TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 11 - ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 25/2026/DS-ST
Ngày: 22 - 04 - 2026
V/v "Tranh chấp Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất; Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11, TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Tịnh
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Vũ Thị Lựu
2. Bà Trần Thị Thanh Miên

- Thư ký Tòa án phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Đào – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11, Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thảo – Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 4 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh Đồng Nai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 24/2023/DS - ST ngày 19 tháng 4 năm 2023, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất; Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2026/QĐXXST- DS ngày 9/4/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Tăng Tấn M, sinh năm: 1957, bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1963; Địa chỉ: khu phố L, phường P, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

- Bị đơn Ông Nguyễn Minh H1, sinh năm: 1983; bà Tô Nữ Nguyệt Q, sinh năm: 1987; Địa chỉ: khu phố L, phường P, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1967; Địa chỉ: khu phố L, phường P, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

2. Bà Trầm Thị B, sinh năm: 1969; Địa chỉ: khu phố L, phường P, tỉnh Đồng Nai; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3. Bà Dương Thị Kim L, sinh năm: 1969; Địa chỉ: khu phố T, phường P, tỉnh Đồng Nai. (có măt)

4. Bà Điểu Thị X, sinh năm: 1955; địa chỉ: thôn B, xã B, tỉnh Đồng Nai; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông Tăng Tấn M và bà Nguyễn Thị H trình bày:

Năm 2006, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của bà Điểu Thị X1 diện tích đất nông nghiệp 5m x 25 m, tại quyền sử dụng đất số phát hành Y 493954, nhưng chưa thực hiện thủ tục tách quyền sử dụng đất theo quy định. Ông bà đã xây dựng căn nhà cấp 4 trên diện tích đất này. Năm 2012, vợ chồng ông bà Nguyễn Minh H1 và Tôn Nữ Nguyệt Q1 nhận chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất còn lại của bà Điểu Thị X1 nên đã thỏa thuận đổi cho vợ chồng ông bà thửa đất số 67, tờ bản đồ 31, diện tích đất đổi là 25 m x 5m, vợ chồng ông bà phải thanh toán cho vợ chồng H1 Quế giá trị 50m^2 đất ở đô thị, tại thời điểm tách thửa theo giá đất của Nhà nước quy định. Vợ chồng Hiếu Q2 xây dựng bờ kè đá hộc cao khoảng gần 4m phía sau đất (Tính tim đường 6 tháng 1 vào 25 m); tài sản trên đất là căn nhà cấp 4. Nguồn gốc thửa thửa đất số 67, tờ bản đồ 31 và nhà ở trên đát là vợ chồng ông H1 bà Q2 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đặng Ngọc A và bà Trầm Thị B. Bờ kè phía sau căn nhà do H1 Quế xây dựng, phần đất còn lại phía sau bờ kè thì vợ chồng ông H1 bà Q2 chuyển nhượng cho người có quốc tịch nước ngoài. Kể từ thời điểm năm 2012 gia đình ông bà sử dụng ổn định trên phần đất này, còn phần phía sau của thửa đất gia đình người quốc tịch nước ngoài quản lý sử dụng và năm 2017 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T. Riêng phần đất phía giáp đất vợ chồng ông Đặng Ngọc A và bà Trầm Thị B khi ông H1 xây tường rào để bán đất cho người quốc tịch nước ngoài thì có trừ ra một phần diện tích đất (xây tường rào cho thẳng, phần còn lại ông H1 bỏ lại cho nhà ông A bà B). Hiện tại ông H1 bà Q2 không có đất nào giáp ranh thửa đất số 67, tờ bản đồ số 31.

Đối với diện tích đất vợ chồng ông bà chuyển nhượng của bà X1 sau đó đổi cho ông H1 bà Q2 thì ông H1 bà Q2 đã thực hiện việc tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 80 tờ bản đồ 31 như hiện nay. Diện tích đất còn lại được tách thành thửa số 79 tờ bản đồ số 31 được H1 Quế chuyển nhượng cho ông người nước ngoài do bà Trần Thị Thúy L1 đứng tên giùm.

