

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12- ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 75/2025/DS-ST

Ngày: 23 – 12 – 2025

*V/v: “Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu,
tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12- ĐỒNG NAI**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trương Thị Đào

- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Trần Đức Hòa
Bà Lê Thị Thận

- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa:* Bà Mai Thị Chang – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân khu vực 12- Đồng Nai.

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 12- Đồng Nai tham gia phiên tòa:* Bà Trịnh Thị Tâm – Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12- Đồng Nai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 213/2019/TLST- DS, ngày 16 tháng 9 năm 2019 về việc “*Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2025/QĐXX – TA, ngày 05 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị H, sinh năm 1957

Trú tại: Thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước
(Nay là thôn V, xã B, tỉnh Đồng Nai). “Có mặt”

2. Bị đơn:

- Bà Trần Thị Tuyết Nh, sinh năm 1972

Trú tại: Thôn 1, xã C, huyện B, tỉnh Bình Phước.
(Nay là thôn D, xã Đ, tỉnh Đồng Nai) “Vắng mặt”

- Bà Châu Hồng N, sinh năm 1955

Trú tại: Khu phố T, phường TB, Thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.
(Nay là khu phố T, phường BP, tỉnh Đồng Nai) “Vắng mặt”

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

- Ông Trần Đình L, sinh năm 1972
Trú tại: Thôn 1, xã C, huyện B, tỉnh Bình Phước.
(Nay là thôn D, xã Đ, tỉnh Đồng Nai) “Vắng mặt”
- Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước. (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực C)
Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Văn C - Trưởng phòng “Vắng mặt, xin vắng mặt”
- Ngân hàng S
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Thu H- Trưởng phòng phụ trách phòng kiểm soát rủi ro và tuân thủ. “Vắng mặt, xin vắng mặt”
- Ông Trần Thanh T, sinh năm 1977
Trú tại: Thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước.
(Nay là thôn V, xã B, tỉnh Đồng Nai) “Vắng mặt, xin vắng mặt”
- Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1987
Trú tại: Thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.
(Nay là thôn 4, xã ĐN, tỉnh Đồng Nai) “Vắng mặt, xin vắng mặt”
- Ông Lương Văn S, sinh năm 1970 và bà Trần Thị T, sinh năm 1972
Cùng trú tại: Thôn 3, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước
(Nay là thôn VT, xã B, tỉnh Đồng Nai) “Đều có mặt”
- Ông Lê Nho P, sinh năm 1978
Trú tại: Thôn 3, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước
(Nay là thôn VT, xã B, tỉnh Đồng Nai) “Vắng mặt, xin vắng mặt”
- Ủy ban nhân dân xã B, tỉnh Đồng Nai “Vắng mặt, xin vắng mặt”

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung cũng như trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Võ Thị H trình bày:

Vào năm 2010, bà Võ Thị H có vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam -Phòng giao dịch huyện B số tiền 200.000.000 đồng, khi vay có thế chấp 04 quyền sử dụng đất cho Ngân hàng cụ thể:

- Thửa đất số 3, tờ bản đồ 28 đã được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00745 với diện tích 15911.5m² tại thôn 4 xã A, huyện B tỉnh Bình Phước đứng tên hộ bà Võ Thị H ông Lê Xuân H.
- Thửa đất số 6, tờ bản đồ 29 đã được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00746 với diện tích 2005.6m² tại thôn 4 xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước đứng tên hộ bà Võ Thị H ông Lê Xuân H.
- Thửa đất số 14, tờ bản đồ 28 đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00744 với diện tích 3475.9m² tại thôn 4 xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước đứng tên hộ bà Võ Thị H ông Lê Xuân H.

- Thửa đất số 23, tờ bản đồ 44 đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00747 với diện tích 1584,5m² tại thôn 4 xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước đứng tên hộ bà Võ Thị H ông Lê Xuân H.

Các diện tích đất nêu trên đều do gia đình bà H khai phá vào năm 1977. Tới năm 2006 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình của bà H, ông Lê Xuân H. Đến năm 2007, chồng bà H là ông Lê Xuân H chết nên năm 2011 gia đình bà H đã làm biên bản phân chia di sản thừa kế. Theo đó thì các con bà H thống nhất toàn bộ tài sản này do bà H quản lý và sử dụng nên tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được đăng ký biến động sang tên cho bà H. Ngày 18/6/2011 đến hạn trả tiền cho Ngân hàng nhưng bà H chưa có tiền trả cho Ngân hàng, đồng thời bà H có nhu cầu vay thêm tiền với số tiền 500.000.000đồng. Do đó, thông qua sự giới thiệu của bà Trần Thị Ánh T gặp bà Lê Thị M, thông qua bà M nên bà H gặp bà Châu Hồng N để hỏi vay tiền để đáo hạn Ngân hàng. Tuy nhiên, bà N đề nghị phải sang tên các diện tích đất 3.475,9m², diện tích đất 1.584,5m², diện tích đất 15.911,5m² và diện tích đất 2.005,6m² cho bà N để bà N đi làm thủ tục vay ngân hàng số tiền 500.000.000 đồng, trường hợp bà N vay được số tiền 500 triệu đồng thì bà H sẽ trả cho bà N 200 triệu đồng mà bà N bỏ ra để trả tiền cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam để bà H lấy sổ ra, số tiền còn lại bà H sử dụng cho gia đình. Bà H đồng ý nên ngày 08/8/2011 bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng cả 04 thửa đất số 23, 14, 03, 06 cho bà Châu Hồng N; hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực tại UBND xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước. Sau đó bà Châu Hồng N được UBND huyện B cấp 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00511 đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ 28 diện tích 15.911,5m² vào ngày 19/8/2011; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00509 đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ 29 diện tích 2.005,6m² vào ngày 19/8/2011; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00510 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ 28 diện tích 3.475,9m² vào ngày 19/8/2011; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00508 đối với thửa đất số 3, tờ bản đồ 23 diện tích 1584,5m² vào ngày 19/8/2011.

Sau khi bà N được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà N có đi vay Ngân hàng nhưng không vay được nên bà N giới thiệu sang cho bà Trần Thị Tuyết Nh và chuyển nghĩa vụ số tiền 200 triệu đồng mà bà N đưa cho bà H để trả tiền cho Ngân hàng, bà N ký hợp đồng chuyển nhượng đối với 4 thửa đất trên cho bà Nh để bà Nh đi vay tiền Ngân hàng dùm bà H. Đồng thời bà H cũng yêu cầu bà Nh viết cam kết với nội dung sau khi sang tên cho bà Nh thì bà Nh sẽ vay ngân hàng 500 triệu đồng, sau khi trừ đi số tiền 200 triệu đồng tiền trả Ngân hàng trước đó và trừ các khoản dịch vụ thì số tiền còn lại bà Nh sẽ đưa lại cho bà H. Bà H sẽ chịu trách nhiệm đóng tiền lãi và trả tiền gốc cho Ngân hàng. Khi đến hạn trả nợ hết cho Ngân hàng thì bà H sẽ đưa tiền cho bà Nh để bà Nh trả tiền cho Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để sang tên lại cho bà H.

Thực hiện theo thỏa thuận nên ngày 26/8/2011 bà Châu Hồng N đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với 4 thửa đất nêu trên cho bà Trần Thị Tuyết Nh và được UBND xã Đoàn Kết chứng thực theo quy định.

Sau khi bà Trần Thị Tuyết Nh được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với 4 thửa đất trên, ngày 24/10/2011 bà Nh đến Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) vay số tiền 500.000.000 đồng thời hạn vay 12 tháng, tài sản bà Nh thế chấp là 03 giấy chứng nhận QSD đất gồm: Thửa đất số 03, tờ bản đồ 28 diện tích 15.911,5m²; Thửa đất số 14, tờ bản đồ 28 diện tích 3.475,9m² và Thửa đất số 23, tờ bản đồ 44 diện tích 1584,5m² đều tọa lạc tại thôn 4 xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn lại thửa đất số 06 tờ bản đồ 29 do UBND cấp ngày 29/8/2011 cho bà Nh diện tích 2005,6m² bà Nh mang đi thế chấp cho ông Trần Văn Nhân để vay số tiền 15.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi đi vay Ngân hàng bà Nh không thông báo cho bà H biết, cũng không đưa số tiền nào cho bà H theo thỏa thuận tại Bản cam kết mà bỏ trốn khỏi địa phương.

