TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẢNG BOM
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: **04**/2025/DS-ST
Ngày: 17-02-2025
"V/v: Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẢNG BOM – TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thùy Dung
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Vũ Xuân Tuất
Ông Đặng Quang Hoạch

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Đoàn Bích Thu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phan Đăng Định – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 274/2023/TLST-DS ngày 05/10/2023 về việc "*Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất*", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 79/2024/QĐXXST-DS ngày 27/12/2024 và Quyết định hoãn phiên toà số 13/2025/QĐST-DS ngày 17/01/2025, giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:* Ông Lê Tấn D, sinh năm 1971

Trú tại: D, tổ B, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Ông Trần Thanh H, sinh năm 1971; Trú tại: Số B (150/5) Nguyễn Văn H1, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

** Bị đơn:* 1/ Bà Cao Thị Thanh H2, sinh năm 1973
2/ Ông Trần Văn C, sinh năm 1971
3/ Bà Trần Thị Kim P, sinh năm 1972
4/ Ông Trần Bạch H3, sinh năm 1975

Cùng trú tại: C, ấp N, xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

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

1/ Bà Mai Nguyễn Thị Phượng O, sinh năm 1974

Trú tại: C, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên hệ: D, tổ B, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà O: Ông Trần Thanh H, sinh năm 1971; Trú tại: Số B (150/5) Nguyễn Văn H1, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2/ Bà Nguyễn Thị Thu H4, sinh năm 1991

Trú tại: 251, thôn Đ, ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3/ Cháu Trần Văn L, sinh ngày 12/11/2006

4/ Cháu Trần Nhật L1, sinh ngày 06/9/2012

Người đại diện theo pháp luật của cháu L1: Bà Cao Thị Thanh H2, sinh năm 1973 và ông Trần Văn C, sinh năm 1971 (là cha mẹ).

5/ Cháu Nguyễn Văn T, sinh ngày 31/7/2007

Người đại diện theo pháp luật của cháu T*:* Trần Thị Kim P, sinh năm 1972 (là mẹ).

6/ Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1977

7/ Chị Trần Thị Tuyết N1, sinh năm 2005

8/ Cháu Trần Hoàng Gia H5, sinh ngày 26/12/2007

9/Cháu Trần Xuân H6, sinh ngày 17/02/2010

Người đại diện theo pháp luật của cháu H5 *và* H6*:* Ông Trần Bạch H3, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1977 (là cha mẹ).

Cùng trú tại: C, ấp N, xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

(ông D*, ông* H*, ông* H3 *và bà* H2 *có mặt; Các đương sự khác vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn – ông* Trần Thanh H *trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất 99,5m^2 thuộc thửa đất số 680, tờ bản đồ số 51, xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm (1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 1) theo trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 681/2024 ngày 05/3/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T1 là do ông Lê Tấn D nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thu H4 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2019, được công chứng tại Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai. Ngày 01/10/2019, ông D đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T1 ghi chú chuyển nhượng. Ông D đã giao đủ số tiền 910.000.000đ để nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, do trên thửa đất có căn nhà và hiện tại bà H4 đang cho gia đình bà Đào Thị H7 ở nhờ. Bà H4 cam kết trong vòng 30 ngày sẽ giao nhà nhưng đã không thực hiện đúng cam kết. Hiện tại 03 căn nhà do gia đình ông Trần Bạch H3, bà Trần Thị Kim P và ông Trần Văn C, bà Cao Thị Thanh H2 (là các con của bà H7) đang quản lý, sử dụng.

Ông D đã nhiều lần thương lượng với các bị đơn để giải quyết nhưng không thành nên khởi kiện và bổ sung yêu cầu khởi kiện (tại phiên tòa) để yêu

cầu Toà án giải quyết: Buộc ông Trần Bạch H3, bà Trần Thị Kim P, ông Trần Văn C, bà Cao Thị Thanh H2 và bà Nguyễn Thị N, anh Trần Văn L, chị Trần Thị Tuyết N1 cùng có nghĩa vụ trả lại nhà, đất thuộc thửa đất 680, tờ bản đồ số 51, xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai cho ông D, bà O.

