| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**KHU VỰC A – ĐỒNG NAI** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc** |

Bản án số: 37/2025/DS-ST
Ngày: 20/9/2025.
"V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC A – ĐỒNG NAI**

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lường Văn Tình.
*Các Hội thẩm nhân dân:*
1. Bà Lương Thị Đằm
2. Bà Nguyễn Thị Lê .

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Trần Thế Vinh – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực A – Đồng Nai.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực A – Đồng Nai tham gia phiên toà:*** Bà Mai Thị Thanh Tâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 20 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực A – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 26/2024/TLST-DS, ngày 02 tháng 02 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2025/QĐXXST-DS, ngày 05/8/2025, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Ánh T, sinh năm 1970. (Xin vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn S, xã T, tỉnh Đồng Nai (trước là thôn S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước).

*2. Bị đơn:* - Bà Nguyễn Thị Trà M, sinh năm 1974. (Xin vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn S, xã T, tỉnh Đồng Nai (trước là thôn S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước).

- Người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Lê Quốc A:

+ Cụ Trần Thị A1, sinh năm 1932. (Vắng mặt)

Nơi cư trú: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã V, tỉnh Tây Ninh)

+ Bà Nguyễn Thị Trà M, sinh năm 1974. (Xin vắng mặt)
+ Anh Lê Quốc H, sinh năm 1995. (Xin vắng mặt)
+ Chị Lê Mẫn N, sinh năm 2000. (Xin vắng mặt)
+ Anh Lê Nguyễn Hoài Â, sinh năm 2006. (Xin vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn S, xã T, tỉnh Đồng Nai (trước là thôn S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước).

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

- Ông Lý Khai M1, sinh năm 1945. (Xin vắng mặt)

Nơi cư trú trước đây: Số F Ninh Bình, phường B, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (nay là phường B, tỉnh Bạc Liêu).

- Ông Ong Văn T1, sinh năm 1946. (Vắng mặt)

Nơi cư trú trước đây: 591/6/30 B, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện ngày 12/12/2023, đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 28/3/2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà** Nguyễn Thị Ánh T **trình bày**:*

Khoảng tháng 8/1998, bà có nhu cầu sử dụng nhận chuyển nhượng đất để canh tác, rồi tình cờ biết được vợ chồng ông A bà M có nhu cầu chuyển nhượng lại thửa đất diện tích khoảng 06ha tại thôn S, xã T. Ông A đưa ra thông tin thửa đất đã được cấp Giấy CNQSD đất (sau đây viết tắt là Giấy CNQSD đất) số H340852 ngày 12 tháng 7 năm 1996 đứng tên Lê Quốc A, nhưng đang thế chấp vay vốn Ngân hàng N2. Sau khi xem đất khoảng 03 lần thì bà đồng ý nhận chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên với giá 160.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thanh toán đủ tiền thì sẽ lấy Giấy CNQSD đất tại Ngân hàng về để sang tên theo quy định; các chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng do ông A bà M chịu trách nhiệm. Hiện trạng thời điểm chuyển nhượng trên đất đã trồng cây cà phê khoảng 03 năm tuổi. Mặc dù diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận là 69.294m$^2$ nhưng thực tế chỉ bàn giao hơn 5ha (tổng đo đạc là 61.339,2m$^2$) do trước đó ông A đã chuyển nhượng một phần cho ông T2 (đã được cấp sổ riêng), đồng thời cũng ghi rõ phần đất của bà nhường lối đi vào thửa đất của ông T2 có chiều rộng 2.5m nên hình thể thửa đất hiện nay được chia làm 02 thửa cách nhau bởi con đường đất giáp mé suối.

Về hình thức chuyển nhượng: Khi chuyển nhượng và các lần nhận tiền thì ông A viết giấy "Bảng Giao kèo" (tức là giấy chuyển nhượng đất) ngày 25/8/1998, rồi ông A bà M ký xác nhận. Sau đó viết các lần xác nhận đã nhận tiền khi bà giao tiền. Giấy được viết thành 01 bản và do bà giữ.

Về quá trình thực hiện hợp đồng: Bà đã giao cho ông A bà M nhiều lần tiền, tổng cộng là 160.000.000 đồng. Sau khi giao đủ tiền thì bà được ông A bà M giao đất quản lý sử dụng cho đến nay không tranh chấp. Sau đó bà cắt cà phê để trồng cây điều và hiện nay cắt bớt cây điều để trồng mới cây sầu riêng. Ngoài ra ông A còn đưa bản chính Giấy CNQSD đất và sổ vay vốn Ngân hàng khi trả nợ hết cho Ngân hàng.