Do không thực hiện trả nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng đã khởi kiện bà Nh và chồng là ông Trần Đình L và đã được Tòa án giải quyết bằng Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2017/KDTM –ST ngày 07/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện B và Bản án Kinh doanh thương mại phúc thẩm số 06/2019/KDTM –PT ngày 12/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Sau đó, bà H đã làm đơn tố cáo hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của bà Nh đến Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện B, tỉnh Bình Phước nhưng đến ngày 17/7/2019, Công an huyện B mới có Quyết định không khởi tố vụ án hình sự đối với hành vi của bà Nh nên bà H mới khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B giải quyết:

Tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đây là vô hiệu:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Võ Thị H với bà Châu Hồng N được UBND xã A, huyện B chứng thực số 139, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 08/8/2011 đối với thửa đất số 23, 14, 03 tờ bản đồ số 44, 28 tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Châu Hồng N với bà Trần Thị Tuyết Nh được UBND xã A, huyện B chứng thực số 162, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 26/8/2011 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 28, diện tích 3.475,2m², tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Châu Hồng N với bà Trần Thị Tuyết Nh được UBND xã A, huyện B chứng thực số 160, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 26/8/2011 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 44, diện tích 1.584,5m², tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Châu Hồng N với bà Trần Thị Tuyết Nh được UBND xã A, huyện B chứng thực số 161, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 26/8/2011 đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 28, diện tích 15.911,5m², tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00510, do UBND huyện B cấp cho bà Châu Hồng N ngày 19/8/2011 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 28 với diện tích 3.475,2m², tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00508, do UBND huyện B cấp cho bà Châu Hồng N ngày 19/8/2011 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 44 với diện tích 1.584,5m², tọa lạc Thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00511, do UBND huyện B cấp cho bà Châu Hồng N ngày 19/8/2011 đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 28, diện tích 15.911,5m², tọa lạc tại Thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00525, do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị Tuyết Nh ngày 29/8/2011 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 44, diện tích 1.584,5m², tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00524, do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị Tuyết Nh ngày 29/8/2011 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 28, diện tích 3.475,2m², tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00522, do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị Tuyết Nh ngày 29/8/2011 đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 28, diện tích 15.911,5m², tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Công nhận các thửa đất 23, 14, 03 tờ bản đồ số 44, 28 tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12- Đồng Nai) đã tiến hành thi hành án Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2017/KDTM –ST ngày 07/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện B và Bản án Kinh doanh thương mại phúc thẩm số 06/2019/KDTM –PT ngày 12/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước. Tài sản bị kê biên bán đấu giá để thi hành án là thửa đất số 03, tờ bản đồ số 28, diện tích 15.911,5m², tọa và thửa đất số 23, tờ bản đồ số 44, diện tích 1.584,5m². Ông Trần Thanh T là người trúng đấu giá phần đất có diện tích 5071,7m² (nay là thửa số 201) là một phần trong diện tích 15911,5m², thuộc thửa đất số: 03, tờ bản đồ số 28; bà Võ Thị H là người trúng đấu giá thửa đất số 23 (nay là thửa số 100), tờ bản đồ số 44, diện tích 1.584,5m². Sau đó, ông T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS 05216 ngày 12/10/2022 đối với thửa đất này. Ông T đã chuyển nhượng lại thửa đất này cho ông Nguyễn Văn K và ông K cũng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS 05366 ngày 06/12/2022. Còn bà Võ Thị H được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp VP 06118 ngày 25/01/2024 đối với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 44, địa chỉ thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước (thửa cũ là thửa số 23, tờ bản đồ 44).

Phần diện tích đất còn lại là 10.839,8m² thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 28, tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước nhưng có diện tích 3721,4m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Lương Văn S, bà Trần Thị T bị cấp nhầm vào Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số H00745 cho hộ bà Võ Thị Hồng Lê Xuân H, sau này là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00522, do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị Tuyết Nh ngày 29/8/2011. Do đó, phần đất thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 44 đứng tên bà Trần Thị Tuyết Nh do bà H đang quản lý, sử dụng chỉ còn lại diện tích 6.824,7m² (hiện nay là thửa số 202).

Đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại Thôn 3, xã A, huyện B tỉnh Bình Phước (cũ) nay là thôn VT, xã B, tỉnh Đồng Nai thì theo kết quả đo đạc ngày 25/10/2024 của Công ty đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 thì diện tích đất thực tế bà H quản lý, sử dụng từ trước đến nay chỉ có 1714,2m², phần đất còn lại là 1761,7m² do ông Lê Nho P quản lý sử dụng nhưng bị cấp nhầm vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00744 ngày 29/12/2006 với diện tích 3475.9m² cho hộ ông Lê Xuân H, bà Võ Thị H, sau này là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00524, do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị Tuyết Nh ngày 29/8/2011.

Do đó, bà H thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

- Công nhận phần đất có diện tích thực tế là 1714,2m² thuộc thửa số 14, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại Thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là thôn V, xã B, tỉnh Đồng Nai) có vị trí, tự cận tại mảnh trích đo địa chính số 10008- 2024 ngày 25/10/2024 của Công ty đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà H.

- Công nhận thửa đất số 202, tờ bản đồ số 28 (một phần của thửa số 03 cũ, tờ bản đồ số 28) với diện tích 6.824,7m², tọa lạc tại Thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là thôn V, xã B, tỉnh Đồng Nai) thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà H.

- Đối với các phần đất đã bán đấu giá quyền sử dụng đất thì bà H yêu cầu bà Trần Thị Tuyết Nh phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà H bằng giá trị theo giá thị trường tại thời điểm xét xử.

- Bà H được nhận lại số tiền còn lại sau khi thi hành án là 146.619.426 đồng hiện đang do thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai giữ.

*** Bị đơn bà Trần Thị Tuyết Nh không có mặt tại địa phương nên Tòa án đã thông báo trên đài báo theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, bà Nh có văn bản trình bày ý kiến đề ngày 23/12/2021 như sau:** Vào năm 2011, bà Võ Thị H có vay của bà Nh số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Sau đó, bà H không số tiền nêu trên để trả lại cho bà Nh nên bà H đã đồng ý chuyển nhượng cho bà Nh 04 mảnh đất (gồm: 01 mảnh có diện tích khoảng 15.000m², 01 mảnh có diện tích khoảng 2000m²; 01 mảnh có diện tích khoảng 3.000m²; 01 mảnh có diện tích khoảng 1.500m²), đều tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước, đều mang tên bà Võ Thị H. Bà Nh mua với giá 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng). Sau khi trả đủ số tiền cho bà H thì bà H đã làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Nh 04 thửa đất nêu trên (việc chuyển nhượng mua bán đúng quy định pháp luật). Sau khi sang tên xong thì bà Nh cầm 03 cuối sổ đất đi thế chấp ngân hàng Sacombank Đồng Xoài vay số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Còn 01 mảnh đất có diện tích khoảng 2000m² thì bà Nh thế chấp ông Nhân, chỗ ở: xã A, huyện B. Sau đó, bà Nh làm ăn kinh doanh thua lỗ nên đi đến địa phương

khác làm ăn kinh doanh. Đến thời hạn trả tiền gốc nhưng không có tiền trả ngân hàng nên chấp nhận để ngân hàng khởi kiện bán đấu giá. Sau đó, bà Nh bị Công an Bồ Đăng mời làm việc vì bà H tố cáo bà Nh có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của bà H. Do không hiểu biết pháp luật nên bà Nh không dám về lại địa phương. Nay được biết, bà Nh không có hành vi vi phạm pháp luật và bà H đang khởi kiện bà Nh về hành vi chiếm đoạt 04 mảnh đất nêu trên. Bà Nh nhận thấy việc bà H tố cáo là không đúng sự thật. Bà H bán 04 mảnh đất nêu trên cho bà Nh là đúng quy định pháp luật và đứng tên của bà Nh là chủ sở hữu hợp pháp. Hiện nay, bà Nh chưa chuyển nhượng bán mảnh đất nào cho người khác, việc bà H khởi kiện bà Nh chiếm đoạt 04 mảnh đất trên là không đúng nên bà Nh kiến nghị tòa án nhân dân Bồ Đăng không xử lý đơn của bà H.

