TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 6 – ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 79/2026/DS-ST
Ngày: 30 - 6 - 2026
"V/v Tranh chấp thừa kế tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 – ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Nguyệt

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Thu

Bà Phạm Thị Diễm

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Đỗ Văn Thiêm - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai .

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai tham gia phiên tòa*: Bà Nguyễn Phương Dung - Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 28/2025/TLST – DS ngày 15 tháng 10 năm 2025 về việc "*Tranh chấp về thừa kế tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 56/2026/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị T – sinh năm 1958 (có mặt)
Nơi cư trú: Ấp X, xã X, thành phố Đ.
Số CCCD: 075158000640, ngày cấp 16/4/2021
- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị V – sinh năm 1945 (có mặt)
Nơi cư trú: Ấp X, xã X, thành phố Đ.
- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*
+ Bà Nguyễn Thị C – sinh năm 1956 (có mặt)
Nơi cư trú: Tổ C, Khu phố A, phường B, thành phố Đ.
Số CCCD: 045156000194, ngày cấp 12/4/2021
+ Bà Nguyễn Thị V1 – sinh năm 1962 (có mặt)
Nơi cư trú: Ấp X, xã X, thành phố Đ.
Số CCCD: 048162002962, ngày cấp 31/8/2021
+ Bà Nguyễn Thị Tố N - sinh năm 1965 (vắng mặt)
Nơi cư trú: Ấp X, xã X, thành phố Đ.
+ Ông Trần Đình T1 – sinh năm 1974 (có mặt)
Nơi cư trú: Ấp X, xã X, thành phố Đ.
Số CCCD: 049074012631, ngày cấp 22/9/2021

+ Bà Trần Thị O – sinh năm 1976 (có mặt)
Nơi cư trú: Ấp X, xã X, thành phố Đ.
Số CCCD: 040176013205, ngày cấp 16/9/2021

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Cụ Nguyễn Văn Q (chết ngày 14/9/1987) và cụ Phạm Thị N1 (chết ngày 18/7/1997) là vợ chồng hợp pháp. Sinh thời, hai cụ có 06 người con chung gồm: Bà Nguyễn Thị V (sinh năm 1945), bà Nguyễn Thị C (sinh năm 1956), bà Nguyễn Thị T (sinh năm 1958), bà Nguyễn Thị V1 (sinh năm 1962), ông Nguyễn Văn N2 (sinh năm 1963, chết ngày 13/11/2013, không có vợ con) và bà Nguyễn Thị Tố N (sinh năm 1965).

Di sản do hai cụ để lại là quyền sử dụng đất diện tích 647,6 m^2 thuộc thửa số 206 và một phần thửa số 67, tờ bản đồ số 113 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, thành phố Đ), giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4 - 1) tại Bản Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh X đo vẽ, ký phát hành ngày 04/11/2024. Về nguồn gốc, khu đất này được chính quyền cũ cấp cho cụ Q và cụ N1 vào năm 1972, trên đất hai cụ có xây dựng 01 căn nhà cấp 4 làm nơi ở cho gia đình.

Sau khi cụ Q và cụ N1 qua đời đều không để lại di chúc. Ông Nguyễn Văn N2 (bị bệnh) và bà Nguyễn Thị Tố N tiếp tục quản lý, sử dụng nhà đất này. Do bà N đi làm công nhân tại Thành phố Hồ Chí Minh nên từ năm 2007, bà Nguyễn Thị V đã đưa ông N2 về nhà riêng của bà V để chăm sóc, đồng thời tự ý tháo dỡ căn nhà cấp 4 cũ trên đất di sản. Đến ngày 09/05/2009, bà Nguyễn Thị V tự ý lập giấy tay chuyển nhượng một phần di sản có diện tích 327,7 m^2, giới hạn bởi các mốc (A, B, 2, 3, C, D – A) thuộc một phần thửa 67 cho ông Trần Đình T1 với giá 34.000.000 đồng mà không có sự đồng ý của các đồng thừa kế còn lại. Do có sự tranh chấp, ngày 19/9/2011, UBND huyện X đã ban hành Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai số 1906/QĐ-UBND, xác định thửa đất trên là tài sản của cụ Q và cụ N1, hướng dẫn các con tự giải quyết hoặc khởi kiện tại Tòa án. Nay di sản chưa phân chia nhưng ông Trần Đình T1 đã xây dựng tường rào kiên cố và chuồng trại chăn nuôi trên đất.

