

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **239/2025/DS-ST**

Ngày: 11-9-2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và 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 1 - ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Văn Chánh;

2. Ông Trần Văn Tam.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Phương Anh – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 204/2024/TLST-DS ngày 05 tháng 03 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 149/2025/QĐXX-ST ngày 31 tháng 7 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 613/QĐST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số 43, Hoàng Cầm, khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh B (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trịnh Kim P, sinh năm: 1968.

Địa chỉ: khu phố 5, phường H, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

- Bị đơn: Bà Đặng Thị Lan A, sinh năm 1979.

Địa chỉ: khu phố 7, phường T1, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Hồng C, sinh năm 1969.

Địa chỉ: khu phố 3, phường L, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trịnh Kim P, sinh năm: 1968.

Địa chỉ: 9/34A, khu phố 5, phường H, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

2. Ông Nguyễn Thanh Long, sinh năm: 1960.

Địa chỉ: Số 43, Hoàng Cầm, khu phố T, phường B, thành phố D, tỉnh B (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trịnh Kim P, sinh năm: 1968.

Địa chỉ: khu phố 5, phường H, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường L, tỉnh Đồng Nai).

3. Ông Nguyễn Công K, sinh năm: 1991.

4. Cụ Nguyễn Thị H, sinh năm: 1937.

Cùng địa chỉ: tổ 9, khu phố T, phường P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường P, tỉnh Đồng Nai).

Cụ H ủy quyền cho ông K theo văn bản ủy quyền ngày 13/9/2024.

5. Ủy ban nhân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch UBND phường P, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: 1393, Quốc lộ 51, khu phố H, phường P, tỉnh Đồng Nai.

(Bà Đ, bà P có mặt, các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Bà Đặng Thị Lan A là chủ thửa đất số 19 tờ bản đồ số 32 thuộc phường P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, đã được UBND thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 310087 ngày 20/02/2014. Năm 2018, bà A đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Phạm Thị Đ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2018 tại Văn phòng công chứng Hồ Nai (bà A ủy quyền cho ông Nguyễn Hồng C thay mình chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà Đ đã thanh toán tiền, nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông C và trực tiếp quản lý, sử dụng đất cho đến nay. Tuy nhiên sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do sơ suất bà Đ đã làm thất lạc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này nên không thể làm thủ tục sang tên thửa đất được.

Bà Đ đã liên hệ bà A để nhờ hỗ trợ làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà A không đồng ý, bà A cho rằng đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không hợp tác, do đó bà Đ không làm được thủ tục sang tên.

Nay bà Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung sau:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 970, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2018 tại Văn phòng Công chứng Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai về việc chuyển nhượng thửa đất số 19, tờ bản đồ số 32 tại xã P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường P, tỉnh Đồng Nai) là hợp pháp.

- Công nhận quyền quản lý, sử dụng của bà Đ đối với phần đất diện tích là 1.174m² thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 32 tại xã P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường P, tỉnh Đồng Nai). Qua xem xét thẩm định tại chỗ xác định trên thửa đất tranh chấp có 01 căn nhà của cụ Nguyễn Thị H, do cụ H và ông Nguyễn Công K quản lý sử dụng, nay bà Đ yêu cầu Tòa án công nhận cho bà quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất theo ranh địa chính là 1.174m², được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,7,8,9,1 theo bản Trích đo hiện trạng thửa đất số 5173/2024 ngày 17/9/2024, của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa, bao gồm cả phần đất mà ông K và cụ H đang quản lý sử dụng cho bà.

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 310087 ngày 20/02/2014 do UBND thành phố Biên Hòa cấp cho bà Đặng Thị Lan A đối với thửa đất số 19 tờ bản đồ số 32 thuộc phường P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Về án phí, chi phí tố tụng: Bà Đ tự nguyện chịu toàn bộ án phí, chi phí do vẽ, thẩm định giá và chi phí thu thập tài liệu chứng cứ.

Bị đơn bà Đặng Thị Lan A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không có lời khai tại Tòa án.