*** Bị đơn bà Châu Hồng N vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, tuy nhiên theo tài liệu tại cơ quan điều tra Công an huyện B mà Tòa án đã thu thập được thì bà N trình bày:** Vào năm 2011 bà H có nhờ bà N vay tiền ngân hàng dùm. Để tiện lợi cho việc vay tiền giữa bà H và bà Châu Hồng N thuận bà H sang tên theo hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất 04 thửa đất gồm thửa đất 23;14;3;6 cho bà Châu Hồng N và hợp đồng được chứng thực tại UBND xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước. Tuy nhiên sau khi bà N được cấp 04 giấy chứng nhận QSD đất thì bà không vay được tiền Ngân hàng nên bà N đã trả lại 04 giấy chứng nhận QSD đất trên cho bà H. Sau đó, bà H nói bà N ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên 04 giấy chứng nhận QSD đất trên cho bà Trần Thị Tuyết Nh để nhờ Nhung vay tiền Ngân hàng dùm. Mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng 04 thửa đất trên là để bà N đi vay Ngân hàng dùm chứ các bên không có việc mua bán sang nhượng. Mục đích để giúp bà H vay tiền chứ không có mục đích nào khác. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà H đã vay 200.000.000đồng tại Ngân hàng Nông Nghiệp huyện B, bà N đã đứng ra vay tiền dùm 200.000.000đồng của bà Nh để cho bà H mượn. Sau khi bà H vay được tiền sẽ trả lại cho bà Nh. Sau khi vay tiền Ngân hàng được thì lấy tiền đưa lại tiền cho bà H và sang tên giấy chứng nhận QSD đất cho bà H 04 thửa đất trên. Việc bà Nh và bà N ký sang nhượng 04 thửa đất trên để đi vay Ngân hàng dùm chứ không có việc mua bán đất, hợp đồng sang nhượng giữa bà Nh với bà N là giả tạo, không có việc bàn giao đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Đình L không có mặt tại địa phương nên Tòa án đã thông báo trên đài báo theo quy định pháp luật nhưng ông Lành vẫn vắng mặt nên không có lời khai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12 - Đồng Nai trình bày: Theo Bản án số 02/2017/KDTM -ST ngày 07/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước và Bản án số 06/2019/KDTM – PT ngày 12/8/2019 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước tuyên buộc ông Trần Đình L, bà Trần Thị Tuyết Nh trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín số tiền là: 1.259.320.000 đồng (trong đó nợ gốc: 500.000.000 đồng, nợ lãi là: 792.120.000 đồng tính tới thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 07/9/2017).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 07/9/2017) bà Nh, ông Lành còn phải tiếp tục chịu khoản lãi quá hạn của số tiền gốc chưa thanh toán theo mức lãi

suất các bên đã thoả thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thoả thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay phải chịu lãi suất theo điều chỉnh của Ngân hàng.

Buộc ông Trần Đình L, bà Trần Thị Tuyết Nh phải trả cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Bình Phước số tiền 4.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Ngày 04/9/2019 Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín đã làm đơn yêu cầu thi hành án với nội dung theo Bản án đã tuyên.

Ngày 03/10/2019 Chi cục Thi hành án dân sự huyện đã ban hành Quyết định Thi hành án số 63/QĐ-CCTHA. Trong quá trình giải quyết, xác minh điều kiện thi hành án đối với ông Trần Đình L, bà Trần Thị Tuyết Nh đề xử lý theo quy định.

Ngày 25/6/2020 Chi cục thi hành án dân sự huyện B áp dụng biện pháp kê biên tài sản của ông Trần Đình L, bà Trần Thị Tuyết Nh. Theo Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 15/QĐ- CCTHADS ngày 04/6/2020. Tài sản kê biên gồm:

1. Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận QSDĐ có diện tích 15911,5m², địa chỉ: thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 00522 do UBND huyện B cấp ngày 29/8/2011 đứng tên bà Trần Thị Tuyết Nh, địa chỉ: thôn Bom Bo, xã C, huyện B, tỉnh Bình Phước. Sau khi đo đạc thực tế thì đất có diện tích là 11.896,5m². Tài sản trên đất 1.100 cây cà phê khoảng 2 năm tuổi, 200 cây điều khoảng 20 năm tuổi.

2. Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận QSDĐ có diện tích 3475,9m², địa chỉ: thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 00524 do UBND huyện B cấp ngày 29/8/2011 đứng tên bà Trần Thị Tuyết Nh, địa chỉ: thôn Bom Bo, xã C, huyện B, tỉnh Bình Phước. Tài sản trên đất 30 cây điều khoảng 20 năm tuổi.

3. Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận QSDĐ có diện tích 1584,5m², địa chỉ: thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 00525 do UBND huyện B cấp ngày 29/8/2011 đứng tên bà Trần Thị Tuyết Nh, địa chỉ: thôn Bom Bo, xã C, huyện B, tỉnh Bình Phước. Sau khi đo đạc thực tế thì đất có diện tích là 1596,6m². Tài sản trên đất có 01 căn nhà tạm, vách gỗ, mái ngói, nền lát gạch men và gạch tàu.

Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện B đã làm thủ tục thẩm định giá tài sản, bán đấu giá tài sản theo quy định: Ngày 04/3/2021 Công ty Đấu giá hợp danh Đồng Đô tổ chức bán đấu giá đối với Diện tích 1584,5m². Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 00525 do UBND huyện B cấp ngày 29/8/2011 đứng tên bà Trần Thị Tuyết Nh, địa chỉ: thôn Bom Bo, xã C, huyện B, tỉnh Bình Phước. Sau khi đo đạc thì diện tích thực tế là 1596,6m², tài sản trên đất có 01 căn

nhà tạm, vách gỗ, mái ngói, nền lát gạch men và gạch tàu. Người mua trúng đấu giá tài sản là bà Võ Thị H với giá 1.700.000 đồng.

Tại thời điểm thanh toán chi trả tiền Ngân hàng nhận được số tiền gốc và lãi là 1.562.992.780 đồng nhưng chưa đủ tiền lãi suất. Vì vậy ngày 29/10/2021 chấp hành viên ban hành về việc thu hồi một phần quyết định thi hành án số 05/QĐCCTHADS với nội dung thu hồi một phần quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 15/QĐ-CCTHADS ngày 04/6/2020, lý do thu hồi: kê biên tài sản tương ứng.

Ngày 26/11/2021 Chi cục thi hành án dân sự huyện B áp dụng biện pháp kê biên tài sản của ông Trần Đình L, bà Trần Thị Tuyết Nh. Theo Quyết định cưỡng chế kê một phần biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 08/QĐ-CCTHADS ngày 16/11/2021, tài sản kê biên diện tích 5071,7m² (là một phần trong diện tích 15911,5m², thửa đất số: 03, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: thôn 4, xã Đoàn Kê, huyện B, tỉnh Bình Phước. Sau khi đo đạc thực tế thì đất có diện tích là 11.896,5m² thửa đất số 183, tờ bản đồ số 28). Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 00522 do UBND huyện B cấp ngày 29/8/2011 đứng tên bà Trần Thị Tuyết Nh. Tài sản trên đất gồm: 65 cây điều khoảng 20 năm tuổi, 350 cây cà phê khoảng 3 năm tuổi.

Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện B đã làm thủ tục thẩm định giá tài sản, bán đấu giá tài sản theo quy định: Ngày 04/4/2022 Công ty Đấu giá hợp danh Đông Đô tổ chức bán đấu giá đối với Diện tích 5071,7m² (là một phần trong diện tích 15911,5m², thửa đất số: 03, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước. Sau khi đo đạc thực tế thì đất có diện tích là 11.896,5m² thửa đất số 183, tờ bản đồ số 28). Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 00522 do UBND huyện B cấp ngày 29/8/2011 đứng tên bà Trần Thị Tuyết Nh, địa chỉ: thôn Bom Bo, xã C, huyện B, tỉnh Bình Phước. Tài sản trên đất gồm: 65 cây điều khoảng 20 năm tuổi, 350 cây cà phê khoảng 3 năm tuổi. Người mua trúng đấu giá tài sản là ông Trần Thanh T với giá 634.057.000 đồng.

Chấp hành viên Chi cục thi hành án dân sự huyện B đã giao tài sản cho người mua trúng đấu giá và làm các thủ tục cho người mua trúng đấu giá được cấp giấy nhúng nhận QSDĐ theo quy định.

Đến thời điểm hiện nay việc thi hành án ông Trần Đình L, bà Trần Thị Tuyết Nh đối với Bản án số 02/2017/KDTM -ST ngày 07/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước và Bản án số 06/2019/KDTM – PT ngày 12/8/2019 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước đã được thi hành xong.

Sau khi xử lý tài sản của bà Trần Thị Tuyết Nh, tài sản còn lại gồm:

Về tiền: Ông Trần Đình L, bà Trần Thị Tuyết Nh được nhận lại số tiền là: 146.619.426 đồng, số tiền này hiện nay Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai đang quản lý.

Về tài sản là Quyền sử dụng đất:

Diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 10839,8m² thuộc thửa 202, hiện nay diện tích đất này do bà Võ Thị H quản lý, còn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Phòng Thi hành án dân sự khu vực 12- Đồng Nai đang tạm giữ.

Diện tích 3475,9m², địa chỉ: thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ cấp GCN: CH 00524 do UBND huyện B cấp ngày 29/8/2011 đứng tên bà Trần Thị Tuyết Nh, địa chỉ: thôn Bom Bo, xã C, huyện B, tỉnh Bình Phước. Diện tích đất này do bà Võ Thị H quản lý, còn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Bình Phước đang tạm giữ.