Khoảng tháng 10/1998 bà cùng vợ chồng ông A bà M lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã T. Được cán bộ đưa cho hồ sơ gồm đơn và mẫu hợp đồng để các bên ghi thông tin và ký xác nhận, tài liệu này bà mới tìm thấy khi Tòa án chuẩn bị mở phiên tòa. Tuy nhiên, sau khi cán bộ địa phương yêu cầu phải đưa sổ hộ khẩu để làm hợp đồng thì phía ông A bà M nói rằng sổ hộ khẩu đang thất lạc nên khất hẹn lại sau. Do tin tưởng và đã nhận đất nên bà tiếp tục chờ đợi theo như thông tin ông A bà M đưa ra. Qua các năm sau đó bà vẫn đến nhà ông A bà M để yêu cầu làm hợp đồng, nhưng ông A bà M liên tục khất hẹn và biện minh nhiều lý do khác nhau không

thực hiện, rồi sau này ông A chết nhưng bà M và những người thừa kế không chịu thực hiện.

Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung đối với người bị kiện gồm:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông Lê Quốc A bà Nguyễn Thị Trà M theo Hợp đồng ngày 25/8/1998 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/10/1998.

- Công nhận diện tích đất đo đạc theo sơ đồ đo vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B gồm 02 thửa đất diện tích 59.373,8m$^2$ và 1.965,4m$^2$ tại thôn S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà.

Đối với chi phí tố tụng bà tự nguyện nhận nộp theo quy định, không yêu cầu gia đình ông A bà M hoàn trả lại.

Bà không đồng ý lời trình bày của bà M, ông M1, ông T1, anh H2. Khẳng định không có việc thỏa thuận góp vốn chuyển nhượng chung. Thửa đất vẫn do bà quản lý sử dụng, nhưng cũng có thời gian anh H2 phụ giúp và thỉnh thoảng cha ruột của bà lên chơi ở lại thời gian ngắn.

**** Bị đơn bà** Nguyễn Thị Trà M **trình bày:***

Bà và ông Lê Quốc A là vợ chồng. Ông A đã chết trong năm 2019, đăng ký giấy chứng tử tại Ủy ban nhân dân xã T. Bà và ông A có 03 con chung là Lê Quốc H, sinh năm 1995; Lê Mẫn N, sinh năm 2000 và Lê Nguyễn Hoài Â, sinh năm 2006. Mẹ ruột của ông A là cụ Trần Thị A1. Cha ruột ông A đã chết. Ông A không có cha mẹ nuôi hoặc con nuôi.

Khoảng năm 1998 bà gặp bà Nguyễn Thị Ánh T một lần và cũng không thỏa thuận gì với bà T về việc chuyển nhượng đất đai. Còn bà T có thỏa thuận với ông A hay không thì bà không rõ.

Qua tài liệu chữ ký trong "Sổ lưu hộ sản xuất vay vốn ngắn hạn" và chữ ký trong tài liệu "ĐƠN XIN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT" ngày 14/10/1998 bà khẳng định chữ ký trong mục chữ ký chủ hộ là của ông A ký. Đối với tài liệu là "BẢNG GIAO KÈO" có nội dung ông A chuyển nhượng đất cho bà T với số tiền là 160.000.000 đồng thì bà cũng thấy giống chữ ký và chữ viết của ông A.

Về nguồn gốc diện tích đất cùng tài liệu kèm theo là giấy CNQSD đất hiện nay nguyên đơn khởi kiện thì trước đây bà cũng chỉ được ông A nói lại là đất của người khác nhưng để cho ông A đứng tên. Bà cũng chưa biết vị trí đất và chưa bao giờ được canh tác trên thửa đất này. Cũng trong khoảng năm 1999 ông A cũng nói lại với bà là ông A đứng ra chuyển nhượng lại cho người khác, còn việc giao nhận tiền lại giữa ông A và chủ đất khác như thế nào bà không biết. Theo thông tin bà nghe lại từ ông A nói lại thì thửa đất nêu trên chuyển nhượng lại cho 04 người, bao gồm bà Nguyễn Thị Ánh T, ông H1 là bạn của bà T (không rõ họ tên và địa chỉ), ông Lý Khai M1 và ông Ông Văn T3.

Từ trước đến nay bà cũng không thấy bà T xuống nhà yêu cầu vợ chồng bà làm thủ tục chuyển nhượng. Ông Lý Khai M1 trước đây có nhà ở đối diện nhà của bà hiện nay. Theo ông M1 thì ông M1 và 03 người khác nữa cùng đứng ra nhận chuyển nhượng đất của ông A, nhưng không biết là đất đã được cấp sổ.

Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện hiện nay của bà T thì bà đề nghị bà T và những người liên quan đã nhận chuyển nhượng đất của ông A thống nhất với nhau. Sau khi thống nhất thì bà mới đồng ý đứng ra làm thủ tục cấp đổi giấy CNQSD đất và làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Tuy nhiên, các bên yêu cầu phải có nghĩa vụ chịu tất các các chi phí liên quan đến việc cấp đổi giấy và chi phí chuyển nhượng theo quy định. Ngoài ra, bà không có yêu cầu phản tố đối với bà T và những người khác.

**** Bị đơn những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông*** Lê Quốc A ***trình bày:*** Thống nhất theo ý kiến của bà M đã trình bày, không có ý kiến, yêu cầu gì, xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết, xét xử của Tòa án.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông*** Lý Khai M1 ***trình bày:***
Năm 1998 ông quen biết ông H1 tại đám giỗ người thân; ông H1 là bạn trai của bà Nguyễn Thị Ánh T. Bà Nguyễn Thị Ánh T có cha ruột là ông Nguyễn Thanh P và em ruột là Nguyễn Thanh H2. Ông Ong Văn C (không rõ địa chỉ) là em ruột của ông Ong Văn T1.
Theo ông H1 giới thiệu thì trên địa bàn huyện B có nhiều đất chuyển nhượng để trồng cây lâu năm, cải thiện đời sống nên rủ ông và ông T1 lên để mua đất rẫy trồng cây. Tin tưởng ông H1 nên ông cùng với ông T1 lên huyện B để tham khảo đất đai canh tác. Khi lên B ông mới gặp được ông Nguyễn Thanh P và anh Nguyễn Thanh H2. Ông P đưa ra thông tin là có một mảnh đất tại thôn S, xã T, đất cũng gần đường lớn, có suối xung quanh thuận lợi cho việc đi lại và canh tác. Rồi ông P nói với và ông T1 cùng góp tiền mua chung đất với ông H1 bà T. Sau khi mua được thì sẽ chia cho những người cùng góp mua chung đất. Ông H1 đưa thông tin tổng diện tích đất là khoảng 08ha, phần mỗi người phải góp số tiền là 110.000.000 đồng, tổng cộng 04 người mua. Ban đầu ông cũng không biết đất đó là của ông A bà T và diện tích đất đã được cấp sổ như thế nào.
Do tin tưởng ông P và ông H1 nên ông và ông T1 thống nhất để ông H1 và ông P trực tiếp thỏa thuận và giao tiền chuyển nhượng cho chủ đất. Trong đó năm 1999 ông và ông T1 đã đưa tổng cộng cho ông H1 số tiền 220.000.000 đồng, khi giao tiền không làm giấy tờ gì. Sau khi giao tiền thì ông trực tiếp lên đất nêu trên để quản lý sử dụng.

Khi lên quản lý thì hiện trạng trên đất chỉ trồng một số cây cà phê nhỏ, còn lại là rừng chồi. Lúc này có anh Nguyễn Thanh H2 cũng canh tác trên đất nêu trên, ông H1 và ông P thỉnh thoảng cũng lên đất nhưng không canh tác, bà T không thấy canh tác, do mới sinh con. Sau này các bên cũng đã thỏa thuận vị trí phân chia và lập biên bản thỏa thuận, nhưng sau đó không thấy ông H1 đưa lại cho mọi người.

Cũng trong năm 1999 sau khi đưa tiền cho ông H1 thì ông H1 tự đi làm giấy tờ mua bán đất với chủ đất là ông Lê Quốc A, rồi ông H1 đưa lại giấy tờ nêu trên cho ông và ông T1. Giấy này có sự xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T về việc ông A là chủ sở hữu đất. Sau này ông liên hệ Ủy ban nhân dân xã T để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định, nhưng cán bộ địa phương nói rằng cần phải có mặt đầy đủ những người đã mua đất.

Trong mấy năm đầu quản lý đất thì ông và ông T1 để anh H2 trực tiếp trong coi và canh tác và ông trả tiền công. Khoảng mấy năm sau thấy cây cà phê

không có giá trị nên thống nhất cắt toàn bộ cây cà phê để trồng mới toàn bộ cây điều. Thời gian sau này ông làm nhà ở gần nhà ông A bà M nên mọi việc trong rẫy để H2 trực tiếp làm và ông trả chi phí. Đến năm 2011 tất cả những người đã góp tiền chuyển nhượng mua chung đất vẫn chưa thống nhất lại được việc phân chia và làm thủ tục tách sổ nên ông và ông T1 thống nhất để đất nêu trên cho ông Nguyễn Thanh P tạm thời quản lý đất, đến năm 2014 trở đi ông chuyển về quê sinh sống.