**** Ý kiến của bà Trịnh Kim P là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án ông Nguyễn Hồng C:*** Bà Đặng Thị Lan A là chủ thửa đất số 19 tờ bản đồ số 32 thuộc phường P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, đã được UBND thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 310087 ngày 20/02/2014. Ngày 15/01/2018, bà A ủy quyền cho ông C được quyền thay mặt mình chuyển nhượng thửa đất trên. Thực hiện nội dung ủy quyền của bà A, ông C đã thay mặt bà A chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Phạm Thị Đ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2018 tại Văn phòng công chứng Hồ Nai, hai bên đã giao nhận tiền và tài sản cho nhau đầy đủ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà Đ đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông C và trực tiếp quản lý, sử dụng đất cho đến nay. Tuy nhiên sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do sơ suất nên bà Đ đã làm thất lạc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này nên không thể làm thủ tục sang tên thửa đất được. Nay bà Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2018 tại

Văn phòng công chứng Hồ Nai; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị mất, thì ông C đồng ý. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Ý kiến của Chủ tịch UBND phường P là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND thành phố Biên Hòa:** Chủ tịch UBND phường P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên không có lời khai tại Tòa án.

*** Ý kiến của bà Trịnh Kim P là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án ông Nguyễn Thanh Long:** Ông Long là chồng của nguyên đơn bà Phạm Thị Đ. Vào năm 2018, bà Đ có nhận chuyển nhượng của bà Đặng Thị Lan A 1.174m² đất thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 32 tại xã P, Biên Hòa, Đồng Nai. Bà Đ sử dụng tiền chung của ông bà để mua phần đất này. Nay bà Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2018 tại Văn phòng công chứng Hồ Nai, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị mất, thì ông đồng ý, ông thống nhất với toàn bộ lời khai của bà Đ trong quá trình giải quyết vụ án.

*** Ý kiến của ông Nguyễn Công K là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị H:** Cụ Nguyễn Thị H là bà ngoại của ông K, cụ H là chủ sử dụng trước đây của thửa đất số 19, tờ bản đồ số 32 tại xã P, Biên Hòa, Đồng Nai. Sau đó cụ H đã chuyển nhượng thửa đất này chỉ giữ lại phần đất có diện tích 97.3m² trên đất có 01 căn nhà cấp 4, có diện tích 59.6m², hiện do cụ H và ông K quản lý sử dụng. Do phần đất còn lại có diện tích nhỏ, không đủ điều kiện sang tên tách thửa nên cụ H đồng ý để những người mua đất đứng tên chủ sử dụng toàn bộ thửa đất. Nay bà Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận cho bà quyền sử dụng 1.174m² đất, bao gồm cả phần đất mà ông K và cụ H đang quản lý sử dụng, theo bản Trích đo hiện trạng thửa đất số 5173/2024 ngày 17/9/2024, của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa. Ông K và cụ H đồng ý với yêu cầu của bà Đ. Ngoài phần đất bà Đ đang quản lý sử dụng ông đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà A với bà Đ và công nhận quyền sử dụng đất cả phần đất còn lại do ông và cụ H đang quản lý sử dụng. Vì phần đất còn lại có diện tích nhỏ, không đủ điều kiện tách thửa, cụ H và phía nguyên đơn sẽ có thỏa thuận riêng đối với phần diện tích đất và tài sản trên đất này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị Lan A và bà Phạm Thị Đ đối với thửa đất số 19 tờ bản đồ số 32 thuộc phường P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai là hợp pháp. Hợp đồng đã được công chứng theo quy định của pháp luật. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà Đ đã thanh toán tiền, nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông C và trực tiếp quản lý, sử dụng đất cho

đến nay. Tuy nhiên sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do sơ suất bà Đ đã làm thất lạc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này nên không thể làm thủ tục sang tên thửa đất được.