Việc yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị H, Phòng Thi hành án dân sự 12 - Đồng Nai yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng S có ý kiến như sau: Sau khi Ngân hàng có đơn yêu cầu thi hành án bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2017/KDTM-ST ngày 07/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện B và Bản án Kinh doanh thương mại phúc thẩm số 06/2019/KDTM –PT ngày 12/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước. Chi cục thi hành án dân sự huyện B đã tiến hành thi hành án đối với các bản án này theo theo Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 63/QĐ-CCTHADS ngày 03/10/2019. Trên cơ sở đó, Chi cục thi hành án dân sự huyện B đã tiến hành bán đấu giá 02 thửa đất mà bà Trần Thị Tuyết Nh đứng tên là thửa đất số 23, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là thôn V, xã B, tỉnh Đồng Nai) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00525 do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị Tuyết Nh ngày 29/8/2011 và diện tích đất 5.071,7m² là một phần của thửa đất số 03, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B (nay là thôn V, xã B, tỉnh Đồng Nai), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CHO0522 do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị Tuyết Nh ngày 29/8/2011. Hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này Ngân hàng đã giao cho Chi cục thi hành án dân sự huyện B để bán đấu giá theo quy định, riêng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00524 do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị Tuyết Nh ngày 29/8/2011 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại Thôn 4,xã A, huyện B tỉnh Bình Phước thì hiện nay Ngân hàng đang lưu giữ.

Do hiện nay, toàn bộ số tiền mà bà Trần Thị Tuyết Nh và ông Trần Đình L có nghĩa vụ phải thanh toán cho Ngân hàng đã được thi hành án xong, do đó đối với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Võ Thị H đề nghị bà Trần Thị Tuyết Nh hoàn trả giá trị đối với phần quyền sử dụng đất đã thi hành án, yêu cầu độc lập của bà Trần Thị T và ông Lương Văn S, Ngân hàng không có ý kiến đề nghị Tòa án *giải quyết theo quy định*.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn S, bà Trần Thị T trình bày: Vào khoảng năm 2017, vợ chồng ông S có nhận sang nhượng của ông Võ Đ và bà Huỳnh Thị Th thửa đất số 147, tờ bản đồ số 28, có diện tích 5854,8m²; đất thuộc thôn 4, xã A, huyện B với giá 350 triệu đồng. Nguồn gốc thửa đất này là của vợ chồng ông Nguyễn Hữu T1 và bà Đặng Thị H1, đất được cấp GCNQSD đất số H 00728 do UBND huyện B cấp cho bà H1 ngày 29/12/2006. Thời điểm ông Đ và bà Th mua lại của ông

T1, bà H1 chưa làm thủ tục sang tên nên khi vợ chồng ông S mua lại đất của ông Đ, bà Th thì cũng chưa làm thủ tục sang tên được. Tài sản trên đất toàn bộ là cây cao su do nhà trồng. Sau khi mua đất thì vợ chồng ông S vẫn quản lý, sử dụng đúng theo hiện trạng đất bà H1, ông Tài sử dụng từ trước đó. Tuy nhiên, khi làm thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông S mới biết thửa đất này bị cấp trùng một phần đất có diện tích khoảng hơn 04 Sào vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Tuyết Nh nhưng người quản lý sử dụng là bà Võ Thị H nên vợ chồng ông S không làm thủ tục sang tên được. Vợ chồng ông S có nói chuyện với bà H thì bà H cũng xác nhận phần đất trồng cây cao su là của ông T1, bà H1 sử dụng từ trước đến nay, bà H không có tranh chấp.

Như vậy, phần diện tích đất của gia đình ông S mua của bà Th, ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 nhưng lại bị cấp trùng một phần diện tích đất vào sổ của bà Trần Thị Tuyết Nh. Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H1 đã bị hủy nhưng diện tích đất của ông S, bà T vẫn nằm trong sổ của bà Trần Thị Tuyết Nh. Do đó, ông S, bà T có yêu cầu độc lập:

- Công nhận phần đất có diện tích khoảng 4.000m² theo kết quả đo đạc thực tế là 3721,4m² (hiện nay có sổ thừa là 256) thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 28, tại Thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00522 do UBND huyện B cấp ngày 29/8/2011 cho bà Trần Thị Tuyết Nh thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông S, bà T.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng, chủ sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00522 do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị Tuyết Nh ngày 29/8/2011 đối với thửa số 03, tờ bản đồ số 28, tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh T trình bày: Thửa đất số 201, tờ bản đồ số 28, địa chỉ thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước mà bà H đang khởi kiện được ông T mua thông qua trúng đấu giá tài sản thi hành án với chi cục Thi hành án huyện B vào khoảng tháng 4/2022 với giá 634.057.000 đồng. Sau khi trúng đấu giá ông T tiến hành nhận đất quản lý, sử dụng đến 14/10/2022 ông T mới được cấp sổ đất. Tài sản trên đất có cây điều và cà phê. Tới khoảng cuối năm 2022 thì ông T chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn K với giá bao nhiêu thì không nhớ. Quá trình nhận đất và sử dụng không có ai ngăn cản hay tranh chấp gì. Hiện nay, qua làm việc với Tòa án ông T mới được biết thửa đất đã mua và chuyển nhượng cho ông K nằm trong thửa đất số 03, tờ bản đồ số 28, diện tích 15.911,5m², tọa lạc tại Thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước; có nguồn gốc là của bà Võ Thị H, sau đó bà H thỏa thuận làm thủ tục sang tên cho bà Châu Hồng N và bà Trần Thị Tuyết Nh để vay Ngân hàng giảm. Ông T không biết sự việc chuyển nhượng giữa các bên và cũng không quen biết những người này. Ông T đã mua tài sản này từ Chi cục thi hành án dân huyện B hợp pháp, sau khi nhận chuyển nhượng ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quá trình sử dụng không có ai có ý kiến hay tranh chấp, ông T đã chuyển nhượng cho ông K sử dụng ổn định, ông T không còn liên quan đến thửa đất này nữa. Do đó, ông T đề nghị

Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K trình bày: Thừa đất số 201, tờ bản đồ số 28, địa chỉ thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước mà bà H đang khởi kiện được ông K nhận chuyển nhượng lại của ông Nguyễn Thanh Tuấn vào khoảng tháng 11/2022 với giá bao nhiêu thì không nhớ. Khi chuyển nhượng có cây điều và cà phê đã nhiều năm tuổi. Nguồn gốc thửa đất này là do ông T đầu giá, sau khi nhận chuyển nhượng thì ông K tiến hành nhận đất, chặt cây điều và cà phê để trồng lại nhưng chưa trồng lại. Quá trình nhận đất và sử dụng không có ai ngăn cản hay tranh chấp gì. Hiện nay, qua làm việc với Tòa án ông K mới được biết thửa đất đã mua và đang quản lý, sử dụng nằm trong thửa đất số 03, tờ bản đồ số 28, diện tích 15.911,5m², tọa lạc tại Thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước; có nguồn gốc là của bà Võ Thị H, sau đó bà H thỏa thuận làm thủ tục sang tên cho bà Châu Hồng N và bà Trần Thị Tuyết Nh để vay Ngân hàng giữm. Ông K không biết việc chuyển nhượng trước đó giữa bà H, bà Nở, bà Nh như thế nào, cũng không quen biết những người này. Ông K đã nhận chuyển nhượng từ ông T hợp pháp, khi nhận chuyển nhượng ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông K cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không có ai có ý kiến hay tranh chấp. Tuy nhiên, hiện nay bà H chỉ yêu cầu bà Nh hoàn trả bằng giá trị đối với thửa đất của tôi nên ông K không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Ngoài ra, ông K không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Nho P trình bày: Phần diện tích đất theo kết quả đo đạc 1761.7m² thuộc thửa số 14, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00524 do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị Tuyết Nh ngày 29/8/2011 là phần đất của ông P quản lý, sử dụng từ năm 2008, có nguồn gốc là của bố mẹ ông P khai phá, sau khi bố mẹ ông P chết thì ông P được hưởng thừa kế. Phần đất này giáp ranh đất bà Võ Thị H, gia đình ông P và bà H sử dụng đất có ranh giới ổn định bằng hàng rào, không tranh chấp. Nhưng tới thời điểm hiện nay, ông P mới biết phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Tuyết Nh. Ông P không biết bà Nh là ai nhưng từ trước tới nay gia đình bà H là người quản lý, sử dụng phần đất giáp ranh đất của ông P. Hiện nay, ông P đang quản lý, sử dụng ổn định, bà H không có tranh chấp. Do đó, ông P đề nghị Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu của bà H, trường hợp yêu cầu của bà H được chấp nhận thì ông P sẽ tự liên hệ với bà H để làm lại giấy chứng nhận theo đúng hiện trạng sử dụng. Trường hợp có phát sinh tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng một vụ án khác chứ ông P không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã B có ý kiến:

Đối các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị H với bà Châu Hồng N; giữa bà Châu Hồng N và bà Trần Thị Tuyết Nh gồm:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản được UBND xã Đoàn Kết cũ chứng thực số 139 ngày 08/8/2011 đối với các thửa đất số 23, 14,03, 06 thuộc tờ bản đồ số 44, 28, 29 xã Đoàn Kết cũ với tổng diện tích 22.977,5m².