Do đó ông M bà H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất năm 2012 giữa vợ chồng ông và vợ chồng Hiếu Q2 là có hiệu lực và công nhận phần diện tích đất theo số liệu đo đạc thực tế hiện nay ông bà đang quản lý sử dụng là 118,6 m2 tại thửa số 67 tờ bản đồ 31; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BH 535169, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H: 00737/CN ngày 9 tháng 7 năm 2012 đứng tên Nguyễn Minh H1 và Tôn Nữ Nguyệt Q1 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông bà.

Đối với giá đất ở đối với diện tích đất 50 m2 đất ở đô thì ông bà đồng ý trả cho vợ chồng ông H1 với số tiền 100 triệu đồng.

2. Bị đơn ông Nguyễn Minh H1 và bà Tôn Nữ Nguyệt Q1 trình bày:

Ông bà thừa nhận năm 2012 ông bà đã thực hiện giao dịch đổi quyền sử dụng đất và nhà trên đất với vợ chồng ông M bà H. Diện tích đất 5m x 25 m = 125m2 (tính từ tim đường vào 25 m), tại thửa số 67 tờ bản đồ 31; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BH 535169, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H: 00737/CN ngày 9 tháng 7 năm 2012 đứng tên Nguyễn Minh H1 và Tôn Nữ Nguyệt Q1.

Ông M bà H đã sử dụng ổn định quyền sử dung diện tích đất trên từ năm 2012 đến nay.

Nguồn gốc đất, ông bà chuyển nhượng của ông Đặng Ngọc A và bà Trầm Thị B, trên đất có căn nhà cấp 4 do ông A bà B đã tạo dựng trước đó.

Nay với yêu cầu khởi kiện của ông M bà H thì ông H1 bà Q1 đồng ý thực hiện như cam kết là công nhận hiệu lực của hợp đồng đổi đất, công nhận phần đất ông M bà H đang sử dụng là của bà H và ông M. Ông M bà H phải trả tiền giá trị quyền sử dụng đất thổ cư cho ông bà theo quy định hiện nay.

Đối với phần đất còn lại của thửa số 67 tờ bản đồ 31; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BH 535169, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H: 00737/CN ngày 9 tháng 7 năm 2012 đứng tên Nguyễn Minh H1 và Tôn Nữ Nguyệt Q1, hiện tại bà Nguyễn Thị T và bà Trầm Thị B đang quản lý sử dụng. Ông H1 bà Q1 yêu cầu sau khi tách phần đất cho vợ chồng ông M thì để vợ chồng ông bà được đứng tên quyền sử dụng đất với phần đất này. Do đó ông bà không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T và yêu cầu của bà Trầm Thị B.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày*:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp theo số liệu đo đạc hiện nay là 103 m^2 tại thửa số 67 tờ bản đồ 31, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BH 535169, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H: 00737/CN ngày 9 tháng 7 năm 2012 đứng tên Nguyễn Minh H1 và Tôn Nữ Nguyệt Q1 bà nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Thúy L1, khi đó đất đứng tên bà Phan Thị Ngọc L2 (vợ của ông người nước ngoài - bạn bà Thúy L1) vào năm 2017. Thực tế vợ chồng Hiếu Q2 đã chuyển nhượng phần đất này cho bà Trần Thị Thúy L1 từ năm 2015, Hiếu Q2 đã xây hàng rào và bờ kè xung quanh khu đất trước khi làm thủ tục sang tên cho bà L1.Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay bà sử dụng ổn định. Khi bàn giao đất thì đất đã có ranh giới ró ràng. Phía đông giáp ông Đặng Ngọc A bà Trầm Thị B đã có hàng rào bờ tường, phía Bắc giáp ông Tăng Tấn M đã có bờ kè xây đá hộc và rào lới B40 nằm trên bờ kè, tất cả bờ tường rào, bờ kè và lưới B40 đều do vợ chồng Hiếu Q2 tạo dựng trước khi chuyển nhượng và giao đất cho ông người nước ngoài (Bà Thúy L1 đứng ra giao dịch chuyển nhượng từ vợ chồng Hiếu Q2 và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông người nước ngoài). Thực tế vợ chồng ông H1 thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất của bà Điểu Thị X1 là mua giùm cho gia đình người quốc tịch Pháp Từ năm 2012, 2013 gia đình người Pháp đã sinh sống trên toàn bộ khuôn viên đất này. Đối với phần đất tranh chấp ông H1 đã bán cho ông người quốc tịch Pháp từ năm 2012.

