

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **529/2026/DS-PT**

Ngày: **24 -7-2026**

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tháo dỡ công trình trên đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Kiều Lương

Các Thẩm phán:

Ông Trần Nam Phương

Ông Nguyễn Đình Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai.

- Đại diện Viện sát nhân dân thành phố Đ tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Ngọc L - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 346/2026/TLST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2026 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, tháo dỡ công trình trên đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 480/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 6 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số: 582/2026/QĐ-PT ngày 17 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn L1**, sinh năm 1947, địa chỉ: Số A, khóm B, khu phố N, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Trần Văn H**, sinh năm 1982, địa chỉ: B tổ I, Khu phố A, phường H, thành phố Đ (nay là phường L, thành phố Đ);

- *Bị đơn*: Bà **Nguyễn Thị S**, sinh năm 1949, địa chỉ cư trú: Số H, Khu phố N, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Nguyễn Văn P**, sinh năm 1947, địa chỉ: Số H, Khu phố N, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ);

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

1. **Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đ**; địa chỉ: số E, đường Đ, phường T, thành phố Đ.

2. **Văn phòng C**; địa chỉ: A, đường B, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường B, thành phố Đ).

3. Bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm 1942; địa chỉ: Số H, Khu phố N, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H1: Luật sư Lê Văn Đ thuộc Đoàn luật sư Thành phố H.

4. Bà **Lê Thị B**, sinh năm 1951; địa chỉ: số A, khóm B, khu phố N, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ)

5. **Ủy ban nhân dân phường T, thành phố Đ**.

Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Nguyên đơn, bị đơn, Luật sư Đ có mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông L1 có người đại diện theo ủy quyền ông Trần Văn H trình bày:

Thửa đất số 30, 31 tờ bản đồ số 05 phường H, thành phố B có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn V (cha bà H1) được công ty Đ1 cấp trích lục địa bộ. Tuy nhiên, từ sau năm 1975 đến nay, gia đình bà H1 không sử dụng các thửa đất trên, các thửa đất đã được đưa vào tập đoàn sản xuất từ năm 1978, 1979 theo chế độ quốc hữu hóa ruộng đất. Sau năm 1981 tập đoàn chia lại hai thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn L1 sử dụng. Năm 1998, khi thực hiện đo vẽ thành lập bản đồ địa chính xã H cơ quan chức năng có lập biên bản xác định ranh giới, mốc ranh các thửa đất trên với tên người sử dụng là ông Nguyễn Văn L1. Năm 2000 bà Nguyễn Thị H1 lập hồ sơ đăng ký xin cấp giấy CNQSDĐ đã tự ý xóa phần giáp ranh có tên các hộ dân đang sử dụng và sửa lại tên Nguyễn Thị H1. Việc cấp các thửa đất trên cho bà H1 là trái pháp luật nên ủy ban nhân dân thành phố B đã thu hồi các giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị H1.

Như vậy, việc bà Nguyễn Thị S là người nhận chuyển nhượng lại các thửa đất trên từ bà Nguyễn Thị H1 theo Hợp đồng ngày 13 tháng 09 năm 2018 và đã được cấp các giấy chứng nhận QSDĐ số CP212076 và số CP21077 đối với thửa đất số 30, 31 tờ bản đồ số 05, phường H, thành phố B (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai không có giá trị pháp lý.

Nay ông yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa (nay là TAND khu vực 1 –Đồng Nai):

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13 tháng 09 năm 2018 giữa bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị S là vô hiệu. Hủy giấy chứng nhận số CP212076 và số CP21077 đã cấp cho bà Nguyễn Thị S.

Công nhận hai thửa đất số 30, 31 tờ bản đồ số 05, phường H, thành phố B (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng của ông L1.