Ngoài ra, nguyên đơn không còn yêu cầu khởi kiện nào khác.

**** Bị đơn trình bày*:**

Ông Trần Bạch H3***:*** Ông là con của bà Đào Thị H7. Nguồn gốc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 38 (nay là thửa đất số 680, tờ bản đồ số 51), xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai do Giáo xứ cho cha mẹ của ông. Năm 2006, khi cha của ông mất thì các con thống nhất để mẹ của ông đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông và bà Nguyễn Thị Thanh N2 là bạn bè nên khi bà N2 cần tiền có hỏi vay nhưng ông không có tiền mặt thì bà N2 đã giới thiệu bà Nguyễn Thị Thu H4 vay số tiền 200.000.000đ, trong đó: số tiền 135.000.000đ để tất toán cho Ngân hàng để lấy sổ đỏ thửa đất 359 để ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H4, số tiền 65.000.000đ thì cho bà N2 vay. Ông nhờ bà H7 đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H4 để làm tin, bà N2 có cam kết 02 tháng sẽ lấy lại sổ trả cho ông. Tuy nhiên, bà H4 đã không trả lại sổ mà chuyển nhượng cho ông D. Nay ông D có yêu cầu 03 gia đình anh em ông trả lại nhà, đất thì ông không đồng ý. Ông không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

Ông Trần Văn C ***(BL 140):*** Yêu cầu vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không có lời trình bày.

Bà Cao Thị Thanh H2***:*** Bà là vợ ông Trần Văn C và là con dâu bà Đào Thị H7. Khi bà về làm dâu thì cha mẹ chồng đã sống trên thửa đất tranh chấp. Cha mẹ chồng của bà là người xây căn nhà hiện tại gia đình bà đang ở. Chia cho ông H3 phần đất ngoài cùng (giáp đường), ông H3 đã xây nhà ở trên đất hơn 10 năm cho đến nay. Tiếp đến là phần đất được chia cho bà P, bà P cũng xây nhà ở trên đất hơn 10 năm nay. Bà không được biết về hợp đồng chuyển nhượng thửa đất giữa bà H7 với bà H4 và giữa bà H4 với ông D. Sau này có nghe ông H3 kể lại toàn bộ sự việc. Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D vì gia đình bà ở trên đất tranh chấp nhưng không biết gì về các giao dịch chuyển nhượng. Bà không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

Bà Trần Thị Kim P ***(BL 172, 173):*** Sau khi sự việc xảy ra thì bà mới được biết, do bà H4 có xuống nhà yêu cầu đưa số tiền 900.000.000đ vì ông H3 vay tiền Ngân hàng có thế chấp sổ đỏ, đến ngày đáo hạn nhưng không có tiền thanh toán nên bà N2 lấy sổ ra để vay tiền thì bà H4 yêu cầu phải sang nhượng sổ. Hiện tại bà đang ở căn nhà trên đất do bà xây dựng cho đến nay. Nay ông D khởi kiện yêu cầu đòi lại nhà, đất thì bà không đồng ý. Bà yêu cầu được giải quyết vắng mặt và không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

Bà Mai Nguyễn Thị Phượng O**, trình bày:** Giống lời trình bày của nguyên đơn.

Bà Nguyễn Thị Thu H4**, trình bày** (Tại bản tự khai và đơn đề nghị vắng mặt đề ngày 04/01/2025): Ngày 23/9/2019, tại Văn phòng C1, bà đã chuyển

