứng với số mét đất bị thiếu, theo mức giá hai bên thỏa thuận ban đầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị T trình bày:

Gia đình tôi sử dụng diện tích đất 25580 m² tọa lạc tại thôn B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước giáp ranh với đất bà H. Đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số AM 353293 do UBND huyện P cũ cấp ngày 02/01/2009 cho bà Đỗ Thị T và ông Trần Đức L1, đến ngày 27/11/2017 cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 891517 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp cho bà Đỗ Thị T, diện tích sau khi tặng cho con trai và chuyển nhượng cho người khác còn lại 21362 m².

Giáp ranh đất của tôi là đất bà H, nguồn gốc do bà H nhận chuyển nhượng đất của bà Trần Thị N2 (nay đã chết) vào khoảng năm 2004. Lúc chuyển nhượng trên đất có trồng cây điều. Lúc chuyển nhượng thì bà N2 và bà H không gọi tôi ra thống nhất ranh giới đất, trước đó ranh của tôi và bà N2 là có hàng cây thom giữa ranh hai gia đình, sau này bị bà H nhổ bỏ hàng thom.

Quá trình sử dụng đất bà H cũng không gọi tôi hỏi ranh, bà H cưa điều và xây trên đất nhà hàng tiệc cưới, phần nhà hàng thì không lấn nhưng phần cổng rào xây lấn sang đất nhà tôi, tức xây lấn qua hàng thom chiều ngang 2,4 m, dài khoảng 135 m, phần đất lấn sang hình tam giác. Do thời điểm này tôi thường xuyên vắng nhà nên khi tôi về phát hiện ra bà H đã bỏ hàng thom, tôi hỏi thì bà nói bỏ hàng thom cho thông thoáng, tuy nhiên thời điểm này tôi chưa phát hiện ra bà H lấn đất của tôi.

Đến năm 2022 tôi chuyển nhượng đất cho ông N1 diện tích đất chiều ngang 20m, dài 60m thì khi giao đất cho ông N1 mới phát hiện ra bà H đã xây rào lấn sang đất nhà tôi chiều ngang 2,4 m, dài khoảng 135 m. Sau đó tôi có hợp đồng với công ty Đ1 vào đo đất nhà tôi và bà H thì phát hiện chính xác bà H sử dụng sang đất nhà tôi 2,4m thì để thống nhất ranh đất để bà H chuyển nhượng đất cho ông C nên bà H có viết “bản cam kết” bà H cam kết trả lại cho tôi 2,4 m chiều ngang, còn tôi hỗ trợ bà H 20.000.000 đồng để bà H giải phóng mặt bằng trả lại đất cho tôi. Tuy nhiên bà H không chịu trả đất nên tôi chưa đưa 20.000.000 đồng cho bà. Sau đó tôi đề nghị UBND xã Đ giải quyết nhưng không thành. Sau này ông Nguyễn Trọng C sử dụng đất thì mức đất cho bằng phẳng, phần đuôi đất mức sang đất nhà tôi khoảng hơn 10 m² làm đất nhà tôi sạt lở. Do đó tôi làm đơn yêu cầu độc lập buộc bà H khắc phục tình trạng sạt lở đất cho tôi và trả cho tôi diện tích đất bị bà H sử dụng lấn chiếm là 161 m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Ngọc N1 trình bày:

Vào ngày 09/11/2021 tôi nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị T diện tích đất 1195,9 m² tọa lạc tại thôn B, xã Đ, huyện B trong tổng diện tích đất 21362, 0 m² của bà T. Phần

đất tôi nhận chuyển nhượng chiều ngang 02 cạnh bằng nhau là 20m, chiều dài hai cạnh bằng nhau là 60m.

Diện tích đất này giáp đường ĐT 741, là đất trống chỉ có khoảng 02 cây điều trên đất. đất có tứ cận: phía đông giáp đất bà H, phía tây giáp đất bà T, phía bắc giáp đất bà T, phía nam giáp đường ĐT 741.

Tôi và bà T đã hoàn thành thủ tục tách thửa từ ngày 23/11/2021, và tôi cũng sử dụng đất từ ngày 23/11/2021 cho đến nay. Hiện nay vẫn là đất trống, tôi chưa xây dựng hay trồng trọt gì trên đất cả.