Bị đơn bà S do đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn P trình bày:
Trước đây cha mẹ bà H1 (chị ruột bà S) có để lại các thửa đất số 30, diện tích: 1.627,9m² và thửa đất số 31, diện tích: 1.745,8m², đều thuộc tờ bản đồ số 5, tại phường H, thành phố B (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai. Do không có nhu cầu sử dụng, nên bà H1 có chuyển nhượng lại toàn bộ phần diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị S.

Việc chuyển nhượng đã hoàn thành, bà S đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, lợi dụng việc đất để trống gia đình ông L1 đã có hành vi chiếm dụng cho đến nay. Vì vậy, để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình.

Yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

Buộc ông Nguyễn Văn L1 và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan di dời toàn bộ hoa màu, cây trồng trên đất và hoàn trả toàn bộ thửa đất số 30, diện tích: 1.627,9 m² và thửa đất số 31, diện tích: 1.745,8 m²; đều thuộc tờ bản đồ số 5, tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai cho bà Nguyễn Thị S.

Căn cứ chứng minh cho yêu cầu của bà S là: Ngày 22/3/2019 ông Nguyễn Văn L1 ngụ tại 1 khóm B, khu phố N, phường H, TP B, tỉnh Đồng Nai, tự ý cho người xây dựng rào và làm cổng sắt bất hợp pháp, xâm phạm tài sản về quyền sử dụng đất của người khác thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 5 và thửa đất số 31, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường H, TP B, tỉnh Đồng Nai do tôi (Nguyễn Thị S) là chủ sở hữu sử dụng 02 (hai) thửa đất nêu trên đã được Sở T cấp giấy CNQSDĐ;

Nguồn gốc đất: Đây là đất của ông Nguyễn Văn V mua trước năm 1975 có trích lục địa bộ ngày 25/05/1973 – đây là một trong những loại giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp được quy định tại điểm e, khoản 1, Điều 50

Luật đất đai 2003. Sau khi ông V qua đời vào năm 1968, toàn bộ diện tích đất nêu trên do bà Nguyễn Thị H1 quản lý canh tác. Như vậy, đất có nguồn gốc rõ ràng, hợp pháp. Đến năm 1982 bà H1 tham gia HTX N. Năm 1992 HTX không còn hoạt động và cho đăng ký ruộng đất từ năm 1998-2000. Năm 2009 bà Nguyễn Thị H1 được nhà nước cấp giấy CNQSDĐ theo quy định, thủ tục của pháp luật. Do lớn tuổi và không đủ sức khoẻ để trồng lúa, vào khoảng năm 2004, bà H1 có để một số người chung quanh trồng cỏ, nuôi bò và một số loại cây như chuối, trà (tất cả đều không quá 03 năm), trong đó có ông Nguyễn Văn L1 từng cất chòi nuôi bò trên hai thửa đất số 30 và số 31 tờ bản đồ số 5 và có làm tờ cam kết với bà H1 với nội dung: ông L2 cam kết giải toả toàn bộ các chòi – không phát triển mở rộng trên hai thửa đất này – không khiếu nại, không xin bồi thường. Tuy nhiên U không tìm hiểu rõ nguồn gốc đất, chỉ nhìn vào hiện trạng đất đã vội kết luận giấy CNQSDĐ đã cấp cho bà H1 là sai đối tượng và gửi Thông báo thu hồi các giấy này. Bà H1 đã khởi kiện vụ án hành chính qua các cấp Toà sơ thẩm, phúc thẩm và đến TAND Cấp cao tại TP Hồ Chí Minh. Kết quả là Quyết định của bản án số: 182/2018/HC-PT ngày 07/06/2018 của TAND Cấp cao tại TP HCM, chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1 - Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị H1; Huỷ các quyết định thu hồi đất của U, tỉnh Đồng Nai.

Sau đó bà H1 đã chuyển nhượng các thửa đất này cho bà S và bà S đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đ cấp giấy CNQSDĐ ngày 25/9/2018: thửa 30 tờ bản đồ số 5, số sổ CP 212077; thửa 31 tờ bản đồ số 5 số sổ CP 212076, tại phường H, TP ..