Sau thời gian này ông cùng với ông T1 cũng nhiều lần liên hệ với những người mua chung đất để làm thủ tục tách sổ và phân chia đất nhưng không thực hiện được, do không thể liên hệ được hết mọi người (theo thông tin thì ông H1 đã chuyển đi nơi khác, không rõ địa chỉ). Vì vậy, hiện nay ông và ông T1 yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận tổng diện tích đất hiện nay phía bà T đang quản lý sử dụng là sở hữu chung của những người đã góp tiền mua chung và yêu cầu chia phần theo tỷ lệ đã đóng góp, nhưng chưa làm đơn yêu cầu cụ thể.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông** Ong Văn T1 **trình bày**:* Thông qua nội dung yêu cầu khởi kiện, tài liệu kèm theo của bà Nguyễn Thị Ánh T đối với vợ chồng ông Lê Quốc A bà Nguyễn Thị Trà M, lời khai của ông Lý Khải M2 thì ông xác nhận toàn bộ lời khai của ông Lý Khai M1 là đúng, không trình bày bổ sung thêm. Về yêu cầu độc lập, thủ tục làm đơn yêu cầu độc lập của ông đối với các đương sự trong vụ án thì cũng thống nhất theo ý kiến, yêu cầu của ông M1. Ngoài ra không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì thêm.

***Đại diện viện kiểm sát nhân dân Khu vực A – Đồng Nai phát biểu ý kiến***: Về tố tụng Tòa án thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền, đảm bảo thủ tục tố tụng; Về nội dung, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giải quyết chi phí tố tụng, án phí theo quy của pháp luật.

## 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 vào kết quả tranh luận phiên Toà, Hội đồng xét xử nhận định về vụ án như sau:*

[1] Về thủ tục tố tụng : Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn có đơn xin giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Về yêu cầu khởi kiện nguyên đơn:

Căn cứ lời trình bày đương sự, tài liệu đương sự giao nộp và quá trình thu thập tài liệu chứng cứ thể hiện:

Ông Lê Quốc A có thửa đất tại thôn S, xã T, huyện B, tỉnh Sông Bé (sau này là tỉnh Bình Phước) thuộc số thửa k, Giấy CNQSD đất số H 340852 vào sổ cấp số 43 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12/7/1996, diện tích được cấp là 69.294m$^2$.

Căn cứ tài liệu "BẢNG GIAO KÈO" ngày 25/8/1998 thể hiện ông Lê Quốc A chuyển nhượng thửa đất được cấp nêu trên cho bà Nguyễn Thị Ánh T. Giá chuyển nhượng là 160.000.000 đồng, trong đó xác nhận đến ngày 25/8/1998 đã nhận 20.000.000 đồng; số tiền còn lại thỏa thuận trả hết trong 30 ngày. Đồng

thời cũng ghi rõ phần đất của bà T có nhường lối đi vào thửa đất của ông T2 có chiều rộng 2.5m. Ngoài ra còn ghi thêm việc giao đất, tài sản khác gắn liền với đất, giấy CNQSD đất cho bà T quản lý. Giấy được ông A bà M ký xác nhận. Tại mặt sau tài liệu ghi các lần giao tiền tiếp theo, trong đó ngày 14/10/1998 ông A nhận 49.000.000 đồng và xác nhận đã nhận đủ 160.000.000 đồng, các lần giao nhận có chữ ký và ghi rõ họ tên Lê Quốc A.

Căn cứ tài liệu do nguyên đơn cung cấp về mẫu hồ sơ chuyển nhượng (đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) có đóng dấu giáp lai của Ủy ban nhân dân xã T thể hiện ngày 14/10/1998 ông Lê Quốc A bà Nguyễn Thị Trà M lập hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất theo Giấy CNQSD đất số H 340852 cho bà Nguyễn Thị Ánh T, các bên đã ký tên nhưng chưa được chứng thực.

Căn cứ sơ đồ đo vẽ số 07432 và 07433 ngày 22/7/2024 chi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thể hiện vị trí đất bà Nguyễn Thị Ánh Thu N1 chuyển nhượng thực tế của ông Lê Quốc A gồm 02 thửa cách nhau bởi con đường đất, trong đó thửa ký hiệu số 247 có diện tích 59.373,8m$^2$ và thửa ký hiệu số 107 có diện tích 1.965,4m$^2$. Đất có ranh giới cụ thể, rõ ràng, không tranh chấp. Hầu hết tài sản gắn liền với đất là cây điều già khoảng 17 năm tuổi, một số cây khoảng 7 năm tuổi, trồng xen khoảng 220 cây sầu riêng độ tuổi 02 năm tuổi. Ngoài ra còn có nhà ở và các công trình phụ khác. Từ khi quản lý sử dụng không xảy ra tranh chấp và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử phạt vi phạm liên quan đến việc sử dụng đất.