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Châu Hồng N với bà Trần Thị Tuyết Nh đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 28, diện tích 3.475,2 m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) số CH 00510 do UBND huyện B (cũ) cấp cho bà Châu Hồng N ngày 19/08/2011.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Châu Hồng N với bà Trần Thị Tuyết Nh đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 44, diện tích 1.584,5 m² theo GCN QSDĐ số CH 00508 do UBND huyện B (cũ) cấp cho bà Châu Hồng N ngày 19/08/2011.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Châu Hồng N với bà Trần Thị Tuyết Nh đối với thửa đất số 03 tờ bản đồ số 28, diện tích 15.911,5 m² theo GCN QSDĐ số CH 00511 do UBND huyện B (cũ) cấp cho bà Châu Hồng N ngày 19/08/2011.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Châu Hồng N với bà Trần Thị Tuyết Nh đối với thửa đất số 06 tờ bản đồ số 29, diện tích 2.005,6 m² theo GCN QSDĐ số CH 00509 do UBND huyện B (cũ) cấp cho bà Châu Hồng N ngày 19/08/2011.

Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đều ghi đầy đủ thông tin các bên, có chữ ký của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, được UBND xã Đoàn kết (cũ) chứng thực theo đúng quy định pháp luật.

Do đó, đây là cơ sở pháp lý để Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B (cũ) nay là Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh Bù Đăng thực hiện đăng ký biến động. Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00510; CH 00508; CH 00511 cấp ngày 19/08/2011 cho bà Châu Thị Nở có nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Võ Thị H được UBND xã Đoàn Kết (cũ) chứng thực tại Hợp đồng số 139, quyền 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 08/08/2011. Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00525; CH 00524; CH 00522; cấp cho bà Trần Thị Tuyết Nh có nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Châu Hồng N được UBND xã Đoàn Kết (cũ) chứng thực tại Hợp đồng số 160, 161, 162, quyền 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 26/08/2011. Từ khi thực hiện chính quyền 02 cấp (ngày 01/07/2025) đến nay, UBND xã B không nhận được đơn khiếu nại liên quan đến các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và không nhận được đơn thư từ UBND xã Đoàn kết cũ chuyển giao.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ba bên bà Võ Thị H, bà Châu Hồng N và bà Trần Thị Tuyết Nh là do các bên tự nguyện thực hiện giao dịch chuyển nhượng, đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp GCN QSD đất. Do đó, UBND xã B không có ý kiến đối với các yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị H nêu trong đơn.

Đối với trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00745 ngày 29/12/2006 cho hộ ông Lê Xuân H, bà Võ Thị H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 00728 do UBND huyện B cấp cho bà Đặng Thị H1 ngày 29/12/2006 đối với thửa đất số 147, tờ bản đồ 28 với diện tích 5.854,8 m² đã được UBND huyện B cũ

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định luật đất đai. UBND xã B không có ý kiến nội dung này.

Người làm chứng bà Trần Thị Ánh T trình bày: Bà T là cháu ruột của bà Võ Thị H, bà T cũng có quen biết bà Lê Thị M, đôi với bà Trần Thị Tuyết Nh và bà Châu Hồng N thì có quen biết thông qua bà Lê Thị M về việc nhờ bà N mượn tiền để đi đảo sổ ngân hàng. Bà N cho bà H mượn số tiền là 200.000.000đồng để bà H trả cho ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam- phòng giao dịch Bù Đăng để lấy 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra. Sau đó bà N và bà Nh có hứa hẹn vay giùm cho bà H số tại Ngân hàng là 500.000.000đồng bằng việc bà H ủy quyền đứng tên 04 giấy chứng nhận QSDĐ của bà H để bà N đi vay Ngân hàng giùm. Sự việc này, bà T có chứng kiến vì bà T là người chở bà H đi gặp bà M, bà N, bà Nh khi những người này thỏa thuận nội dung như trên. Còn việc sang nhượng đất giữa bà H và bà N và bà N và bà Nh thì bà T và việc không chứng kiến mà chỉ nghe nói lại sau này. Sự việc bà N sau khi được sang tên 04 thửa đất của bà H nhưng không vay được Ngân hàng nên bà N lại sang tên 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nh để bà Nh đi vay Ngân hàng nhưng bà Nh không đưa tiền cho bà H và bỏ đi khỏi địa phương từ đó đến nay thì bà T chỉ nghe nói chứ không chứng kiến.

Người làm chứng bà Lê Thị M trình bày: Khoảng năm 2011, bà H có đến nhà bà M chơi, khi đó có mặt bà N. Bà H nói có vay tiền Ngân hàng nhưng quá hạn 03 năm không có tiền trả Ngân hàng nên nhờ bà N vay giùm 200 triệu đồng. Bà N không có tiền nên nói là sang tên 04 thửa đất của bà H cho bà N để bà N đi vay ngân hàng giùm cho bà H số tiền 500 triệu đồng. Sau khi thỏa thuận thì bà H đi trả tiền cho ngân hàng để rút sổ đất về sang tên cho bà N. Nhưng sau khi sang tên cho bà N thì bà N không vay được tiền Ngân hàng. Sau đó, bà N nói với bà H thỏa thuận để bà N sang tên lại cho bà Nh vay tiền ngân hàng giùm cho bà H thì bà H đồng ý. Sau đó bà N sang tên 04 thửa đất lại cho bà Nh. Tuy nhiên, sau khi vay tiền Ngân hàng bà Nh không đưa lại tiền cho bà H. Việc thỏa thuận sang tên sổ đất để vay tiền ngân hàng giùm giữa bà H với bà N thì bà M có chứng kiến vì khi thỏa thuận tại nhà bà M. Còn việc thỏa thuận sang tên giữa bà N với bà Nh thì bà M không trực tiếp chứng kiến mà nghe bà H và bà N kể lại. Ngoài ra, bà Nh có viết giấy nội dung bà Nh cam kết đứng tên sổ đất của 04 thửa đất của bà H để vay tiền giùm cho bà H. Giấy này do chồng bà Nh là ông Lành viết tại nhà bà M. Do thời gian đã lâu nên bà M không nhớ thời gian là khi nào nhưng khi viết có mặt bà M, bà H, bà Nh, ông Lành.

Tại phiên tòa: Bà Võ Thị H vẫn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung.

Ông Lương Văn S, bà Trần Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập của mình.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 12- Đồng Nai có quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định về tố tụng.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị H.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Võ Thị H với bà Châu Hồng N được UBND xã A, huyện B chứng thực số 139, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 08/8/2011 đối với thửa đất số 23, 14, 3, tờ bản đồ số 44, 28 tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước là vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Châu Hồng N với bà Trần Thị Tuyết Nh được UBND xã A, huyện B chứng thực số 162, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 26/8/2011 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 28, diện tích 3.475,2m², tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước là vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/8/2011 giữa bà Châu Hồng N với bà Trần Thị Tuyết Nh được UBND xã A, huyện B chứng thực số 160, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 26/8/2011 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 44, diện tích 1.584,5m², tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước là vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/8/2011 giữa bà Châu Hồng N với bà Trần Thị Tuyết Nh được UBND xã A, huyện B chứng thực số 161, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 26/8/2011 đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 28, diện tích 15.911,5m², tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước, là vô hiệu.

- Công nhận phần đất có diện tích là 1714,2m² (có vị trí và tứ cận tại mảnh trích đo địa chính số 10008- 2024 ngày 25/10/2024 của Công ty đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401) thuộc thửa đất số 14, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là thôn V, xã B, tỉnh Đồng Nai) thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà H.

- Công nhận diện tích 6.824,7m², nay là thửa đất số 202 (một phần của thửa số 03 cũ), tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là thôn V, xã B, tỉnh Đồng Nai) thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Võ Thị H.

- Kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN:CH 00522, do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị Tuyết Nh ngày 29/8/2011 đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là thôn V, xã B, tỉnh Đồng Nai).

- Kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 00524, do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị Tuyết Nh ngày 29/8/2011 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là thôn V, xã B, tỉnh Đồng Nai).