Nay, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 09/5/2009 giữa bà Nguyễn Thị V và ông Trần Đình T1 đối với diện tích 327,7 m^2 được giới hạn bởi các mốc (A, B, 2, 3, C, D – A), thuộc một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 113 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, thành phố Đ).

- Buộc vợ chồng ông Trần Đình T1 và bà Trần Thị O phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất, trả lại mặt bằng đất trống để phân chia di sản.

- Chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn Q và cụ Phạm Thị N1 theo quy định của pháp luật đối với tổng diện tích 647,6 m^2. Về phương thức chia: Giao toàn bộ di sản bằng hiện vật cho bà T, bà V1, bà C và bà N đồng sở hữu, sử

dụng; các bà có trách nhiệm liên đới thanh toán lại kỷ phần thừa kế bằng tiền cho bà Nguyễn Thị V theo giá thị trường.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị V trình bày:*

Bà thống nhất với nguyên đơn về quan hệ huyết thống gia đình, nguồn gốc đất và thời điểm chết của cụ Q, cụ N1 cũng như ông Nguyễn Văn N2. Tuy nhiên, bà V cho rằng vào năm 2009, do ông N2 bị bệnh nặng không thể tự chăm sóc, tất cả các chị em trong gia đình đã đồng ý bằng lời nói cho bà bán một nửa diện tích đất di sản lấy tiền trang trải chi phí thuốc men và sinh hoạt cho ông N2. Bà V đã chuyển nhượng diện tích đất thực tế đo đạc là 327,7 m^2 cho ông Trần Đình T1 với giá 34.000.000 đồng, ông T1 đã thanh toán trước 20.000.000 đồng, còn thiếu 14.000.000 đồng hẹn khi nào hoàn tất thủ tục sang tên sẽ trả đủ. Toàn bộ số tiền nhận từ ông T1 bà đã chi dùng hết vào việc chăm sóc, chữa bệnh và lo hậu sự cho ông N2 khi ông mất ngày 13/11/2013.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà V đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán giữa bà và ông T1 vô hiệu, bà đề nghị giao toàn bộ diện tích đất di sản cho các em sử dụng, các em phải thanh toán kỷ phần thừa kế của bà bằng tiền để bà có nguồn tài chính hoàn trả lại cho ông Trần Đình T1.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình T1 và vợ là bà Trần Thị O trình bày:*

Vợ chồng ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông T1 xác định ngày 09/5/2009, bà Nguyễn Thị V có lập "Giấy sang nhượng đất" bằng viết tay, chuyển nhượng phần đất diện tích ngang 10 m, dài 30 m (đo đạc thực tế là 327,7 m^2) với giá 34.000.000 đồng. Ông T1 đã trả cho bà V 20.000.000 đồng và nhận đất sử dụng ổn định, liên tục từ đó đến nay (đã hơn 16 năm). Trên đất, vợ chồng ông đã đầu tư xây dựng tường rào gạch kiên cố, chuồng trại và đang chăn nuôi heo ổn định. Khi mua đất, ông biết rõ nguồn gốc đất của cụ Q, cụ N1 và mục đích bà V bán đất là để lấy tiền nuôi người em trai bị bệnh tâm thần. Trong suốt quá trình ông sử dụng đất và xây dựng công trình, các chị em của bà V cư trú tại địa phương đều biết và không ai có ý kiến ngăn chặn hay tranh chấp.