Từ khi chuyển nhượng cho ông người nuốc ngoài (bà Thúy L1) và đổi đất cho ông M thì thực tế Hiếu Quế không còn quyền sử dụng đất nào liên quan đến thửa số 67 tờ bản đồ 31, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BH 535169, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H: 00737/CN ngày 9 tháng 7 năm 2012 nữa.

Do đó bà T yêu cầu Tòa án công nhận phần đất đang tranh chấp 103 m2 tại thửa số 67 tờ bản đồ 31, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BH 535169, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H: 00737/CN ngày 9 tháng 7 năm 2012 đứng tên Nguyễn Minh H1 và Tôn Nữ Nguyệt Q1 thuộc quyền sử dụng của bà.

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trầm Thị B trình bày:

Nguồn gốc thủa số 67 tờ bản đồ 31, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BH 535169, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H: 00737/CN ngày 9 tháng 7 năm 2012 đứng tên Nguyễn Minh H1 và Tôn Nữ Nguyệt Q1 là của bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông H1 bà Q1 năm 2012. Hiếu Q2 mua để đổi đất cho

ông Tăng Tấn M, khi giao nhận đất trên đất đã có căn nhà cấp 4, Hiếu Q2 đổi cho vợ chồng ông M 25 m chiều sâu tính từ tim đường 6 tháng 1 vào. Phần đất còn lại Hiếu Q2 xây tường rào bao quanh và phần giáp đất đổi cho ông M thì H1 xây bờ kè. Từ thời điểm năm 2012, sau khi đổi đất cho ông M và sau đó xây tường rào và bán đất cho gia đình người Pháp (đứng tên giấy chứng nhận quyền sủ dụng đất bà L1) thì tất cả diện tích đất tại thửa số 67 tờ bản đồ 31, đứng tên Hiếu Quế thì trên thục tế gia đình ông M, gia đình ông người nước ngoài sau này là bà T và bà (Bé) là người sử dụng. Ông H1 bà Q2 cũng ở gần nhưng không có bất cứ tranh chấp nào.

Phần đất hiện tại thực tế bà đang sử dụng là 22,7 m2 thuộc thửa số 67 tờ bản đồ 31, đứng tên Hiếu Quế, giáp ranh thửa đất số 20 tờ bản đồ số 31 của gia đình bà (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Y 548820, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đát 01488/ Đ S – CQ. QSDĐ đứng tên hộ ông Đặng Ngọc A (chồng bà). Từ thời điểm năm 2012 đến nay gia đình bà sử dụng. Khi ông H1 xây hàng rào để tạo khuôn viên đẹp với mục đich bán cho gia đình người nước ngoài thì phần đất tranh chấp là 22,7 m2 thuộc thửa số 67 tờ bản đồ 31 hiện nay thực tế thời điểm năm 2012 Hiếu Q2 đã nói là cho gia đình bà (cho miệng không làm giấy tờ).

Nay bà yêu cầu Tòa án công nhận dienj tích đất này là của gia đình bà để bà hợp vào thửa đất số 20, tờ bản đồ số 31 đứng tên hộ ông Đặng Ngọc A (chồng).

5. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Kim L trình bày: Hiện tại có một phần diện tích 4,2 m^2 nhà cấp 4 và 2 m^2 nhà tạm của vợ chồng ông M bà H2 đang hở hữu nằm trên thửa đất số 99, tờ bản đồ 31 của bà L. Do đó bà L yêu cầu ông M bà H tháo dỡ, di dời phần tài sản này để trả đất lấn chiếm cho bà L.
Đối với yêu cầu của bà Dương Thị Kim L thì ông M và bà H đồng ý.

6. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Điểu Thị X1 trình bày:

Quyền sử dụng đất tại thửa 80 hiện nay của ông H1, bà Q2 và thửa 79 tờ bản đồ 31 của bà T trước đây là của bà. Năm 2006 bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Tăng Tấn M diện tích đất nông nghiệp 5 x 25 m (nay là thửa 80 của Hiếu Q2), chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Năm 2012 ông H1 có nhu cầu mua toàn bộ thửa đất của bà để cho ông người quốc tịch Pháp nên H1 đổi đất với ông M thửa đất 67 tờ bản đồ 31. Từ năm 2012 sau khi thỏa thuận ba bên, bà đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông H1 bà Q2 và từ thời điểm đó bà không còn liên quan gì đến quyền sử dụng đất trên.

7. Người làm chứng bà Trần Thị Thúy L1 trình bày: Năm 2015 bà là người đứng tên quyền sử dụng đất tại thửa đất số 79, tờ bản đồ 31 hiện nay bà T đang sử dụng, năm 2012, 2013 bà đứng ra giao dịch chuyển nhượng đất với vợ ông H1 bà Q2 đối với thủa đất số 79, năm 2015 làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Bà thực hiện giao dịch này và đứng tên giùm cho ông N quốc tịch Pháp. Trước khi vợ chồng H1 Quế bán cho ông người Pháp thì Hiếu Q2 đã xây dựng khuôn viên và nhà trên đất như hiện nay. Quá trình ông người nước người trồng cây, đào giếng, làm chuồng gà trên phần đất hiện nay bà Nguyễn Thị T đang tranh chấp với Hiếu Q2 là Hiếu Q2 đã bán cho ông người nước ngoài. Bà là người thực hiện việc giao nhận đất vối H1 và cũng là người bàn giao đất cho bà T khi bà T nhận chuyển nhượng của bà L2 (vợ ông người nước ngoài quốc tịch Pháp) – Liên ủy quyền cho con trai bà là H3 ký các thủ tục sang nhượng nhưng trên thực tế bà là người giao dịch với bà T.

Quá trình giao nhận đất bà là người tiến hành giao nhận đất, hiện trạng sử dụng đất thời điểm năm 2012, 2013 so với hiện nay không có thay đổi. Phần đất hiện tại đang tranh chấp với bà T thực tế vợ chồng ông H1 đã chuyển nhượng cho gia đình người nước ngoài từ năm 2012. Toàn bộ công trình trên khuôn viên đất đều do ông H1 xây dựng cho ông người nước ngoài.

Bờ rào tường xây phía giáp nhà bà Trầm Thị B và bờ Kè đá hộc phía giáp đất ông Tăng Tấn M là do ông H1 xây dựng trước khi chuyển nhượng và bàn giao cho gia đình ông người nước ngoài.

Do đó việc ông H1 bà Q2 tranh chấp phần đất này với bà T là không có cơ sở.

Tại phiên Tòa:

- Ông H1, bà Q2 cho rằng năm 2012, khi ông thực hiện chuyển đất từ bà X1 thửa 79, tờ bản đồ số 31 như hiện nay thực tế là vợ chồng ông bà đứng tên giùm cho ông N quốc tịch Pháp, việc xây nhà trên đất, bờ tường rào và bờ kè là do ông N quốc tịch Pháp thực hiện, không phải ông. Thời điểm thực hiện chuyển nhượng thửa đất số 67, tờ bản đồ số 31 từ gia đình bà Trầm Thị B thì vợ chồng ông đã giao cho gia đình vợ chồng ông M quản lý sử dụng theo hợp đồng đổi đất giữa hai bên.

Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng đổi đất của gia đình ông M thì ông H1 bà Q2 đồng ý công nhận hợp đồng và ông M bà H trả giá trị đối với đất thổ cư theo giá quy định là 100 triệu đồng.