Ngày 22/03/2019 ông Nguyễn văn L1 đã tự ý chiếm đất, xây rào kẽm, làm cửa sắt trên hai thửa đất nêu trên. Ngày 23/03/2019 bà S đã nhờ ông Nguyễn Văn P làm đơn tố cáo sự việc với UBND, và Công an xã H (nay là Công an phường T, thành phố Đ).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị H1 do ông P là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Trước đây cha mẹ bà H1 có để lại các thửa đất số 30, diện tích: 1.627,9 m² và thửa đất số 31, diện tích: 1.745,8m²; đều thuộc tờ bản đồ số 5, tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Do không có nhu cầu sử dụng, nên bà H1 có chuyển nhượng lại toàn bộ phần diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị S.

Việc chuyển nhượng đã hoàn thành, bà S đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, lợi dụng việc đất để trồng gia đình ông L1 đã có hành vi chiếm dụng cho đến nay. Vì vậy, để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bà H1 và bà S thì bà H1 có yêu cầu độc lập: Yêu cầu Toà án giải

quyết những vấn đề sau đây: Buộc ông Nguyễn Văn L1 và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan di dời toàn bộ hoa màu, cây trồng trên đất và hoàn trả toàn bộ thửa đất số 30, diện tích: 1.627,9m² và thửa đất số 31, diện tích: 1.745,8m²; đều thuộc tờ bản đồ số 5, tại phường H, thành phố B (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai cho bà để bà giao lại cho bà Nguyễn Thị S.

2. Tại văn bản ngày 06/8/2025 Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ trình bày:

Thửa đất số 30, 31 do bà Nguyễn Thị H1 sử dụng, được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 069691, AQ 069693 ngày 31/7/2009, mục đích sử dụng: đất trồng lúa,

Năm 2016 UBND thành phố B ban hành 09 Quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H1, trong đó có thửa đất số 30, 31 tờ bản đồ số 05 xã H, cụ thể: ngày 29/02/2016 UBND thành phố ban hành Quyết định số 734/QĐ-UBND, số 731/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H1 thuộc thửa đất số 30, 31 tờ bản đồ số 05 xã H.

Năm 2017 bà Nguyễn Thị H1 khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai hủy 09 quyết định hành chính của UBND thành phố B. Tại Bản án số 11/2017/HC-ST ngày 31/10/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh tuyên: Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu Tòa án hủy các Quyết định sau đây của UBND thành phố B: Quyết định 731, Quyết định 732, Quyết định 733, Quyết định 734, Quyết định 735, Quyết định 736, Quyết định 737, Quyết định 6116 và Quyết định 6117 (các Quyết định từ số 731 đến 737 được sửa ngày tháng năm ban hành từ ngày 29/02/2015 thành 29/02/2016).

Ngày 13/11/2017 bà H1 có đơn kháng cáo Bản án hành chính sơ thẩm số 11/2017/HC-ST ngày 31/10/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Tại Bản án số 182/2018/HC-PT ngày 07/6/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên:

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1; sửa bản án sơ thẩm số 11/2017/HC-ST ngày 31/10/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H1; hủy các quyết định sau đây của UBND thành phố B, tỉnh Đồng Nai:

Quyết định số 731/QĐ-UBND ngày 29/02/2015 (ngày đúng là ngày 29/02/2016) của UBND thành phố B, tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 069693 ngày 31/7/2009 do UBND thành phố B cấp cho bà Nguyễn Thị H1....

Quyết định số 6117/QĐ-UBND ngày 07/10/2016 của UBND thành phố B, tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 069694 ngày 31/7/2009 do UBND thành phố B cấp cho bà Nguyễn Thị H1.

2. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Tháng 09/2018 bà Nguyễn Thị H1 chuyển nhượng thửa đất số 30, 31 tờ bản đồ số 05 cho bà Nguyễn Thị S theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C chứng nhận ngày 13/9/2018.