Bà Võ Thị H có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Buộc bà Trần Thị Tuyết Nh hoàn trả cho bà H số tiền 1.399.109.300 đồng.

Bà H có quyền liên hệ với thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai để nhận lại số tiền thi hành án còn lại là 146.619.426 đồng.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lương Văn S, bà Trần Thị T;

Công nhận phần đất với diện tích đất 3721,4m² thuộc một phần thửa số 03, tờ bản đồ số 28, tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là thôn V, xã B, tỉnh Đồng Nai) thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Lương Văn S, bà Trần Thị T.

Ông S, bà T có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Về chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của người tham gia tố tụng, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện của bà Võ Thị H kiện bà Trần Thị Tuyết Nh và bà Châu Hồng N để yêu cầu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết đối với các thửa đất số 23, 14, 03 tờ bản đồ số 44, 28 tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là xã B, tỉnh Đồng Nai) và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Châu Hồng N, bà Trần Thị Tuyết Nh đối với các thửa đất này. Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự về việc “Yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Căn cứ khoản 3, 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12- Đồng Nai.

[2] Về sự vắng mặt của bị đơn bà Châu Hồng N, bà Trần Thị Tuyết Nh và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình L, ông Trần Thanh T, ông Nguyễn Văn K, ông Lê Nho P, đại diện Ủy ban nhân dân xã B, đại diện Ngân hàng S; đại diện Phòng thi hành án dân sự khu vực 12- Đồng Nai: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xác minh bà Châu Hồng N, bà Trần Thị Tuyết Nh, ông Trần Đình L đã bỏ đi khỏi địa phương nên đã thực hiện thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo đúng quy định tại Điều 180 của Bộ Luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên bà N, bà Nh, ông Lành vẫn vắng mặt; đối với ông Trần Thanh T, ông Nguyễn Văn K, ông Lê Nho P, đại diện Ủy ban nhân dân xã B, đại diện Ngân hàng S; đại diện Phòng thi hành án dân sự khu vực 12- Đồng Nai đều có đơn xin giải quyết vắng mặt nên căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Đình L, ông Trần Thanh T, ông Nguyễn Văn K, ông Lê Nho P, đại diện Ủy ban nhân dân xã B, đại diện Ngân hàng S; đại diện Phòng thi hành án dân sự khu vực 12- Đồng Nai.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, bà Nh và bà N đều không đến Tòa án làm việc và cũng không gửi tài liệu chứng cứ gì cho Tòa án, mặc dù Tòa án đã đăng báo 03 số liên tiếp trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định để thông báo về việc Tòa án

giải quyết vụ án nhưng bà Nh và bà N vẫn vắng mặt. Vì vậy, xem như bà N, bà Nh từ chối nghĩa vụ chứng minh. Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ, Hội đồng xét xử nhận định:

[4] Xét yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị H và bà Châu Hồng N ngày 08/8/2011 do UBND xã Đoàn Kết chứng thực số chứng thực 139, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD đối với thửa đất số 23, 14, 03, 06 tờ bản đồ số 44, 28, 29 tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước và các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Châu Hồng N và bà Trần Thị Tuyết Nh đối với các thửa đất số 23, tờ bản đồ số 44; thửa đất số 03, tờ bản đồ số 28 và thửa đất số 14, tờ bản đồ số 28; đất tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước do Ủy ban nhân dân xã Đoàn Kết chứng thực số 160, 161, 162 quyền số 01TP/CC-SCT-HĐGD ngày 26/8/2011 vô hiệu của nguyên đơn bà Võ Thị H thấy rằng:

[5] Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị H và bà Châu Hồng N ngày 08/8/2011 đối với thửa đất số 23, 14, 03, 06 tờ bản đồ số 44, 28, 29 tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước và các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2011 giữa bà Châu Hồng N và bà Trần Thị Tuyết Nh đối với các thửa đất số 23, tờ bản đồ số 44; thửa đất số 03, tờ bản đồ số 28 và thửa đất số 14, tờ bản đồ số 28; đất tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước đều đã được Ủy ban nhân dân xã Đoàn Kết chứng thực theo quy định của pháp luật. Do đó, về hình thức của cá hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2011 và ngày 26/8/2011 đối với các thửa đất này là hợp pháp.

[6] Xét về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2011 giữa bà Võ Thị H và bà Châu Hồng N đối với thửa đất số 23, 14, 03, 06 tờ bản đồ số 44, 28, 29 tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước và các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2011 giữa bà Châu Hồng N và bà Trần Thị Tuyết Nh đối với các thửa đất số 23, tờ bản đồ số 44; thửa đất số 03, tờ bản đồ số 28 và thửa đất số 14, tờ bản đồ số 28; đất tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước.

[6.1] Theo lời trình bày của bà H thì việc bà H ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 23, 14, 03, 06 cho bà N với mục đích nhờ bà N đứng tên vay Ngân hàng giữ số tiền 500.000.000 đồng nên giữa các bên không thực hiện việc giao nhận tiền và đất. Sau đó, bà N đã đưa cho bà H số tiền 200.000.000 đồng để bà H trả tiền cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Phòng giao dịch Bù Đăng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 23, 14, 03, 06 ra. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà N thì bà N được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00511 đối thửa đất số 3, tờ bản đồ 28 diện tích 15.911,5m² vào ngày 10/8/2011; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00509 thửa đất số 6, tờ bản đồ 29 diện tích 2.005,6m² vào ngày 19/8/2011; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00510 thửa đất số 14, tờ bản đồ 28 diện tích 3475,9m² vào ngày 19/8/2011; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00508 thửa đất số 3, tờ bản đồ 23 diện tích 1584,5m² vào ngày 19/8/2011. Bà N có đi vay Ngân hàng nhưng Ngân hàng không cho

bà N vay nên bà H, bà N và bà Trần Thị Tuyết Nh thỏa thuận bà N sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng đối với 04 thửa đất trên cho bà Nh để bà Nh đi vay tiền Ngân hàng dùm bà H, đồng thời chuyển nghĩa vụ trả số tiền 200.000.000 đồng bà N đưa cho bà H sang cho bà Nh. Thực hiện theo thỏa thuận nên ngày 26/8/2011 bà Châu Hồng N đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 4 thửa đất nêu trên cho bà Trần Thị Tuyết Nh và được UBND xã Đoàn Kết chứng thực theo quy định.

[6.2] Lời trình bày này của bà H phù hợp với lời trình bày của bà Châu Hồng N tại biên bản lấy lời khai ngày 23/10/2014, ngày 08/11/2013 tại Công an huyện B (Bút lục số 88, 89) với nội dung *“04 thửa đất trên là của chị Hương, mục đích chị Hương sang tên cho tôi để đi vay tiền ngân hàng giùm... nếu tôi mượn được tiền thì tôi sang tên lại 04 cuốn sổ đỏ cho chị Hương. Việc sang tên không phải mua bán hay cho mà là sang tên cho tôi để tôi vay ngân hàng giùm.. Tôi sang tên 04 cuốn sổ đỏ cho chị Nhung cũng là chị Hương nhờ Nhung vay tiền ngân hàng dùm. Khi tôi vay tiền ngân hàng không được thì tôi nói chị Hương sang tên lại 04 cuốn sổ đỏ cho chị Hương thì chị Hương nói tôi sang tên cho chị Nhung để chị Nhung vay tiền ngân àng dùm chú không phải mua bán hay cho gì Nhung”*; phù hợp với lời khai của bà Lê Thị M tại Công an huyện B (Bút lục số 90, 91) và biên bản lấy lời khai ngày 31/8/2020 tại Tòa án nhân dân huyện B (Bút lục 57); phù hợp với lời khai của bà Trần Thị Ánh T tại Công an huyện B (Bút lục số 93, 94) và biên bản lấy lời khai ngày 20/8/2020 tại Tòa án nhân dân huyện B (Bút lục 54,55,56); đồng thời phù hợp với lời khai của bà Trần Thị Tuyết Nh ngày 29/3/2018 tại Công an huyện B (Bút lục 80,81) với nội dung : *“...bà H có nhờ tôi vay tiền giùm với nội dung sau: Bà H có 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H muốn vay tiền ngân hàng số tiền 500.000.000 đồng nhưng bà H không vay được tiền ngân hàng nên nhờ tôi vay giùm với điều kiện là bà H sang tên cho 04 thửa đất của bà H sang tên tôi . Sau khi tôi vay được tiền ngân hàng được thì lấy tiền đưa lại cho bà H và sang tên lại 04 cuốn sổ đỏ trên lại cho bà H khi thời hạn ngân hàng trả xong...”*.