Phần đất còn lại của thửa đất số 67, từ bản đồ 31 ông đề nghị được tách thành một thửa mới cho ông H1 bà Q2 đứng tên. Không đồng ý với yêu cầu của bà T và bà B.

- Đối với yêu cầu của bà Dương Thị Kim L: tại phiên Tòa vợ chồng ông Tăng Tấn M đồng ý trả lại phần diện tích đất lấn chiếm tại thửa 99, tờ bản đồ số 31 đứng tên bà L lại cho bà L và tháo dợ công trình nằm trên phần đất tranh chấp.

Người liên quan bà Nguyễn Thị T tự nguyện trả cho Ông H1 bà Q2 giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp theo giá quy định với số tiền 30.900.000 đồng.

- Phát biểu của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Tuân thủ quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn về việc công nhận hợp đồng đổi đất và công nhận diện tích đất 118,7 m2, tại thửa đất số 67, tờ bản đồ số 31 đứng tên bị đơn thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là vợ chồng ông M bà H và ông M bà H trả cho ông H1 bà Q2 giá trị đất ở là 100 triệu đồng.

Ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn ông M bà H về việc trả diện tích đất lấn chiếm 6,2 m^2 và tháo dỡ, di dời tài sản trên đất lấn chiếm tại thửa 99, tờ bản đồ số 31 cho bà Dương Thị Kim L.

Không chấp nhận yêu cầu của ông H1 bà Q2 về việc yêu cầu được cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất còn lại của thửa số 67, tờ bản đồ số 31. Cụ thể diện tích đất 103 m^2 bà T đang tranh chấp và diện tích đất 22,7 m^2 gia đình hộ bà B

đang sử dụng. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T và bà Trầm Thị B. Công nhận phần đất tranh chấp 103 m^2, tại thửa 67 tờ bản đồ 31 thuộc quyền sử dụng của bà T; Công nhận tích đất 22,7 m^2 tại thửa 67 tờ bản đồ 31 thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình bà Trầm Thị B; Ghi nhận sự tự nguyện của bà T về việc bà T trả cho ông H1 giá trị đối với phần đất tranh chấp là 30.900.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đây là vụ án dân sự, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất; Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Bị đơn có nơi cư trú tại phường P nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã Phước Long (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11, tỉnh Đồng Nai) thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.3] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[2]. Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất:

[2.1]. Thửa đất số 67, tờ bản đồ số 31; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BH 535169, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H: 00737/CN ngày 9 tháng 7 năm 2012 đứng tên Nguyễn Minh H1 và Tôn Nữ Nguyệt Q1 có nguồn gốc của ông vợ chồng ông Đặng Ngọc A và bà Trầm Thị B, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh H1 và bà Tôn Nữ Nguyệt Q1 năm 2012. Ông H1 bà Q1 không sử dụng mà thực hiện hợp đồng chuyển đổi sang cho vợ chồng ông Tăng Tấn M và bà Nguyễn Thị H vào thời điểm năm 2012. Trên đất có căn nhà cấp 4 do ông A bà B tạo dựng trước đó, bờ kè phía sau đất của ông M bà H sử dụng do ông H1 tạo dựng.

Quá trình sử dụng ông M bà H tu bổ, cải tạo, sửa lại nhà và làm thêm các công trình trên đất như cổng, sân, mái hiên. Còn khuôn viên không thay đổi.

Phần đất còn lại của thửa đất 103 m^2 phía sau do gia đình người quốc tịch Pháp sử dụng từ năm 2012. Năm 2017 đến nay bà T là người quản lý sử dụng.

Phần diện tích còn lại nằm phía ngoài tường rào và nhà xây của ông M bà H là 22,7 m^2 tại thửa số 67 tờ bản đồ 31 thực tế do gia đình bà Trầm Thị B sử dụng từ năm 2012. Phần đất này giáp thửa đất số 20, tờ bản đồ số 31, quyền sử dụng đất số phát hành Y548820, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất01488/DDS – CQ.QSDĐ cấp ngày 29/7/2004 đứng tên hộ ông Đặng Ngọc A.