nhượng thửa đất số 680, tờ bản đồ số 51, xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai và tài sản trên đất cho ông Lê Tấn D, với giá chuyển nhượng là 910.000.000đ. Tuy nhiên, bà chưa giao nhà cho ông D vì trước đó bà cho bà H7 ở nhờ trên căn nhà trên đất. Nguồn gốc tài sản này là do bà nhận chuyển nhượng của bà H7 ngày 01/7/2019. Do chưa sắp xếp được chỗ ở mới nên bà H7 đề nghị cho ở nhờ 30 ngày nhưng cho đến nay bà H7 đã chết thì các con của bà H7 sinh sống trên đất không đồng ý trả nhà, đất cho bà. Nay bà đã chuyển nhượng cho ông D nhà, đất nêu trên và ông D khởi kiện yêu cầu đòi lại tài sản đối với bà H2, ông C, bà P và ông H3 thì bà yêu cầu Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Bà đề nghị được giải quyết vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị N**, anh** Trần Văn L**, chị** Trần Thị Tuyết N1 **trình bày:** Các đương sự đều vắng mặt suốt quá trình tố tụng nên không có lời trình bày.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định về thụ lý vụ việc; xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ; việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định.

Về đường lối giải quyết vụ án: Nguồn gốc thửa đất 680, tờ bản đồ số 51, xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai là của ông Trần Văn L2 và bà Đào Thị H7. Sau khi ông L2 chết thửa đất trên được thừa kế cho bà H7 đứng tên. Đến ngày 03/07/2019, bà H7 chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Nguyễn Thị Thu H4. Đến ngày 23/09/2019, bà Nguyễn Thị Thu H4 chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Lê Tấn D. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ bà H4 thì ông D có xuống xem đất, phát hiện trên đất có 03 căn nhà. Ông D có gặp bà H7 hỏi về việc chuyển nhượng đất thì bà H7 trả lời với ông D đất này của bà H7 và việc bà H4 chuyển nhượng cho ông D là lừa đảo. Ngoài ra ông D không làm việc với những người còn lại sinh sống trên thửa đất để làm rõ tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của ai.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án thì thấy việc ông D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 680 (số cũ 359), tờ bản đồ số 51 (số cũ 38) toạ lạc tại xã H 3, huyện T từ bà H4 là không ngay tình do chưa thỏa thuận và làm việc với những người sinh sống trên đất.

Căn cứ Điều 165, Điều 166 Bộ luật dân sự: Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Về án phí: Đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

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] *Xét về thủ tục tố tụng:* Ông Trần Văn C, bà Trần Thị Kim P và bà Nguyễn Thị Thu H4 đều có đơn yêu cầu được giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngoài ra, tại phiên toà, người đại diện

theo uỷ quyền của nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện về việc: Buộc các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sinh sống trên đất (gồm: bà Nguyễn Thị N, anh Trần Văn L, chị Trần Thị Tuyết N1) có nghĩa vụ trả lại nhà, đất thuộc thửa số 680, tờ bản đồ số 51, xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai nên yêu cầu khởi kiện bổ sung này vẫn thuộc phạm vi khởi kiện ban đầu, không thuộc trường hợp vượt quá yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét, giải quyết trong vụ án này. Về quan hệ pháp luật cần được xác định lại cho phù hợp với yêu cầu khởi kiện là "*Tranh chấp kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*".

[2] Ông Lê Tấn D khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Bạch H3, bà Trần Thị Kim P và ông Trần Văn C, bà Cao Thị Thanh H2 cùng những người có nghĩa vụ liên quan trả lại nhà, đất thuộc thửa số 680, tờ bản đồ số 51, xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Các bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện vì cho rằng không có việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên từ bà Đào Thị H7 cho bà Nguyễn Thị Thu H4, thực tế giữa hai bên chỉ có quan hệ vay mượn tiền do ông H3 muốn giúp đỡ bà Nguyễn Thị Thanh N2 vay tiền của bà H4 và nhờ mẹ là bà H7 ký hợp đồng chuyển nhượng để làm tin. Các bị đơn vẫn đang sinh sống tại 03 căn nhà trên thửa đất này. Đối chiếu lời khai của các đương sự với những tài liệu, chứng cứ đã thu thập thì thấy:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 38 (nay là thửa đất số 680, tờ bản đồ số 51), xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai do Hội cấp cho ông Trần Văn L2 vào năm 1987 và được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu ngày 15/7/2003. Ngày 25/7/2006, ông L2 chết nên vợ và các con ông L2 đã lập Văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 08/01/2008 để lại cho bà Đào Thị H7 (vợ ông L2), bà H7 đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/7/2008. Ngày 03/7/2019, bà H7 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho bà H4 tại Văn phòng C2, tỉnh Đồng Nai và bà H4 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/9/2019. Ngày 23/9/2019, bà H4 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho ông D tại Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai và ông D đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T1 ghi chú chuyển nhượng ngày 01/10/2019. Như vậy, từ ngày 01/10/2019 cho đến nay, ông Lê Tấn D là người được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 359, tờ bản đồ số 38 (nay là thửa đất số 680, tờ bản đồ số 51), xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