Căn cứ Bản án số 182/2018/HC-PT ngày 07/6/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, khoản 4 Điều 95, Điều 188 và khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai năm 2013, căn cứ Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, ngày 25/9/2018 Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là giấy chứng nhận) số CP212076, số CP212077 cho bà Nguyễn Thị S là phù hợp quy định của Pháp luật.

Ngày 18/3/2021 Tòa án nhân dân tối cao ban hành Quyết định số 08/2021/KN-HC kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án hành chính phúc thẩm số 182/2018/HC-PT ngày 07/6/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên:

Kháng nghị Bản án hành chính phúc thẩm số 182/2018/HC-PT ngày 07/6/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm theo hướng: Hủy Bản án hành chính phúc thẩm nêu trên; hủy Bản án hành chính sơ thẩm số 11/2017/HC-ST ngày 31/10/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tạm đình chỉ thi hành Bản án hành chính phúc thẩm nêu trên cho đến khi có Quyết định giám đốc thẩm của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Như vậy, tại thời điểm Văn phòng Đ2 chi nhánh B1 tiếp nhận Quyết định số 08/2021/KN-HC kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án hành chính phúc thẩm số 182/2018/HC-PT ngày 07/6/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất số 30, 31 tờ bản đồ số 05 phường H đã biến động và do bà Nguyễn Thị S là chủ sử dụng.

Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận của ông Nguyễn Văn L1:

Như đã trình bày nêu trên, ngày 25/9/2018 Sở T (nay là Sở N) cấp giấy chứng nhận số CP212076, số CP212077 cho bà Nguyễn Thị S thuộc thửa đất số

30, 31 tờ bản đồ số 05 phường H là phù hợp quy định pháp luật. Việc thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp này chỉ được thực hiện theo khoản 5 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024 “Việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án đã được thi hành hoặc văn bản kiến nghị của cơ quan thi hành án về việc thi hành bản án, quyết định theo quy định của pháp luật, trong đó có nội dung yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận đã cấp.”

3. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đồng Nai có tổ chức kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường T, thành phố D:

Hộ ông Nguyễn Văn L1 hiện có ông L1 và vợ là bà Lê Thị B, sinh năm 1951 cùng cư ngụ tại địa chỉ 1, khu phố N, phường H (theo cung cấp của ông Nguyễn Văn L1, đề nghị Tòa án thành phố B xác minh thêm tại Công an phường H). Hiện nay thửa đất số 30,31 tờ bản đồ 05 do ông Nguyễn Văn L1 sử dụng.

Về nguồn gốc, quá trình sử dụng kê khai đăng ký: Thửa 30, 31 tờ bản đồ số 5 có nguồn gốc trước năm 1975 là của ông Nguyễn Văn V (cha của bà H1, có trích lục địa bộ), sau năm 1975 các thửa đất trên được đưa vào tập đoàn sản xuất nông nghiệp từ năm 1978-1979 theo C1 (đưa ruộng đất vào làm ăn tập thể), gia đình bà H1 không có tham gia canh tác. Đến năm 1981 Tập đoàn chia các thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn L1 canh tác sử dụng, đến năm 2000 khi nhà nước cho đăng ký đất đai để cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì bà Nguyễn Thị H1 lập hồ sơ xin cấp cấp giấy CNQDD. Đến năm 2015, các hộ dân trong đó có ông Nguyễn Văn L1 có đơn đề nghị xem xét lại việc cấp giấy CNQSDĐ đối với các thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị H1 và xảy ra tranh chấp cho đến nay.

Về các Quyết định về việc giữ nguyên hiện trạng diện tích đất: UBND phường H chưa nhận được

Quá trình bà H1 đưa ruộng đất vào tập đoàn sản xuất theo chế độ quốc hữu hóa ruộng đất, đưa ruộng đất vào làm ăn tập thể, hiện không tìm thấy hồ sơ lưu trữ về việc này. Về HTX N hoạt động đến khoảng năm 1997 thì tự tan rã (không có Quyết định giải thể). Hiện trạng trên đất hiện không có người ở.