[2.2] Thửa đất số 79, tờ bản đồ 31, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CN194624, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 03136/ĐS ngày 17/9/2018, đứng tên người sử dụng đất Nguyễn Thị T. Nguồn gốc là của bà Điểu Thị X1, vợ chồng ông H1 bà Q1 chuyển nhượng năm 2012, năm 2015 thực hiện chuyển

nhượng sang tên cho bà Trần Thị Thúy L1, bà L1 sang nhượng cho bà Phan Thị Ngọc L2 (vợ của người quốc tịch Pháp), bà L2 sang nhượng lại cho bà Nguyễn Thị T.

Về ranh giới diện tích đất hiện tại bà T đang sử dụng (bao gồm diện tích đất tại thửa đất số 79, tờ bản đồ 31 và phần diện tích 103 m^2 thuộc thửa số 67 tờ bản đồ 31) so với thời điểm chuyển nhượng cho bà L1 - gia đình người Pháp không có sự thay đổi. Toàn bộ khuôn viên đất bà T đang sử dụng hiện nay đã có hang rào tường xây và bờ kè ổn định.

Phần diện tích đất gia đình ông Tăng Tân M1 sử dụng trên thực tế 118,6 m^2 cũng được bao xung quanh bởi bờ kè, hang rào và tường nhà xây cấp 4.

[3].Xét yêu cầu khởi kiện của ông Tăng Tấn M và bà Nguyễn Thị H:

Nguyên đơn ông M bà H và bị đơn ông H1 bà Q1 thỏa thuận công nhận hiệu lực của Hợp đồng đổi đất ngày 15 tháng 3 năm 2012, đối với diện tích đất thực tế ông M bà H đang sử dụng là 118,7 m2, tại thửa đất số 67, tờ bản đồ số 31; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BH 535169, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H: 00737/CN ngày 9 tháng 7 năm 2012 đứng tên Nguyễn Minh H1 và Tôn Nữ Nguyệt Q1. Trong đó có 50 m2 đất ở đô thị và 68,7 m2 đất trồng cây lâu năm.

Ông M bà H phải trả cho ông H1 bà Q1 giá trị đối với 50 m2 đất ở đô thị với số tiền 100 triệu đồng.

Việc thỏa thuận này là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên ghi nhận

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

Xét thấy, theo số liệu đo đạc hiện nay bà T tranh chấp với ông H1 bà Q1 có diện tích 103 m2 thuộc thửa số 67 tờ bản đồ 31, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BH 535169, vào sổ cấp giấy chựng nhận quyền sử dụng đất H: 00737/CN ngày 9 tháng 7 năm 2012 đứng tên Nguyễn Minh H1 và Tôn Nữ Nguyệt Q1.

Tài sản trên đất, bờ kè bờ tường rào là do ông H1 bà Q1 xây dựng, cây sưa trên đất là của ông quốc tịch Pháp chủ đất trước của bà T trồng, giếng khoan, chuồng gà và bồ nước của bà T tạo dựng. Từ năm 2017 bà T là người quản lý sử dụng ổn định. Ông H1 bà Q1 không có ý kiến phản đối gì.

Theo hồ sơ cấp đất của bà Trần Thị Thúy L1, tại bản mô tả thực địa thửa đất thì các hộ giáp ranh ký xác nhận gồm: Thửa 80 tờ bản đồ số 31 là Nguyễn Minh H1, Thửa 67 tờ bản đồ 31 là ông Tăng Tấn M và thửa đất số 99, tờ bản đồ 31 là bà Dương Thị Kim L. Đồng thời các hộ giáp ranh – đương sự trong vụ án cũng như người làm chứng đều xác định khuôn viên đất bà T sử dụng hiện nay bao gồm cả phần đất tranh chấp 103 m2 thuộc thửa số 67 tờ bản đồ 31 là ông H1 đã chuyển nhượng và giao cho ông người quốc tịch Pháp sử dụng và ranh giới ổn định như hiện nay.

Do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T.

Ghi nhận sự tự nguyên của bà T về việc bà T trả cho ông H1 bà Q1 giá trị quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp với số tiền 30.900.000 đồng.