[2.2] Về quá trình quản lý, sử dụng thửa đất tranh chấp: Thửa đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng ông Trần Văn L2 (chết năm 2006) và bà Đào Thị H7 (chết năm 2021), quá trình quản lý, sử dụng đất bà H7 đã cho các con xây 03 căn nhà và sinh sống trên đất cho đến nay. Đối với ông D, sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất tranh chấp chưa được nhận bàn giao thửa đất và tài sản trên đất với bà H4 nên đã phát sinh tranh chấp với các bị đơn.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H7 và bà H4: Khi bà H7 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 680, tờ bản đồ số 51, xã H 3 thì ông H3 có biết sự việc này và không có ý kiến gì về tài

sản trên đất, bà H2 và bà P không biết về việc chuyển nhượng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, ông D không thừa nhận việc này nên không có cơ sở xem xét. Quá trình giải quyết vụ án, ông H3 đều trình bày giữa bà H7 và bà H4 chỉ giao kết hợp đồng vay tài sản để có tiền cho bà Nguyễn Thị Thanh N2 (bạn ông H3), việc hai bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất 680 chỉ là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay. Tuy nhiên, ông H3 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh và bà H4 không thừa nhận sự việc này tại "Bản tự khai" đề ngày 04/01/2025. Đồng thời, tại "Biên bản lấy lời khai" ngày 25/9/2024 (BL 199): Bà Nguyệt có thừa nhận là bạn bè với ông H3, bà N2 chỉ đứng ra giới thiệu người để đáo hạn nợ xấu tại Ngân hàng dùm cho ông H3, còn việc bà H7 và bà H4 giao kết chuyển nhượng như thế nào thì không rõ, cũng không có việc bà N2 vay số tiền 65.000.000đ của ông H3, cũng không có việc giữa bà N2 và bà H4 viết giấy thỏa thuận với nhau về việc chuộc sổ đỏ của bà H7. Như vậy, ông H3 và các bị đơn khác đều chưa chứng minh được việc vay mượn tiền và giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 680 để đảm bảo. Trong khi đó, hợp đồng chuyển nhượng này được giao kết đảm bảo đúng quy định pháp luật, dựa trên sự tự nguyện, không bị lừa đối, không bị ép buộc và đã được ghi nhận tại Văn phòng C2, tỉnh Đồng Nai. Bà H4 đã được sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/9/2019. Ông H3, bà H2 cho rằng không có việc cho ở nhờ tuy nhiên việc cho ở nhờ là thỏa thuận riêng giữa bà H4 và bà H7, bà H7 hiện đã mất nên không có đủ cơ sở để xác nhận nội dung này.

Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông H3, bà H2 đều trình bày có sự việc bà H4 đến nhà để yêu cầu bà H7 và ông bà trả lại nhà, đất cho bà H4, sau khi hết thời gian 01 tháng cho bà H7 ở nhờ để tìm chỗ ở mới. Điều này chứng tỏ việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H4 và bà H7 bao gồm cả tài sản gắn liền với đất. Các bị đơn đã biết việc cả 03 căn nhà và đất đang ở đã được chuyển nhượng cho người khác nhưng từ đó cho đến nay cũng không có bất kỳ ai tranh chấp hay yêu cầu khởi kiện để xem xét tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