[6.3] Lời trình bày của bà H cũng phù hợp giấy mượn tiền không đề ngày tháng nhưng được bà Nh xác nhận nội dung và chữ ký của mình vào ngày 29/3/2018 với nội dung *“bà Nh đứng ra vay cho bà Võ Thị H số tiền 500.000.000 đồng, sau khi nhận được tiền từ ngân hàng ra chi trả chi phí tiền gốc và lãi suất và tiền dịch vụ hết bao nhiêu còn lại giao cho bà H. Bà H phải có trách nhiệm đóng lãi hàng quý trong thời hạn 03 năm. Bà H phải trả gốc và lãi cho Ngân hàng, cô Nhung phải có trách nhiệm sang sổ 04 cuốn sổ cho bà H.”* Tại bản kiến nghị ngày 23/12/2021, bà Nh cho rằng bà Nh nhận chuyển nhượng 03 thửa đất của bà H với giá trị 800.000.000đồng. Sau khi trả đủ số tiền cho bà H thì bà H đã làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Nh 04 thửa đất nêu trên là không có căn cứ.

[6.4] Ngoài ra, từ thời điểm bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Châu Hồng N và bà N chuyển nhượng cho bà Trần Thị Tuyết Nh thì người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 23, 14, 03, 06 là bà H.

[7] Từ những phân tích nêu trên có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị H và bà Châu Hồng N ngày 08/8/2011 do UBND xã

Đoàn Kết chứng thực số chứng thực 139, quyển số 01TP/CC-SCT/HĐGD đối với thửa đất số 23, 14, 03, 06 tờ bản đồ số 44, 28, 29 tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước và các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Châu Hồng N và bà Trần Thị Tuyết Nh đối với các thửa đất số 23, tờ bản đồ số 44; thửa đất số 03, tờ bản đồ số 28 và thửa đất số 14, tờ bản đồ số 28; đất tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước do Ủy ban nhân dân xã Đoàn Kết chứng thực số 160, 161, 162 quyển số 01TP/CC-SCT-HĐGD ngày 26/8/2011 là giả tạo nhằm mục đích che dấu giao dịch vay tiền ngân hàng giùm bà H nên bị vô hiệu theo định tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2015. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà H yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng này là có căn cứ chấp nhận.

[8] Đối với hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 06, tờ bản đồ số 29 mà bà H, bà N, bà Nh thỏa thuận đứng tên vay ngân hàng giùm, bà H không có yêu cầu trong vụ án này và cũng đã được Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DSST ngày 30/8/2022 đã có hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[9] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/8/2011 giữa Hương và bà N; các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2011 giữa bà N và bà Nh vô hiệu nên theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 “ *thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*”. Do bà H không bàn giao đất và tài sản trên đất cho bà Nh quản lý sử dụng mà bà H vẫn trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất 23, 14, 03 nên bà Nh không có nghĩa vụ trả lại đất và tài sản trên đất cho bà H.

[10] Tuy nhiên, hiện nay một phần thửa đất số 03, tờ bản đồ số 28 và thửa đất số 23 tờ bản đồ số 44 (nay là thửa số 100) đã được Chi cục thi hành án dân sự huyện B (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 12- Đồng Nai) thực hiện bán đấu giá để thi hành Bản án số 02/2017/KDTM -ST ngày 07/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước và Bản án số 06/2019/KDTM – PT ngày 12/8/2019 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước. Cụ thể đã thực hiện bán đấu giá thửa đất số 23 (nay là thửa số 100) cho bà Võ Thị H; bán đấu giá phần đất có diện tích 5071,7m²(hiện nay là thửa 201) thuộc một phần thửa số 03 cho ông Trần Thanh T và ông T đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K. Do đó, không thể thực hiện việc hoàn trả bằng hiện vật (quyền sử dụng đất) cho bà H mà chỉ có thể hoàn trả bằng giá trị thành tiền cho bà H; bà H cũng chỉ yêu cầu bà Nh hoàn trả lại bằng giá trị tương ứng với quyền sử dụng đất đã bị bán đấu giá tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Theo kết quả định giá ngày 14/11/2025 của Hội đồng định giá tài sản xã B, tỉnh Đồng Nai thì diện tích đất 5071,7m² có giá là 451.381.300 đồng; thửa đất số 23 (nay là thửa số 100) cùng tài sản trên đất có giá là 947.728.000 đồng. Tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 1.399.109.300 đồng. Do đó, bà Trần Thị Tuyết Nh phải có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền này.

[11] Ngoài ra, sau khi xử lý tài sản là thửa đất số 23, tờ bản đồ số 44 và phần đất có diện tích 5071,7m² để thi hành Bản án số 02/2017/KDTM -ST ngày 07/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước và Bản án số 06/2019/KDTM – PT ngày 12/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước cho Ngân hàng S thì số tiền còn lại là 146.619.426 đồng, hiện nay Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai đang quản lý nên bà H có quyền liên hệ với Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai để nhận lại số tiền này theo quy định.

[12] Đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại Thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là thôn V, xã B, tỉnh Đồng Nai) bà H đang quản lý, sử dụng. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00524 thì có diện tích là 3475,9m² nhưng bà H thực tế chỉ quản lý, sử dụng phần đất diện tích là 1714,2m² (có vị trí, tứ cận tại mảnh trích đo địa chính số 10008- 2024 ngày 25/10/2024 của Công ty đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401). Phần đất còn lại có diện tích 1761,7m² là ông Lê Nho P quản lý, sử dụng. Bà H và ông P đều xác định phần đất này là của ông P quản lý, sử dụng ổn định từ trước đến nay nhưng bị cấp nhầm vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00744 cho hộ bà Võ Thị H, ông Lê Xuân H, sau này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00524 do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị Tuyết Nh ngày 29/8/2011. Bà H và ông P không có tranh chấp nên bà H và ông P thỏa thuận sẽ liên hệ điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định mà không có yêu cầu gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét. Do hiện nay bà H đang quản lý, sử dụng phần đất có diện tích là 1714,2m² nên yêu cầu của bà H công nhận phần đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà H là có căn cứ chấp nhận.

[13] Đối với phần đất với diện tích 6.824,7m², nay là thửa đất số 202 (một phần của thửa số 03 cũ, tờ bản đồ số 28) tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là thôn V, xã B, tỉnh Đồng Nai). Hiện nay, bà H đang quản lý, sử dụng nên yêu cầu công nhận phần diện tích đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà H là có căn cứ được chấp nhận.

[14] Đối với diện tích đất 3721,4m² (hiện nay có số thửa là 256) thuộc một phần thửa số 03, tờ bản đồ số 28, tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là thôn V, xã B, tỉnh Đồng Nai), nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00522 do UBND huyện B cấp ngày 29/8/2011 cho bà Trần Thị Tuyết Nh. Phần đất này có nguồn gốc thuộc một phần thửa đất của vợ chồng ông Nguyễn Hữu T1 và bà Đặng Thị H1, đất được cấp GCNQSD đất số H 00728 do UBND huyện B cấp cho bà H1 ngày 29/12/2006. Sau đó, ông Võ Đ và bà Huỳnh Thị Th nhận chuyển nhượng lại của ông T1, bà H1 nhưng chưa làm thủ tục sang tên nên khi vợ chồng ông Lương Văn S, bà Trần Thị T nhận chuyển nhượng lại của ông Đ, bà Th thì cũng chưa làm thủ tục sang tên được. Tài sản trên đất toàn bộ là cây cao su do nhà bà H1 trồng. Sau khi mua đất thì vợ chồng ông S vẫn quản lý, sử dụng đúng theo hiện trạng đất bà H1, ông Tài sử dụng từ trước đó. Tuy nhiên, khi làm thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông S mới biết phần đất này nằm trong thửa đất số 3, tờ bản đồ 28 đã được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00745 đứng tên bà

Võ Thị Hồng Lê Xuân H, sau này là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 00522 do UBND huyện B cấp ngày 29/8/2011 đứng tên bà Trần Thị Tuyết Nh. Bà Võ Thị H cũng xác nhận phần đất trồng cây cao su nằm trong thửa đất số 03 là của ông T1, bà H1 sử dụng từ trước đó, sau này là ông S, bà T sử dụng, hai bên sử dụng ổn định, có ranh giới rõ ràng và phần đất nhà ông S, bà T trồng cây cao su, còn phần đất bà H sử dụng trồng cà phê và điều. Điều này phù hợp với Văn bản số 686/UBND-NC ngày 04/7/2017 của UBND huyện B về việc trả lời đơn kiến nghị của ông Hứa Minh Sang. Theo đó, xác nhận thực trạng có 3.698.4m² bà H1 sử dụng nhưng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất GCN: CH 00522 do UBND huyện B cấp ngày 29/8/2011 đứng tên bà Trần Thị Tuyết Nh. Do đó, có căn cứ xác định phần diện tích 3721,4m² thuộc một phần thửa số 03, tờ bản đồ số 28, tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là thôn V, xã B, tỉnh Đồng Nai) thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông S, bà T nên yêu cầu độc của bà T, ông S là có căn cứ, cần hủy giấy chứng nhận đã cấp cho bà Nh để cấp lại theo đúng hiện trạng sử dụng của các bên.