[5] Đối với yêu cầu độc lập của bà Trầm Thị B:

Xét thấy, theo số liệu đo đạc hiện nay bà B tranh chấp với ông H1 bà Q1 có diện tích 22,7 m2 thuộc thửa số 67 tờ bản đồ 31, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BH 535169, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H: 00737/CN ngày 9 tháng 7 năm 2012 đứng tên Nguyễn Minh H1 và Tôn Nữ Nguyệt

Q1. Phần đất này nằm phía bên ngòai bờ tường rào xây của bà T đang sử dụng và nằm phía bên ngoài khuôn viên nhà của ông Tăng Tấn M đang sử dụng. Tiếp giáp thửa đất số 20 tờ bản dồ số 31 của hộ bà B và ông A đang sử dụng. Năm 2012 khi ông A bà B chuyển nhượng thửa số 67 tờ bản đồ 31 cho vợ chồng Hiếu Q2, để Hiếu Q2 đổi cho vợ chồng ông M và bán cho ông người quốc tịch Pháp (bà L1 đứng tên) thì Hiếu Q2 đã xây hang rào và trừ lại, còn căn nhà trên đất thì Hiếu Q2 khi thực hiện chuyển nhượng và giao cho ông M bà H. Quá trình giao nhận đất cũng như quá trình sử dụng đất ông H1 bà Q2 không có ý kiến phản đối gì. Như vậy, ông H1 bà Q2 đã mặc nhiên thừa nhận về quyền sử dụng đất này gia đình bà B là người sử dụng ổn định. Vậy, xét về nguồn gốc và quá trình sử dụng có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà Trầm Thị B.

Trên thực tế sau khi chia tách phần diện tích cho gia đình ông T1 tấn M thì diện tích đất còn lại của vợ chồng ông H1 bà Q2 không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế ông H1 bà Q2 cũng không có thửa đất nào giáp ranh với thửa đất sau khi tách thửa cho ông M bà H. Do đó không có căn cứ để cấp giấy chứng nhận cho ông H1 bà Q2 đối với phần diện tích đất còn lại tại thửa 67, tờ bản đồ số 31.

[6]. Đối với yêu cầu của bà Dương Thị Kim L:

Ghi nhận sự từ nguyện của ông Tăng Tấn M và bà Nguyễn Thị H, trả lại diện tích đất 6,2 m^2 và tháo dỡ, di dời tài sản trên đất tranh chấp tại thửa 99, tờ bản đồ 31 đứng tên bà Dương Thị Kim L lại cho bà L.

[7] Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về nội dung của vụ án là có cơ sở nên cần được ghi nhận.

[8]. Về chi phí tố tụng: đương sự không yêu cầu nên không xét.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tự nguyện chịu nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 157, Điều 158, điểm c khoản 1 Điều 217 khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 121, 122, 123, 124, 388 Bô luật dân sự năm 2005; Điều 9 Luật đất đai năm 2003; Điều 166, 169, 183, Bộ luật dân sự 2015; các Điều 167, 170, điều 167, 170, 190 Luật đất đai 2013; điều 134, 146 và điều 152 Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý sử dụng án phí, lệ phía Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Tăng Tấn M bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Minh H1 bà Tôn Nữ Nguyệt Q1 về việc: Công nhận giao dịch đổi đất ngày 15 tháng 03 năm 2012 giữa ông Tăng Tấn M bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Minh H1 bà

Tôn Nữ Nguyệt Q1 có hiệu lực pháp luật. Công nhận diện tích đất 118,7 m^2 (Trong đó có 50 m2 đất ở đô thị và 68,7 m2 đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa số 67 tờ bản đồ 31, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BH 535169, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H: 00737/CN ngày 9 tháng 7 năm 2012 đứng tên Nguyễn Minh H1 và Tôn Nữ Nguyệt Q1 thuộc quyền sử dụng của ông Tăng Tấn M và bà Nguyễn Thị H.