4. Bà Lê Thị B không có lời khai gửi Tòa án.

5. Văn phòng C trình bày: Văn phòng có nhận được Thông báo giao nộp chứng cứ số 626/TB-TA, 655/TB-TA của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa ngày 17/4/2025 trong vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” để làm việc về vụ án nêu trên. Qua kiểm tra hồ sơ công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3942, quyển số 03/2018TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhân ngày 13/09/2018 được giao kết giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị S, Văn phòng C trình bày ý kiến như sau:

Văn phòng C đã kiểm tra và xác nhận đúng tài sản giao dịch là tài sản hợp pháp của bà Nguyễn Thị H1.

Tại thời điểm tiếp nhận và thụ lý giải quyết hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, Văn phòng C đã thực hiện đúng theo trình tự thủ tục được quy định tại Luật công chứng 2014

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 103/2025/DS-ST ngày 13/8/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đồng Nai đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L1 về việc:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3942, quyển số 03/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13 tháng 09 năm 2018 tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị S là vô hiệu.

- Công nhận thửa đất số 30, 31 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường H, thành phố B (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai là thuộc quyền quản lý sử dụng của ông Nguyễn Văn L1.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 31, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 25/9/2018 số CP 212077 cho bà Nguyễn Thị S và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 30, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 25/9/2018 số CP 212076 cho bà Nguyễn Thị S.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị S:

Bà Nguyễn Thị S được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 1627.9m² thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường H, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai) được giới hạn bởi các mốc (1,7,8,9,10,11,12,1) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 4256/2022 ngày 30/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ2 – chi nhánh B1.

Bà Nguyễn Thị S được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 1745.8 m² thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường H, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai) được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,7,1) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 4256/2022 ngày 30/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ2 – chi nhánh B1

Ông Nguyễn Văn L1 phải thực hiện việc di dời và tháo dỡ công trình xây dựng, cây trồng trên đất, bao gồm:

- Công trình xây dựng trên thửa đất số 30, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường H, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai): cổng, kết cấu cột sắt tròn 90mm, cánh cổng khung sắt bọc tôn, cao 2,5m, hàng rào 1: cột sắt tròn 60mm, hàng rào khung sắt hộp, lưới B40 cao 1,8m, hàng rào 2: cột sắt tròn 60mm, hàng rào khung sắt hộp, lưới B40 cao 1,8m.

- Công trình xây dựng trên thửa đất số 31, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường H, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai): hàng rào có kết cấu cột sắt tròn 60mm, lưới B40 cao 1,8m.

- 10 cây mít loại 1 đường kính khoảng 10-15cm, 06 cây mít loại 2 có đường kính 15-20cm, 01 cây khế có đường kính 20cm.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Nguyễn Thị S hỗ trợ di dời, tháo dỡ công trình trên đất là 15.000.000 đồng (*mười lăm triệu đồng*) cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn L1.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H1 về việc buộc ông Nguyễn Văn L1 di dời toàn bộ hoa màu, cây trồng trên đất và hoàn trả toàn bộ thửa đất số 30, diện tích: 1.627,9m² và thửa đất số 31, diện tích: 1.745,8m²; đều thuộc tờ bản đồ số 5, tại phường H, thành phố B (nay là phường T), tỉnh Đồng Nai bà Nguyễn Thị H1.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19/8/2025 nguyên đơn ông Nguyễn Văn L1 kháng cáo, đề nghị: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1.

Về nguồn gốc, quá trình sử dụng kê khai đăng ký: Thửa 30, 31 tờ bản đồ số 5 có nguồn gốc trước năm 1975 là của ông Nguyễn Văn V (cha của bà H1 có trích lục địa bộ), sau năm 1975 các thửa đất trên được đưa vào tập đoàn sản xuất nông nghiệp từ năm 1978-1979 theo C1 (đưa ruộng đất vào làm ăn tập thể), gia đình bà H1 không có tham gia canh tác. Đến năm 1981 Tập đoàn chia các thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn L1 canh tác sử dụng, đến năm 2000 khi Nhà nước

cho đăng ký đất đai để cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì bà Nguyễn Thị H1 lập hồ sơ xin cấp Giấy CNQQSDD năm 2009 bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định.