Từ các căn cứ trên, ông Trần Đình T1 có yêu cầu độc lập:

- Yêu cầu công nhận hiệu lực pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 09/5/2009 giữa bà Nguyễn Thị V và ông Trần Đình T1 đối với diện tích 327,7 m^2 được giới hạn bởi các mốc (A, B, 2, 3, C, D – A), thuộc một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 113 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, thành phố Đ). Ông T1 cam kết sẽ thanh toán nốt số tiền nợ gốc 14.000.000 đồng còn thiếu theo hợp đồng.

Trong trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, ông T1 yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật; buộc bà Nguyễn Thị V phải bồi thường toàn bộ thiệt hại do giá đất tăng dựa trên kết quả thẩm định giá tài sản.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các bà Nguyễn Thị V1, Nguyễn Thị C và Nguyễn Thị Tố N trình bày:*

Các bà hoàn toàn thống nhất với nội dung trình bày, diễn biến vụ việc và toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T; đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho các đồng thừa kế.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai tham gia phiên tòa:

- Về tố tụng: Về cơ bản, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đầy đủ, đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và một phần yêu cầu độc lập của người liên quan ông Trần Đình T1. Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng ngày 09/5/2009 đối với phần diện tích vượt quá quyền định đoạt của bà V; công nhận một phần hợp đồng đối với diện tích nằm trong quyền thừa kế hợp pháp của bà V và ông N2. Giao diện tích 327,7 m^2 cho ông T1 tiếp tục sử dụng và buộc ông T1 thanh toán giá trị chênh lệch bằng tiền cho các thừa kế. Giao phần diện tích đất còn lại 319,9 m^2 cho các bà T, C, V1, N sử dụng chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về xác định di sản thừa kế và hàng thừa kế:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày thống nhất của các đương sự, diện tích đất thực tế đo đạc là 647,6 m^2 thuộc thửa số 206 và một phần thửa số 67, tờ bản đồ số 113 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, thành phố Đ) theo bản Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh X đo vẽ, ký phát hành ngày 04/11/2024 là tài sản chung hợp pháp của vợ chồng cụ Nguyễn Văn Q (chết ngày 14/9/1987) và cụ Phạm Thị N1 (chết ngày 18/7/1997). Do hai cụ chết không để lại di chúc, di sản nêu trên được chia thừa kế theo pháp luật quy định tại Điều 650, Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Hàng thừa kế thứ nhất của hai cụ gồm 06 người con: Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị V1, Nguyễn Thị Tố N và Nguyễn Văn N2. Do đó, di sản được chia đều thành 06 kỷ phần bằng nhau, mỗi kỷ phần tương đương với diện tích đất là: 647,6 m^2 : 6 = 107,933 m^2 (sau đây làm tròn theo quy tắc toán học đến hai chữ số thập phân là 107,93 m^2). Theo Chứng thư thẩm định giá có trong hồ sơ, đơn giá đất được định giá theo thị trường là 3.000.000 đồng/m^2; Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất đơn giá đất được định giá theo thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 3.000.000 đồng/m^2. Giá trị mỗi kỷ phần thừa kế bằng tiền tương đương: 107,93 m^2 x 3.000.000 đồng/m^2 = 323.790.000 đồng.

[2] Xét hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2009 giữa bà Nguyễn Thị V và ông Trần Đình T1:

Ngày 09/5/2009, bà Nguyễn Thị V lập giấy viết tay chuyển nhượng cho ông Trần Đình T1 diện tích đất theo thỏa thuận ban đầu là ngang 10m, dài 30m, thực tế đo đạc hiện nay xác định là 327,7 m^2 với giá 34.000.000 đồng. Tại thời điểm chuyển quyền sử dụng đất, di sản chưa được phân chia, việc bà V tự ý định đoạt toàn bộ diện tích 327,7 m^2 là hành vi vượt quá quyền hạn hợp pháp của mình. Tuy nhiên, cần xem xét các tình tiết khách quan sau:

Thứ nhất, về quyền định đoạt phần di sản của ông Nguyễn Văn N2: Ông Nguyễn Văn N2 là người bị bệnh, không có khả năng tự chăm sóc bản thân và không có khả năng lao động tạo thu nhập nuôi sống bản thân. Ông N2 được bà V trực tiếp đưa về nhà riêng chăm sóc, lo liệu thuốc men từ năm 2007 cho đến khi qua đời ngày 13/11/2013. Quá trình này đã được các đồng thừa kế thừa nhận tại Biên bản hòa giải thành ngày 11/10/2013 tại UBND xã X (Bút lục số 10) với nội dung các đồng thừa kế thống nhất giao phần thừa kế của bà V và ông N2 cho bà V đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đổi lại bà V có nghĩa vụ tiếp tục nuôi dưỡng ông N2. Thực tế, số tiền bán đất cho ông T1 đã được bà V chi dùng hoàn toàn vào mục đích chính đáng là chữa bệnh, trang trải sinh hoạt và lo hậu sự cho ông N2. Do đó, để bảo đảm tính công bằng và tôn trọng sự thỏa thuận tự nguyện của các đương sự năm 2013, Hội đồng xét xử xác định bà V được trọn quyền định đoạt đối với 02 kỷ phần thừa kế (kỷ phần của bà V và kỷ phần của ông N2), tổng diện tích bà V được định đoạt hợp pháp là: 107,93 m^2 x 2 = 215,86 m^2.

Thứ hai, về hiệu lực một phần của hợp đồng: Theo quy định tại Điều 130 Bộ luật Dân sự 2015, giao dịch dân sự vô hiệu một phần khi một phần của giao dịch vô hiệu nhưng không ảnh hưởng đến hiệu lực của các phần còn lại. Việc bà V bán diện tích 327,7 m^2 vượt quá phần quyền hợp pháp của mình 215,86 m^2, nên hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/5/2009 vô hiệu đối với phần diện tích vượt quá quyền định đoạt là: 327,7 m^2 - 215,86 m^2 = 111,84 m^2 theo quy định tại Điều 122, Điều 127, Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Phần diện tích tương ứng với quyền định đoạt hợp pháp của bà V là 215,86 m^2 cần được công nhận để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bên nhận chuyển nhượng ngay tình.

Thứ ba, về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu một phần: Nguyên đơn yêu cầu buộc vợ chồng ông T1 tháo dỡ công trình, trả lại đất bằng hiện vật. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử nhận thấy, ông T1 đã nhận đất, xây dựng hàng rào gạch kiên cố, chuồng trại chăn nuôi ổn định và sử dụng liên tục suốt hơn 16 năm qua (từ năm 2009 đến nay). Nếu buộc ông T1 phải tháo dỡ công trình kiên cố để trả lại diện tích đất chênh lệch 111,84 m^2 bằng hiện vật sẽ gây thiệt hại kinh tế lớn và làm xáo trộn đời sống của người dân, không phù hợp với thực tế. Đồng thời, tại phiên tòa bà V trình bày nếu nhận lại đất từ ông T1 thì cũng sẽ làm thủ tục về giấy tờ hợp lệ để bán lấy tiền thanh toán cho bà V kỷ phần thừa kế mà bà V được hưởng. Từ những tình tiết trên, Hội đồng xét xử giao toàn bộ diện tích 327,7 m^2 cho ông Trần Đình T1 tiếp tục sử dụng. Đổi lại, ông T1 có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền đối với phần diện tích vượt kỷ phần và phần diện tích chưa hoàn tất nghĩa vụ tài chính cho các đương sự tương ứng theo đơn giá hiện tại.