Ông Tăng Tấn M và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Minh H1 và bà Tôn Nữ Nguyệt Q1 giá trị đối với 50 m^2 đất ở đô thị với số tiền là 100.000.000 đ (Một trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T. Công nhận diện tích đất 103 m^2 (đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa số 67 tờ bản đồ 31, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BH 535169, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H: 00737/CN ngày 9 tháng 7 năm 2012 đứng tên Nguyễn Minh H1 và Tôn Nữ Nguyệt Q1 thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị T.

Bà Nguyễn Thị T tách thửa và đồng thời nhập vào thửa đất giáp ranh (Thửa đất số 79, tờ bản đồ 31, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CN194624, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS 03136/ĐS ngày 17/9/2018, đứng tên người sử dụng đất Nguyễn Thị T).

Ghi nhận sự tự nguyên của bà Nguyễn Thị T về việc bà T trả cho ông Nguyễn Minh H1 bà Tôn Nữ Nguyệt Q1 giá trị quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp với số tiền 30.900.000 đồng.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Trầm Thị B. Công nhận diện tích đất 22,7 m^2 (đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa số 67 tờ bản đồ 31, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BH 535169, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H: 00737/CN ngày 9 tháng 7 năm 2012 đứng tên Nguyễn Minh H1 và Tôn Nữ Nguyệt Q1 thuộc quyền
sử dụng của hộ bà Trầm Thị B (hộ ông Đặng Ngọc A).

Bà Trầm Thị B tách thửa và đồng thời nhập vào thửa đất giáp ranh (Thửa đất số 20, tờ bản đồ 31, quyền sử dụng đất số phát hành Y548820, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất01488/DDS – CQ.QSDĐ cấp ngày 29/7/2004 đứng tên hộ ông Đặng Ngọc A).

4. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Tăng Tấn M và bà Nguyễn Thị H; bà Nguyễn Thị T; bà Trầm Thị B được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề thực hiện việc đăng ký biến động, tách thửa, nhập thửa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dung đất đối với thửa số 67 tờ bản đồ 31, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BH 535169, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H: 00737/CN ngày 9 tháng 7 năm 2012 đứng tên Nguyễn Minh H1 và Tôn Nữ Nguyệt Q1 để chia tách và

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tăng Tấn M và bà Nguyễn Thị H; bà Nguyễn Thị T; bà Trầm Thị B theo quy định.

(Có bản vẽ kèm theo).

5. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Tăng Tấn M bà Nguyễn Thị H và bà Dương Thị Kim L. Ông Tăng Tấn M bà Nguyễn Thị H trả phần đất lấn chiếm 6,2 m^2 thuộc thửa 99, tờ bản đồ 31 đứng tên bà Dương Thị Kim L và tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp này.

(Có bản vẽ kèm theo).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Tăng Tấn M và bà Nguyễn Thị H phải nộp 5.300.000 (Năm triệu ba trăm nghìn) đồng. Trừ vào số tiền ông M bà H đã nộp tạm ứng 300.000 đồng.theo biên lai thu số 008492 ngày 19 tháng 4 năm 2023 của Thi hành án dân sự thị xã P (Cơ quan kế thừa là Thi hành án tỉnh Đồng Nai), ông M bà H còn phải nộp 5.000.000 đồng;

Bà Nguyễn Thị T phải nộp 1.845.000 đồng. Trừ vào số tiền bà T đã nộp tạm ứng 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0003105 ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Thi hành án dân sự thị xã P (Cơ quan kế thừa là Thi hành án tỉnh Đồng Nai), bà T còn phải nộp 1.545.000 đồng;

Bà Dương Thị Kim L phải nộp 300.000 đồng, trừ vào số tiền bà L đã nộp tạm ứng 300.000 đồng.theo biên lai thu số 0003346 ngày 23 tháng 12 năm 2024 của Thi hành án dân sự thị xã P (Cơ quan kế thừa là Thi hành án tỉnh Đồng Nai).

7. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 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.

Nơi nhận:
- TA,VKS tỉnh Đ;
- VKS KV 11 - Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, TA.

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

Phạm Thị T2