Lúc nhận chuyển nhượng thì bà T có cùng tôi đi chỉ đất, chỉ ranh. Bên phía giáp đất nhà bà H thì không có bà H tham gia để chỉ ranh nhưng bà T chỉ cho tôi ranh đất giữa nhà bà T với nhà bà H là hàng cây dừa (cây thơm) và 1 số loại cây rau được trồng thẳng hàng, đường ranh này cách tường bê tông nhà hàng của bà H khoảng 30cm. Sau này khi cán bộ địa chính đến đo đạc đất để tách thửa cho tôi thì bà T cũng chỉ vào hàng ranh này để đo kéo sang đất bà T 20m, lúc đó tôi có chôn vào 02 đầu đất 02 cọc sắt nhưng nay không còn nữa, tôi không biết ai nhổ cọc.

Sau này 02 cột sắt tôi chôn 02 đầu bị ai đó nhổ đi, còn tường rào của bà H thì do bà chuyển nhượng đất cho ông C nên ông C đập bỏ nhà hàng, tường rào và mức đất cho thấp xuống (vì đất của bà H cao hơn mặt đường) nên không còn đồ vật hay cây cối gì để xác định ranh đất nữa, tôi chỉ nhớ cây cột điện hiện nay đang được chôn gần đường nhựa là nằm bên đất bà H. Do tôi ít đến đất nên tôi không xác định được chính xác ranh với nhà bà H. Quá trình sử dụng đất thì tôi không thấy bà H lấn đất của tôi.

Ý kiến trình bày của ông Lê Hồng H1 – đại diện theo ủy quyền của Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Đ:

Trước đây bà Nguyễn Thị H sử dụng thửa đất số 386 (trước đây là thửa số 124), diện tích 3477.3 m² tọa lạc tại thôn B, xã Đ, huyện B, đất thuộc giấy chứng nhận QSD đất số BE 627528, số vào sổ cấp GCN CH00362/ĐS+CMĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 16/8/2011 cho bà Nguyễn Thị H. Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng của bà H và ông C vào ngày 29/4/2022, đến ngày 21/6/2022 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 993973, số vào sổ CS 007295/CN cho ông Nguyễn Trọng C. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 993973, số vào sổ CS 007295/CN cho ông Nguyễn Trọng C có diện tích tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ của bà H là 123.1 m² lý do phục hồi một phần hành lang bảo vệ đường bộ, tức hành lang bảo vệ đường bộ bị thu hẹp hơn so với trước đây nên đất của bà H được tăng lên về diện tích. Đồng thời theo Biên bản kiểm tra, xác minh tình hình sử dụng đất đề ngày 15/3/2022 thì đất của bà H không có tranh chấp, các chủ đất giáp ranh có ký xác nhận tại biên bản, trong đó có bà T. Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng cho ông Nguyễn Trọng C là theo đúng quy định pháp luật.

Ý kiến của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Gia Mập tại phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, tòa án đã tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Về những người tham gia tố tụng trong vụ án đã chấp hành đúng quy định.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông C có nghĩa vụ trả lại nguyên đơn số tiền 1.000.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 0,83%.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Đây là vụ án tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do nguyên đơn bà Nguyễn Thị H thực hiện quyền khởi kiện. Vì đất tranh chấp tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13-Đồng Nai) theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Đối với ông Lê Hồng H1 là người đại diện theo uỷ quyền của Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Đ và những người làm chứng trong vụ án có đề nghị giải quyết vắng mặt, do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Trọng C có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền nhận chuyển nhượng còn thiếu là 1 tỷ đồng và tính lãi của số tiền này theo mức lãi suất 0,83%/tháng tính từ ngày 01/7/2022 cho đến khi giải quyết xong vụ án.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Vào ngày 29/4/2022 bà H chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 386, diện tích 3477.3 m² tọa lạc tại thôn B, xã Đ, huyện B cho ông Nguyễn Trọng C với giá 5.750.000.000 đồng, ông C đã giao trước số tiền 4.750.000.000 đồng, còn lại 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) hai bên thoả thuận khi bà H hoàn tất thủ tục sang tên cho ông C thì ông C sẽ trả. Đến ngày 21/6/2022 ông C được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 993973, số vào sổ CS 007295/CN đứng tên ông Nguyễn Trọng C.