[2.4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H4 và ông D: Ngày 05/9/2019, bà H4 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên cơ sở này, ngày 23/9/2019, bà H4 và ông D ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất 680, tờ bản đồ số 51, xã H 3 tại Văn phòng C1, tỉnh Đồng Nai. Hai bên đã thực hiện việc giao kết hợp đồng và giao tiền chuyển nhượng, phù hợp với 08 hình ảnh mà ông D cung cấp cho Tòa án. Lý do mà ông D chưa được nhận bàn giao tài sản là do bà H4 hứa hẹn với bà H7 cho ở lại căn nhà này 01 tháng để tìm nơi ở mới nhưng sau đó đã không thực hiện theo thoả thuận nên các con, cháu của bà H7 vẫn ở cho đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng đất và hoàn tất các thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H4, ông D có nhiều lần đến để yêu cầu bị đơn bàn giao nhà, đất nhưng bà H7 và các con cho rằng không có việc mua bán nhà, đất nên không đồng ý. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, bị đơn chưa đưa ra được tài

liệu, chứng cứ nào chứng minh cho lời khai của mình cũng như không có yêu cầu phản tố về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H4 và ông D. Phía bị đơn lấy lý do không có việc chuyển nhượng nhà, đất và việc cho ở nhờ để không trả lại tài sản đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông D. Nay ông D là người đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khởi kiện các bị đơn để yêu cầu trả lại nhà, đất thuộc thửa đất nêu trên là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3] Trường hợp các đương sự có tranh chấp về các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại mục [2.3] và [2.4] thì có thể khởi kiện bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

[4] *Về án phí và các chi phí tố tụng:*

[4.1] *Về án phí:* Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông D không phải chịu án phí nhưng ông D tự nguyện chịu thay cho bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Các bị đơn không phải chịu án phí.

[4.2] *Về chi phí tố tụng:* Ông D đã đóng tạm ứng chi phí tố tụng tổng số tiền 28.553.000đ (chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thu thập tài liệu, chứng cứ là 3.553.000đ, thẩm định giá tài sản là 25.000.000đ). Do ông D tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng nên không đặt ra xem xét, giải quyết. Ông D đã nộp đủ.

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom về đường lối giải quyết vụ án chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận. Bởi, việc chưa bàn giao đất là thỏa thuận giữa bà H4 và ông D, việc nhận định ông D thấy có người sinh sống trên đất nhưng vẫn tiếp tục nhận chuyển nhượng để đánh giá việc nhận chuyển nhượng này không ngay tình là chưa có căn cứ. Vì thời điểm này, thửa đất 680 được cấp quyền sử dụng cho bà H4, không phát sinh tranh chấp, không bị ngăn chặn hay đảm bảo thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất thì đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất tranh chấp giữa bà H7 với bà H4 và giữa bà H4 với ông D đang tồn tại, chưa bị tuyên bố vô hiệu nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 5, 6, 26, 91, 147, 200, 201; 228, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 188, Điều 166 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Tấn D đối với bà Cao Thị Thanh H2, ông Trần Văn C, bà Trần Thị Kim P và ông Trần Bạch H3 về việc

"*Tranh chấp kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*".

Buộc bị đơn - bà Cao Thị Thanh H2, ông Trần Văn C, bà Trần Thị Kim P, ông Trần Bạch H3 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị N, anh Trần Văn L, chị Trần Thị Tuyết N1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Tấn D, bà Mai Nguyễn Thị P1 Oanh quyền sử dụng thửa đất số 680, tờ bản đồ số 51, xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

2. Về án phí:

- Ông Lê Tấn D tự nguyện chịu số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số 0007436 ngày 29/9/2023 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Ông D đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Cao Thị Thanh H2, ông Trần Văn C, bà Trần Thị Kim P và ông Trần Bạch H3 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Báo cho các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cũng bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND h.Trảng Bom;
- CC.THADS h.Trảng Bom;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đỗ Thùy Dung