Nay bà Đ khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 970, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2018 tại Văn phòng Công chứng Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai về việc chuyển nhượng thửa đất số 19, tờ bản đồ số 32 tại xã P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường P, tỉnh Đồng Nai) là hợp pháp; Công nhận quyền quản lý, sử dụng của bà Đ đối với phần đất diện tích là 1.174m² thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 32 tại xã P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường P, tỉnh Đồng Nai). Qua xem xét thẩm định tại chỗ xác định trên thửa đất tranh chấp có 01 căn nhà của cụ Nguyễn Thị H, do cụ H và ông Nguyễn Công K quản lý sử dụng, nay bà Đ yêu cầu Tòa án công nhận cho bà quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất theo ranh địa chính là 1.174m², được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,7,8,9,1 theo bản Trích đo hiện trạng thửa đất số 5173/2024 ngày 17/9/2024, của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa, bao gồm cả phần đất mà ông K và cụ H đang quản lý sử dụng cho bà. Yêu cầu này của bà Đ được cụ H và ông K đồng ý, do đó đề nghị đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 310087 ngày 20/02/2014 do UBND thành phố Biên Hòa cấp cho bà Đặng Thị Lan A đối với thửa đất số 19 tờ bản đồ số 32 thuộc phường P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên hiện đã bị thất lạc do đó bà Đ không thể thực hiện quyền sang tên thửa đất cho mình. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Đ để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bà.

Về án phí và chi phí tố tụng: Đề nghị ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu toàn bộ chi phí đo vẽ, thẩm định giá, thu thập chứng cứ và án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ tranh chấp, xác định tư cách đương sự và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà Phạm Thị Đ khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích là 1.174m² thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 32 tại xã P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường P, tỉnh Đồng Nai) và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 310087 ngày 20/02/2014 do UBND thành phố Biên Hòa cấp cho bà Đặng Thị Lan A đối với thửa đất trên. Do đó Căn cứ theo khoản 2, 3, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a, Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 5, Điều 6 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai. Quan hệ pháp luật

được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Bà Phạm Thị Đ có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 310087 ngày 20/02/2014 do UBND thành phố Biên Hòa cấp cho bà Đặng Thị Lan A đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 32 tại xã P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường P, tỉnh Đồng Nai). Hiện nay, UBND thành phố Biên Hòa đã giải thể, căn cứ mục 2.1 của Công văn số 285/TANDTC-PC ngày 31/7/2025 của Tòa án nhân dân tối cao; Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ, Chủ tịch UBND phường P, tỉnh Đồng Nai được xác định là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND thành phố Biên Hòa.

[2] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn bà Phạm Thị Đ, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Kim P có mặt tại phiên tòa. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của cụ Nguyễn Thị H là ông Nguyễn Công K có đơn xin xét xử vắng mặt; Bị đơn bà Đặng Thị Lan A, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chủ tịch UBND phường P đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt không có lý do, nên Tòa án xử vắng mặt những người này theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1]. Về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích là 1.174m² thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 32 tại xã P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường P, tỉnh Đồng Nai).

Xét thấy thửa đất số 19, tờ bản đồ số 32 tại xã P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường P, tỉnh Đồng Nai), có nguồn gốc là của bà Đặng Thị Lan A nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Viết C1 và bà Bùi Thị H1. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà A đã tiến hành đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Bà A đã được UBND thành phố Biên Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 310087 ngày 20/02/2014.

Ngày 17/01/2018, bà Đặng Thị Lan A (do ông Nguyễn Hồng C đại diện theo ủy quyền) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thỏa thuận chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà Phạm Thị Đ với giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Hợp đồng được công chứng cùng ngày 17/01/2018 tại Văn phòng công chứng Hồ Nai là đảm bảo về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013 và Điều 502 bộ luật dân sự 2015. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà Đ đã thanh toán tiền cho bên bán, nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trực tiếp quản lý, sử dụng đất cho đến nay. Như vậy hai bên đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận của hợp đồng.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất tranh chấp ghi nhận hiện trạng thửa đất, ngoài phần đất do bà Phạm Thị Đ quản lý sử dụng từ sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng còn có phần đất có diện tích 97.3m², trên đất có 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 59.6m² do cụ Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Công K quản lý sử dụng. Cụ H là chủ cũ của thửa đất 19, sau đó cụ chuyển nhượng lại thửa đất trên cho vợ chồng ông C1, bà H1. Do phần nhà đất cụ H quản lý sử dụng không đủ điều kiện để tách thửa nên cụ đồng ý để người mua đăng ký quyền sử dụng và sang tên toàn bộ thửa đất. Nay bà Đ khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất trên thì cụ đồng ý yêu cầu của bà Đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của cho bà Đặng Thị Lan A biết nhưng bà A vắng mặt không có lý do; Bà A cũng không có ý kiến phản đối gì về yêu cầu khởi kiện của bà Đ nên được coi là đã từ bỏ việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Trong khi đó, người đại diện theo ủy quyền ký kết hợp đồng chuyển nhượng của bà A là ông Nguyễn Hồng C thừa nhận việc có được bà A ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Đ đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 32 tại xã P như trình bày của nguyên đơn. Từ đó có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/01/2018 giữa bà Đặng Thị Lan A và bà Phạm Thị Đ; Công nhận quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Đ đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 32 tại xã P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường P, Tỉnh Đồng Nai), có diện tích 1.174m² được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,7,8,9,1 theo bản Trích đo hiện trạng thửa đất số 5173/2024 ngày 17/9/2024, của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa.