[3] Tính toán nghĩa vụ thanh toán của ông Trần Đình T1:

Theo hợp đồng năm 2009, giá chuyển nhượng là 34.000.000 đồng, ông T1 mới thanh toán 20.000.000 đồng, còn thiếu 14.000.000 đồng. Áp dụng tinh thần hướng dẫn tại Mục 2 Chương II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, phần diện tích chưa thanh toán tiền phải được quy đổi gánh chịu nghĩa vụ tài chính theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm (3.000.000 đồng/m^2).

Tỷ lệ diện tích đất ông T1 thanh toán tiền năm 2009: 20.000.000 đồng/34.000.000 đồng = 58,82%.

Diện tích đất tương ứng ông T1 đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính năm 2009: 327,7 m^2 x 58,82\% = 192,76 m^2.

Diện tích đất ông T1 chưa thanh toán tiền: 327,7 m^2 - 192,76 m^2 = 134,94 m^2.

Phân bổ nghĩa vụ thanh toán bằng tiền của ông T1 như sau:

Đối với 4 đồng thừa kế bà T, bà C, bà V1, bà N: Ông T1 được nhận quyền sử dụng đất vượt quá quyền định đoạt hợp pháp của bà V, phần vượt quá là 111,84 m^2. Số tiền ông T1 phải thanh toán trả lại cho 4 đồng thừa kế tính theo giá thị trường hiện nay là: 111,84 m^2 x 3.000.000 đồng/m^2 = 335.520.000. Chia đều cho 4 người, mỗi đồng thừa kế được nhận: 335.520.000 đồng : 4 = 83.880.000 đồng.

Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị V: Diện tích đất thuộc quyền định đoạt hợp pháp của bà V là 215,86 m^2. Tuy nhiên, diện tích thực tế ông T1 đã trả tiền năm 2009 chỉ tương ứng 192,76 m^2. Do đó, diện tích đất thuộc quyền của bà V mà ông T1 chưa thanh toán là: 134,94 m^2 (diện tích đất ông T1 chưa thanh toán) - 111,84 m^2 (diện tích đất quy đổi ra tiền ông T1 thanh toán cho 4 đồng thừa kế bà T, bà C, bà V1, bà N) = 23,1 m^2. Ông T1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà V số tiền quy đổi theo giá hiện tại là: 23,1 m^2 x 3.000.000 đồng/m^2 = 69.300.000 đồng.

[4] Về việc phân chia diện tích di sản còn lại:

Tổng diện tích đất di sản là 647,6 m^2, sau khi khấu trừ diện tích công nhận và giao cho ông T1 quản lý sử dụng là 327,7 m^2, diện tích đất còn lại ngoài thực địa là: 647,6 m^2 - 327,7 m^2 = 319,9 m^2. Xét nguyện vọng thống nhất của bà T, bà C, bà V1, bà N, Hội đồng xét xử giao toàn bộ diện tích 319,9 m^2 này (thuộc thửa đất số 206, tờ bản đồ số 113 xã X, nay là xã X) cho 4 đồng thừa kế gồm bà T, bà C, bà V1 và bà N đồng sở hữu và sử dụng chung theo hình thức hiện vật.

[5] Về chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.788.000 đồng và chi phí định giá tài sản là 45.000.000 đồng, tổng cộng là 49.788.000 đồng, bà T đã nộp thay. Căn cứ vào tỷ lệ phần quyền tài sản được nhận trong vụ án, nghĩa vụ chịu chi phí được phân bổ đều cho các đương sự hưởng thừa kế, bà V chịu 2 phần, các bà T, C, V1, Nữ mỗi người chịu 1 phần, mỗi phần tương ứng với số tiền 8.298.000 đồng (49.788.000 đồng : 6 phần). Như vậy, bà V có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền chi phí tố tụng cho bà T là 16.596.000 đồng; các bà C, V1, N mỗi người có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền chi phí tố tụng cho bà T là 8.298.000 đồng.

[6] Về án phí:

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho các đương sự là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí gồm: Bà Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị V1 và bà Nguyễn Thị Tố N.