Ông L1 kháng cáo đề nghị sửa án và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông là không có căn cứ. Đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của ông L1, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tham gia phiên tòa:

I. VỀ VIỆC TUÂN THEO PHÁP LUẬT TỔ TỤNG

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này thấy rằng Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. quy định tại khoản 1 Điều 286 Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử đảm bảo sự vô tư, khách quan giải quyết vụ án, không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng theo Điều 52 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đồng thời, thủ tục phiên tòa từ khi bắt đầu cho đến thời điểm này được Hội đồng xét xử phúc thẩm thực hiện đầy đủ, đúng quy định trình tự về phiên tòa phúc thẩm.

- Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 236 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

II. VỀ VIỆC GIẢI QUYẾT VỤ ÁN:

Tính có căn cứ, hợp pháp của kháng cáo,

Về thủ tục kháng cáo: Ngày 19/8/2025 bị đơn ông Nguyễn Văn L1 làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Ông L1 đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì kháng cáo trong hạn luật định, hợp pháp nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Xét nội dung kháng cáo: Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất, về nội dung và hình thức hợp đồng chuyển nhượng; trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng và phù hợp với các quy định của pháp .

Việc ông Nguyễn Văn L1 kháng cáo cho rằng 02 thửa đất tranh chấp có nguồn gốc do gia đình ông quản lý, sử dụng ổn định từ nhiều năm trước, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 và việc chuyển nhượng cho bà S là trái pháp luật nên yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có căn cứ.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Đề nghị, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L1.

Giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm số 103/2025/DS-ST ngày 13/8/2025 ngày 13/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả anh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn L1 làm trong hạn luật định, ông L1 là người cao tuổi được miễn tạm ứng án phí nên kháng cáo là hợp pháp; căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Tại phiên tòa ông Nguyễn Văn L1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thống nhất nguồn gốc hai thửa đất số 30 và 31 tờ bản đồ số 05 trước năm 1975 thuộc quyền sử dụng của cụ Nguyễn Văn V (cha của bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị S), được chế độ cũ cấp Trích lục địa bộ ngày 25/5/1973.

Về quá trình quản lý sử dụng: Năm 1978 thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước, bà H1 đã đưa toàn bộ diện tích của 02 thửa đất trên vào Hợp tác xã N. Ông L1 cho rằng sau năm 1978, 1979 hai thửa đất được đưa vào tập đoàn sản xuất; năm 1981 Tập đoàn chia các thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn L1 canh tác sử dụng; đến năm 2000 khi Nhà nước cho đăng ký đất đai để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Nguyễn Thị H1 lập hồ sơ xin cấp cấp giấy CNQSDĐ. Tại “Giấy xác nhận không đăng ký ruộng đất” ngày 13/4/2000 do bà Nguyễn Thị H1 lập gửi Chủ tịch UBND xã H thể hiện có 09 người trước đây nhận khoán, nay đồng ý trả lại không đăng ký quyền sử dụng đất trong đó có ông Nguyễn Văn L1, nội dung thể hiện: “... Tôi ký tên dưới đây là Nguyễn Thị H1, hiện ngụ tại 85/1, xã H thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Trước đây gia đình tôi có làm phần ruộng hương hỏa do cha tôi là ông Nguyễn Văn V để lại, tọa lạc tại tổ I, đội 4, Bình Tự T. Sau đó hợp tác xã nông nghiệp đem phần ruộng này khoán cho các xã viên có tên dưới đây làm.

Nay, tất cả các xã viên này đều đồng ý không đăng ký quyền sử dụng đất và giao trả lại, để tôi đăng ký ruộng của tôi.