Xét về nội dung hợp đồng:

Giữa các đương sự bà H và ông C xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau là hoàn toàn tự nguyện, các đương sự có đủ năng lực hành vi dân sự,

hợp đồng chuyển nhượng có mục đích và nội dung không trái quy định pháp luật. Khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng, bà H có đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C vì đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 627528, số vào sổ cấp GCN CH00362/ĐS+CMĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 16/8/2011 cho bà Nguyễn Thị H, đất không thuộc trường hợp cấm chuyển nhượng. Mặt khác khi bà H chuyển nhượng diện tích đất cho ông C được sự thống nhất đồng ý không có tranh chấp của các chủ đất giáp ranh. Hồ sơ chuyển nhượng hợp pháp nên được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 993973 cho ông C. Sau khi các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng thì bà H đã giao đất cho ông C sử dụng. Do đó nội dung của hợp đồng là đúng quy định tại các điều 501, 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

Xét về hình thức hợp đồng: Giữa các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện việc công chứng hợp đồng, là tuân thủ đúng quy định về hình thức hợp đồng tại Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

Hợp đồng chuyển nhượng có nội dung và hình thức là đúng quy định pháp luật nên có hiệu lực, các bên được thực hiện các quyền của mình theo quy định pháp luật và theo thỏa thuận, ông C được quyền sử dụng đất và thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất được pháp luật bảo vệ. Việc ông C cho rằng không đồng ý trả số tiền 1.000.000.000 đồng còn lại cho bà H là do chủ sử dụng giáp ranh bà Đỗ Thị T có sự tranh chấp ranh giới đất với ông. Tuy nhiên diện tích đất bà T có đơn yêu cầu độc lập tranh chấp với bà H 161 m² là thuộc trong diện tích đất 1195,9 m² bà T đã chuyển nhượng cho ông Đoàn Ngọc N1 vào ngày 09/11/2021. Quá trình sử dụng đất ông N1 không có sự tranh chấp về quyền sử dụng đất với bà H, bà T, ông C, trong vụ án này ông N1 cũng không có đơn yêu cầu độc lập. Đồng thời quyền sử dụng đất của ông C đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B công nhận từ ngày 21/6/2022 nên việc bà T yêu cầu độc lập về tranh chấp quyền sử dụng đất với bà H là không đúng đối tượng. Do vậy việc ông C đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho ông, ông C cũng đã sử dụng đất từ tháng 5/2022 nhưng ông lại không trả số tiền còn lại 01 tỷ đồng cho bà H là vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H, buộc ông C có nghĩa vụ thanh toán cho bà H số tiền nhận chuyển nhượng còn lại 01 tỷ đồng.

Về yêu cầu tiền lãi: bà H yêu cầu tính lãi của số tiền 1 tỷ đồng do ông C chậm thanh toán tiền cho bà theo mức lãi suất 0,835/tháng là phù hợp với quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

$1.000.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 36 \text{ tháng} 23 \text{ ngày (từ ngày 01/7/2022 đến ngày 24/7/2025)} = 305.163.000 \text{ đồng}.$

[4] Đối với yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị T:

Vào ngày 12/01/2024 Tòa án đã thụ lý đơn yêu cầu độc lập của bà T, nội dung bà T yêu cầu bà H có nghĩa vụ trả cho bà T diện tích đất sử dụng lấn chiếm 161 m². Đến

ngày 10/7/2025 bà T đã rút yêu cầu độc lập này nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của bà T.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc tổng cộng là 8.993.000 đồng, bị đơn ông C phải chịu do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc theo đơn yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị T tổng cộng là 5.293.000 đồng, đã chi phí hết vào việc đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn ông C phải chịu do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

[7] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 116, 117, 118, 119, 357, 468, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 166, 167, 168, 179, 188 Luật đất đai 2013;
- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Nguyễn Trọng C có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị H số tiền nhận chuyển nhượng còn thiếu là 1.000.000.000 đồng và tiền lãi là 305.163.000 đồng, tổng cộng là 1.305.163.000 đồng (một tỷ ba trăm lẻ năm triệu một trăm sáu mươi ba nghìn đồng).

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp Cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra Quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu Thi hành án của người được thi hành (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị T.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc tổng cộng là 8.993.000 đồng bị đơn ông C phải chịu, do bà H đã nộp tạm ứng số tiền này, do đó ông C có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà H số tiền 8.993.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông C phải chịu án phí là 51.154.890 đồng (năm mươi một triệu một trăm năm mươi tư nghìn tám trăm chín mươi đồng).

Bà H không phải chịu án phí, trả lại bà H số tiền tạm ứng án phí 22.350.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006512 ngày 30/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13-Đồng Nai.

Trả lại bà Đỗ Thị T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008012 ngày 10/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước, nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13-Đồng Nai.

5. Quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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, 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 Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND khu vực 13-Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 13-Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA;

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

Trần Thị Hải Ly