Ông Trần Đình T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu độc lập không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, 5 Điều 26; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 122, 127, 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Các Điều 130, 131, 357, 468, 609, 610, 612, 613, 614, 650, 651, 660 của Bộ luật 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; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập tại "Giấy sang nhượng đất" ngày 09/5/2009 giữa bà Nguyễn Thị V và ông Trần Đình T1 vô hiệu một phần đối với phần diện tích đất vượt quyền định đoạt của bà Nguyễn Thị V là 111,84 m^2.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Đình T1.

Công nhận một phần hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập tại "Giấy sang nhượng đất" ngày 09/5/2009 giữa bà Nguyễn Thị V và ông Trần Đình T1 tương ứng phần diện tích đất thuộc quyền định đoạt hợp pháp của bà Nguyễn Thị V là 215,86 m^2.

3. Giao cho ông Trần Đình T1 được quyền sử dụng diện tích đất 327,7 m^2 thuộc một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 113 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay thuộc xã X, thành phố Đ), được giới hạn bởi các mốc (A, B, 2, 3, C, D – A) tại bản Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh X đo vẽ, ký phát hành ngày 04/11/2024.

Ông Trần Đình T1 có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được công nhận quyền sử dụng nêu trên theo quy định của pháp luật.

4. Về nghĩa vụ thanh toán bằng tiền của ông Trần Đình T1:

- Ông Trần Đình T1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị T số tiền 83.880.000 *(Tám mươi ba triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng)*.

- Ông Trần Đình T1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị C số tiền 83.880.000 *(Tám mươi ba triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng)*.

- Ông Trần Đình T1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị V1 số tiền 83.880.000 *(Tám mươi ba triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng)*.

- Ông Trần Đình T1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Tố N số tiền: 83.880.000 *(Tám mươi ba triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng)*.

- Ông Trần Đình T1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị V số tiền: 69.300.000 *(Sáu mươi chín triệu ba trăm nghìn đồng)*.

5. Giao cho bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị V1 và bà Nguyễn Thị Tố N được quyền sử dụng chung đối với diện tích đất 319,9 m^2 thuộc thửa đất số 206, tờ bản đồ số 113 xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay thuộc xã X, thành phố Đ), được giới hạn bởi các mốc (1, A, D, 4 - 1) tại bản Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh X đo vẽ, ký phát hành ngày 04/11/2024.

Các bà Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị V1 và Nguyễn Thị Tố N được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được công nhận quyền sử dụng nêu trên theo quy định của pháp luật.

6. Về chi phí tố tụng

Bà Nguyễn Thị V có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị T số 16.596.000 đồng *(Mười sáu triệu năm trăm chín mươi sáu nghìn đồng*).

Bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị T số tiền 8.298.000 đồng *(Tám triệu hai trăm chín mươi tám nghìn đồng*).

Bà Nguyễn Thị V1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị T số tiền 8.298.000 đồng *(Tám triệu hai trăm chín mươi tám nghìn đồng*).

Bà Nguyễn Thị Tố N có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị T số tiền 8.298.000 đồng *(Tám triệu hai trăm chín mươi tám nghìn đồng*).

7. Về án phí:

Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho các bà Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị V1, Nguyễn Thị Tố N.

Ông Trần Đình T1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)*. Số tiền tạm ứng án phí ông Trần Đình T1 nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng)* theo Biên lai thu số 0027170 ngày 24/9/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc (nay là Phòng thi hành dân sự khu vực 6 – Đồng Nai) được tính trừ vào án phí.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án trả tiền thì người phải thi hành án trả tiền phải có nghĩa vụ trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tại thời điểm thanh toán.

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 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.

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

quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

***Nơi nhận*:**
- TAND thành phố Đồng Nai;
- VKSND thành phố Đồng Nai;
- VKSND khu vực 6 – Đồng Nai;
- Phòng THADS khu vực 6 – Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Nguyệt