Dưới đây là danh sách các xã viên:

4 - ô. Nguyễn Văn L1, ngụ tại 116/1.....” (bút lục 57)

Ngày 20/5/2004 ông Nguyễn Văn L1 có “Tờ cam kết” thể hiện mang tên ông Nguyễn Văn L1, ông xác nhận chỉ dựng chòi tạm trên đất của bà H1 để nuôi bò đồng thời cam kết khi bà H1 có nhu cầu sử dụng sẽ tháo dỡ, trả lại đất, không khiếu nại, không yêu cầu bồi thường và không cản trở việc sử dụng đất của bà H1. Cụ thể ông L1 cam kết như *“Giải tỏa toàn bộ các chòi nói trên khi chủ đất cần rào đạo lại hay sử dụng mảnh đất nói trên. Không phát triển và mở rộng thêm trên phần đất này với bất kỳ lý do gì. Không khiếu nại xin bồi thường hay làm khó dễ khi chủ đất cần sử dụng rào đạo mảnh đất này. Hoàn toàn chịu trách nhiệm với người nuôi bò của tôi.... Hoàn toàn trả lại đất này, không làm khó dễ chủ đất khi tôi không còn nuôi bò trên đất này. Hoàn toàn chịu trách nhiệm trước luật pháp hiện hành của nhà nước nếu tôi không thực hiện hay làm điều sai quấy đối với những điều cam kết trên đây”*... Tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền cho ông L1 không thừa nhận chữ ký trong hai tài liệu nêu trên là của ông L1; nhưng không yêu cầu giám định và cũng không cung cấp được chứng cứ khác chứng minh các tài liệu này bị giả mạo hoặc được lập trái ý chí của ông L1. Do đó, có đủ cơ sở xác định diện tích thửa đất số 30, 31 tờ bản đồ số 5 phường H có nguồn gốc của ông V là cha bà H1, sau khi thực hiện chế độ quốc hữu hóa ruộng đất (đưa vào tập đoàn sản xuất) phần diện tích đất trên đã được giao khoán cho các xã viên hợp tác xã và sau khi tập đoàn sản xuất giải thể (1997) thì những xã viên đã trả lại phần ruộng đất này cho chủ cũ là bà H1 (con ông V) các xã viên trong đó có ông Nguyễn Văn L1. Vì vậy, việc ông L1 khởi kiện yêu cầu công nhận thửa đất số 30, 31 trên là không có cơ sở.

Đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H1 năm 2009, mặc dù trước đây Ủy ban nhân dân thành phố B đã ban hành quyết định thu hồi các Giấy chứng nhận này, nhưng các quyết định thu hồi đã bị hủy bởi Bản án hành chính phúc thẩm số 182/2018/HC-PT ngày 07/6/2018. Tại thời điểm ngày 13/9/2018, khi bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S, bản án hành chính phúc thẩm đang có hiệu lực pháp luật; bà H1 là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không thuộc trường hợp bị hạn chế quyền chuyển nhượng theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà S và bà H1 được lập bằng văn bản, được công chứng theo đúng quy định và đã hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên cho bà S. Căn cứ khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, khoản 4 Điều 95, Điều 188 và khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai năm 2013, căn cứ Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, ngày 25/9/2018 Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà

ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là giấy chứng nhận) số CP212076, số CP212077 cho bà Nguyễn Thị S là phù hợp quy định của Pháp luật.

Việc Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị và Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hủy Bản án hành chính sơ thẩm và phúc thẩm để giải quyết lại vụ án hành chính không làm thay đổi tính hợp pháp của giao dịch dân sự đã được xác lập trong thời điểm bản án hành chính phúc thẩm còn hiệu lực. Hơn nữa, Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng. *“Trong trường hợp này, đúng ra việc tranh chấp giữa các đương sự phải được xem xét, **giải quyết bằng vụ án dân sự khác** chứ không phải giải quyết bằng cách thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H1...”* sau khi hồ sơ được giao giải quyết lại, người khởi kiện đã rút đơn và Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án hành chính. Vì vậy, nguyên đơn cho rằng bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S là trái pháp luật hoặc nhằm tẩu tán tài sản là không có cơ sở.