Về yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Võ Thị H và ông Lương Văn S, bà Trần Thị T:

[15] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00510, do UBND huyện B cấp cho bà Châu Hồng N ngày 19/8/2011; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00508, do UBND huyện B cấp cho bà Châu Hồng N ngày 19/8/2011; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00511, do UBND huyện B cấp cho bà Châu Hồng N ngày 19/8/2011 đã được thu hồi để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Tuyết Nh nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[16] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00525, do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị Tuyết Nh ngày 29/8/2011 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 44 đã được thu hồi để Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số VP 06118 ngày 25/01/2024 cho bà Võ Thị H nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[17] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp CH00522, do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị Tuyết Nh ngày 29/8/2011 đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 28, hiện nay Phòng thi hành án dân sự khu vực 12 – Đồng Nai đang tạm giữ bản chính. Ngày 14/10/2022, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B đã xác nhận nội dung biến động tại trang số 03 của giấy chứng nhận này với nội dung trúng đấu giá cho ông Trần Thanh T phần diện tích đất 5071,7m² thửa 201; ông T cũng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS 05216 ngày 12/10/2022 đối với thửa đất này; phần diện tích đất còn lại hiện đang do bà H, ông S và bà T quản lý sử dụng. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00524, do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị Tuyết Nh ngày 29/8/2011 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 28, hiện nay đang do Ngân hàng S tạm giữ bản chính.

[18] Xét thấy mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Châu Hồng N với bà Trần Thị Tuyết Nh đối với thửa đất số 14

và thửa đất số 03, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại Thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn V, xã B, tỉnh Đồng Nai) bị vô hiệu. Tuy nhiên, về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp CH00522, do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị Tuyết Nh ngày 29/8/2011 đối với thửa đất số 03 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00524, do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị Tuyết Nh ngày 29/8/2011 đối với thửa đất số 14 là đúng quy định. Mặc khác, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất này là cấp đổi dựa trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp trước đó cho bà Châu Hồng N và bà Võ Thị H chứ không phải cấp mới nên không cần thiết phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất này mà chỉ cần kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN:CH 00522, do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị Tuyết Nh ngày 29/8/2011 đối với thửa đất số 03 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 00524, do UBND huyện B cấp cho bà Trần Thị Tuyết Nh ngày 29/8/2011 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là thôn V, xã B, tỉnh Đồng Nai), để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, ông S, bà T theo quy định.

[19] Bà H, ông S, bà T có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[20] Đối với số tiền 200 triệu đồng bà N cho bà H vay để trả cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam- Phòng giao dịch Bù Đăng, sau đó bà N, bà Nh và bà H thỏa thuận chuyển việc bà H trả số tiền này từ bà N sang cho bà Nh. Bà Nh, bà H không có yêu cầu gì trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét. Các bên có quyền khởi kiện vụ án khác khi có yêu cầu.

[21] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, chi phí đo đạc là 10.699.944 đồng. Do yêu cầu của bà H được chấp nhận nên bà N, bà Nh phải chịu. Bà H đã nộp tạm ứng số tiền này nên bà Nh và bà N phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà H số tiền này.

[22] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà N và bà Nh phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu khởi kiện của bà H được chấp nhận; bà Nh phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu độc lập của ông S, bà T được chấp nhận; bà Nh phải chịu án phí đối với số tiền phải hoàn trả cho bà H tương đương là 53.973.279 đồng.

Bà H, ông S, bà T không phải chịu. Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009712 ngày 16 tháng 9 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự Bù Đăng (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 12- Đồng Nai). Hoàn trả cho ông S, bà T số tiền tạm ứng án phí ông S, bà T đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009192 ngày 14 tháng 5 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự Bù Đăng (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 12- Đồng Nai).

[23] Quan điểm của Đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 1 Điều 39; Điều 228; Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 117, 124, 131, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 167 luật đất đai năm 2013; Điều 26, 27, 152 Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị H.

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Võ Thị H với bà Châu Hồng N được UBND xã A, huyện B (cũ) chứng thực số 139, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 08/8/2011 đối với thửa đất số 23, 14, 03, tờ bản đồ số 44, 28 tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn V, xã B, tỉnh Đồng Nai) là vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Châu Hồng N với bà Trần Thị Tuyết Nh được UBND xã A, huyện B (cũ) chứng thực số 162, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 26/8/2011 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 28, diện tích 3.475,2m², tọa lạc tại Thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn V, xã B, tỉnh Đồng Nai) là vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/8/2011 giữa bà Châu Hồng N với bà Trần Thị Tuyết Nh được UBND xã A, huyện B (cũ) chứng thực số 160, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 26/8/2011 đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 44, diện tích 1.584,5m², tọa lạc tại Thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn V, xã B, tỉnh Đồng Nai) là vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 26/8/2011 giữa bà Châu Hồng N với bà Trần Thị Tuyết Nh được UBND xã A, huyện B (cũ) chứng thực số 161, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 26/8/2011 đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 28, diện tích 15.911,5m², tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước (nay là thôn V, xã B, tỉnh Đồng Nai) là vô hiệu.

- Công nhận phần đất có diện tích 1714,2m² thuộc thửa số 14, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là thôn V, xã B, tỉnh Đồng Nai) có tứ cận và vị trí từ điểm 1 đến điểm 10 tại Mạnh trích đo địa chính số 10008- 2024 ngày 25/10/2024 của Công ty đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Võ Thị H.

(Kèm theo Mạnh trích đo địa chính số 10008- 2024 ngày 25/10/2024 của Công ty đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401)

- Công nhận diện tích 6.824,7m², nay là thửa đất số 202 (một phần của thửa số 03 cũ), tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là thôn V, xã B, tỉnh Đồng Nai) có tứ cận và vị trí là từ điểm 3 đến điểm 9 và các điểm 9, 32,

33, 34, 35, 18, 19, 3 tại Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 12/11/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Bù Đăng thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Võ Thị H.

(Kèm theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 12/11/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Bù Đăng)

- Kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN:CH 00522, do UBND huyện B (cũ) cấp cho bà Trần Thị Tuyết Nh ngày 29/8/2011 đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là thôn V, xã B, tỉnh Đồng Nai).

- Kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 00524, do UBND huyện B (cũ) cấp cho bà Trần Thị Tuyết Nh ngày 29/8/2011 đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là thôn V, xã B, tỉnh Đồng Nai).

Bà Võ Thị H có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Buộc bà Trần Thị Tuyết Nh hoàn trả cho bà Võ Thị H số tiền 1.399.109.300 đồng (*Một tỉ ba trăm chín mươi chín triệu, một trăm lẻ chín nghìn ba trăm đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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.

Bà Võ Thị H được nhận lại số tiền sau khi thi hành án còn lại là 146.619.426 đồng (*Một trăm bốn mươi sáu triệu, sáu trăm mười chín nghìn, bốn trăm hai mươi sáu đồng*) hiện đang do Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai giữ.

[2] Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lương Văn S, bà Trần Thị T:

Công nhận phần đất với diện tích đất 3721,4m², nay là thửa số 256, tờ bản đồ số 28 (thuộc một phần thửa số 03 cũ), tại thôn 4, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước (Nay là thôn V, xã B, tỉnh Đồng Nai) có tứ cận và vị trí từ điểm 9 đến điểm 18 và các điểm 18, 35, 34, 33, 32, 9 tại Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 12/11/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Bù Đăng thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Lương Văn S, bà Trần Thị T.

(Kèm theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 12/11/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Bù Đăng)

Ông S, bà T có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[3] Về án phí dân sự và chi phí tố tụng khác:

Buộc bà Trần Thị Tuyết Nh và bà Châu Hồng N liên đới chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Buộc bà Trần Thị Tuyết Nh chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Buộc bà Trần Thị Tuyết Nh chịu án phí dân sự sơ thẩm là 53.973.279 đồng (*Năm mươi ba triệu chín trăm bảy mươi ba nghìn hai trăm bảy mươi chín đồng*) án phí có giá ngạch.

Buộc bà Trần Thị Tuyết Nh và bà Châu Hồng N liên đới hoàn trả cho bà Võ Thị H tiền phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc là 13.699.944 đồng (*Mười ba triệu sáu trăm chín mươi chín nghìn, chín trăm bốn mươi bốn đồng*)

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.

[4] Đương sự có mặt tại phiên tòa có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND khu vực 12- Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Đương sự;
- Lưu HS – DS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trương Thị Đào