Căn cứ Văn bản số 255/CV-TNMT, ngày 30/8/2024 của Phòng tài nguyên & Môi trường huyện B phúc đáp cho Tòa án thể hiện giấy CNQSD đất của ông Lê Quốc A chưa cấp đổi theo số liệu đo đạc, chính quy, hệ tọa độ nhà nước VN B.

Từ những chứng cứ và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định ông Lê Quốc A bà Nguyễn Thị Trà M đã tự nguyện chuyển nhượng thửa đất diện tích 59.373,8m$^2$ và thửa đất có diện tích 1.965,4m$^2$ tại thôn S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã B, tỉnh Đồng Nai) cho bà Nguyễn Thị Ánh T từ ngày 25/8/1998. Các bên đã giao đủ tiền và bàn giao đất. Đồng thời lập Bảng giao kèo và lập Hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu quy định của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm chuyển nhượng, đã ký tên trong hợp đồng, bàn giao bản chính giấy CNQSD đất cho nguyên đơn để thực hiện nhưng vì lý do khách quan về các giấy tờ nhân thân nên Ủy ban nhân dân xã T không thực hiện việc chứng thực hợp đồng và sau này đến năm 2019 phía ông Lê Quốc A chết, nên cần áp dụng quy định của Bộ luật dân sự 2015 và quy định của Luật đất đai năm 2013 để giải quyết là phù hợp.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng giữa hai là vi phạm hình thức hợp đồng tại thời điểm giao kết, nhưng các bên đã thực hiện nghĩa vụ bàn giao đất và giao đủ tiền nên cần cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo tinh thần tại tại điểm b.3, tiểu mục 2.2, mục 2, phân II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao ngày 10/8/2004 và cần áp dụng Luật đất đai năm 2013 để giải quyết là phù hợp.

[3] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Quá trình giải quyết vụ án ông Lý Khai M1 và ông Ong Văn T1 có lời khai cho rằng quyền sử dụng đất hiện nay nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ánh T quản lý sử dụng là có phần góp vốn cùng nhau chuyển nhượng. Tuy nhiên, chưa đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh cụ thể. Tòa án đã thông báo hướng dẫn làm đơn yêu cầu độc lập để xem xét nhưng ông M1 và ông T1 không thực hiện. Vì vậy, không có cơ sở xem xét giải quyết. Ông M1 và ông T1 có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác để xác định việc góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu.

[5]. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện nộp toàn bộ số tiền chi phí tố tụng là 12.000.000 đồng (đã nộp xong).

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 40, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng Điều 167, 188 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn:

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Bảng giao kèo ngày 25/8/1998 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/10/1998), giữa bà Nguyễn Thị Anh T4 với vợ chồng ông Lê Quốc A bà Nguyễn Thị Trà M.

Công nhận diện tích đất 59.373,8m$^2$ và 1.965,4m$^2$ tại thôn S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn S, xã T, tỉnh Đồng Nai), trước đây đã được cấp Giấy CNQSD đất số H 340852 vào sổ cấp số 43 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12/7/1996 cho Lê Quốc A, cùng tài sản gắn liền với đất thuộc quyền quản lý sử dụng của bà Nguyễn Thị Ánh T.

(*Diện tích và vị trí đất được thực hiện theo sơ đồ đo đạc số 07432 và 07433 ngày 22/7/2024 chi Chi nhánh* Văn phòng đăng ký đất đai huyện B*)*

Bà Nguyễn Thị Ánh T có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện cấp giấy CNQSD đất đối với các diện tích đất nêu trên theo quyết định của Tòa án.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy CNQSD đất số H 340852 vào sổ cấp số 43 do UBND huyện B cấp ngày 12/7/1996 mang tên Lê Quốc A để cấp lại cho bà Nguyễn Thị Ánh T theo quyết định nêu trên.

3. Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị Trà M và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Lê Quốc A liên đới chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ánh T số tiền tạm ứng án phí là 600.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009037 ngày 02/02/2024.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị Ánh T nộp 12.000.000 đồng (đã nộp xong).

5. Quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết hợp lệ.

***Nơi nhận:***
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND Khu vực A;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu HS – VP -KT.

(Số lượng: 13 bản)

**T/M.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Lường Văn Tình**