Từ những căn cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L1 về việc: Công nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất 30, 31 tờ bản đồ số 5 phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (cũ); Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đất giữa bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị S ngày 13/9/2018 vô hiệu, cũng như yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP212076 và số CP212077 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho bà Nguyễn Thị S là có căn cứ.

Do đó, kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L1 là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội: Ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị H1 thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định của Pháp luật.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[5] Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Nai tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L1; Giữ nguyên án dân sự sơ thẩm số 103/2025/DSST ngày 13/8/2025 của Tòa nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai.

Căn cứ Điều 26, 34, 35, 39, 68, 74, 147, 200, 201, 227, 228, 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 116, 117, 122, 385, 401, 500, 502, 163, 166 Bộ luật dân sự 2015, khoản 4 Điều 95, khoản 3 Điều 167, Điều 188, khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai năm 2013. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L1 về việc:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 3942, quyền số 03/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13 tháng 9 năm 2018 tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị S là vô hiệu.

- Công nhận thửa đất số 30, 31 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ) là thuộc quyền quản lý sử dụng của ông Nguyễn Văn L1.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 31, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 25/9/2018 số CP 212077 cho bà Nguyễn Thị S và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 30, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 25/9/2018 số CP 212076 cho bà Nguyễn Thị S.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị S đối với ông Nguyễn Văn L1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”:

Bà Nguyễn Thị S được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 1.627.9m² thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường H, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ) được giới hạn bởi các mốc (1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 4256/2022 ngày 30/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ2 – chi nhánh B1.

Bà Nguyễn Thị S được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 1745.8m² thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường H, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ) được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 1) theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 4256/2022 ngày 30/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ2 – chi nhánh B1

Ông Nguyễn Văn L1 phải thực hiện việc di dời và tháo dỡ công trình xây dựng, cây trồng trên đất, bao gồm:

- Công trình xây dựng trên thửa đất số 30, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường H, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ): cổng, kết cấu cột sắt tròn 90mm, cánh cổng khung sắt bọc tôn, cao 2,5m, hàng rào 1: cột sắt tròn

60mm, hàng rào khung sắt hộp, lưới B40 cao 1,8m, hàng rào 2: cột sắt tròn 60mm, hàng rào khung sắt hộp, lưới B40 cao 1,8m.

- Công trình xây dựng trên thửa đất số 31, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại phường H, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ): hàng rào có kết cấu cột sắt tròn 60mm, lưới B40 cao 1,8m.

- 10 cây mít loại 1 đường kính khoảng 10-15cm, 06 cây mít loại 2 có đường kính 15-20cm, 01 cây khế có đường kính 20cm.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Nguyễn Thị S hỗ trợ di dời, tháo dỡ công trình trên đất là 15.000.000 đồng (*mười lăm triệu đồng*) cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn L1.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu “Công nhận quyền sử dụng đất” và yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn L1 di dời toàn bộ hoa màu, cây trồng trên đất và hoàn trả toàn bộ thửa đất số 30, diện tích: 1.627,9m² và thửa đất số 31, diện tích: 1.745,8m²; đều thuộc tờ bản đồ số 5, tại phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, thành phố Đ), cho bà Nguyễn Thị H1.

Kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 của Bộ luật dân sự.

Quyết định này được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị H1 thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định của Pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng là 110.041.630 đồng (*Một trăm mười triệu không trăm bốn mươi một ngàn sáu trăm ba ngàn đồng*).

6. **Hiệu lực của án:** Bản án Dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND TP Đồng Nai;
- TAND KV1-Đồng Nai;

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

- Phòng THADS KV1- Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu (HS, TP, VP).

Đinh Thị Kiều Lương