[3.2]. Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 310087 ngày 20/02/2014 do UBND thành phố Biên Hòa cấp cho bà Đặng Thị Lan A đối với thửa đất số 19 tờ bản đồ số 32 thuộc phường P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Xét thấy sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà Đ đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bên bán, do sơ suất nên bà Đ đã làm thất lạc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này nên không thể làm thủ tục sang tên thửa đất được. Bà Đ đã liên hệ bà A để nhờ hỗ trợ làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà A không đồng ý, bà A cho rằng đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không hợp tác, do đó bà Đ không làm được thủ tục sang tên.

Để chứng minh cho trình bày của mình là có cơ sở, nguyên đơn nộp tài liệu chứng cứ là Đơn trình báo việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường P.

Như vậy, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận bản gốc của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 310087 ngày 20/02/2014 do UBND thành phố Biên Hòa cấp cho bà Đặng Thị

Lan A đối với thửa đất số 19 tờ bản đồ số 32 thuộc phường P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã thất lạc do đó bà Đ không thể thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình là đi đăng ký sang tên quyền sử dụng thửa đất trên. Trong khi đó bà A là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không hợp tác hỗ trợ việc khai cáo cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là được kê khai sang tên thửa đất. Căn cứ khoản 3 Điều 77 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn Luật đất đai 2013, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 310087 ngày 20/02/2014 do UBND thành phố Biên Hòa cấp cho bà Đặng Thị Lan A đối với thửa đất số 19 tờ bản đồ số 32 thuộc phường P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

[4]. Về án phí và chi phí tố tụng:

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu toàn bộ chi phí đo vẽ thẩm định giá và thu thập tài liệu chứng cứ là 75.961.000 đồng (5.961.000đ + 70.000.000đ). Nguyên đơn đã nộp đủ chi phí đo vẽ thẩm định giá và thu thập tài liệu chứng cứ.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm 900.000đ gồm: 300.000đ án phí tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 300.000đ yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và 300.000đ án phí yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 166, 167, Điều Luật đất đai năm 2013;

- Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ;

- Nghị quyết số 01/2017/HĐTP-TANDTC ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Đ đối với bị đơn bà Đặng Thị Lan A về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 970, quyền số 01-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2018 tại Văn phòng Công chứng Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai giữa bà Đặng Thị Lan A và bà Phạm Thị Đ đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 32 tại xã P thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường P, Tỉnh Đồng Nai) là hợp pháp.

- Công nhận quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Đ đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 32 tại xã P thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phường P, Tỉnh Đồng Nai) có diện tích 1.174m², được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,7,8,9,1 theo bản Trích đo hiện trạng thửa đất số 5173/2024 ngày 17/9/2024, của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 310087 ngày 20/02/2014 do UBND thành phố Biên Hòa cấp cho bà Đặng Thị Lan A đối với thửa đất số 19 tờ bản đồ số 32 thuộc phường P, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Đương sự có quyền liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện việc làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất nói trên.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về án phí: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm 900.000đ (chín trăm ngàn đồng) gồm: 300.000đ án phí tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 300.000đ án phí yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và 300.000đ án phí yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Được khấu trừ vào số tiền 900.000 đồng tạm ứng án phí bà Đ đã nộp theo các biên lai thu số 0002553, 0002554 ngày 27/02/2024 và biên lai thu số 0004803 ngày 18/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa. Bà Đ đã nộp xong án phí.

- Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn chịu toàn bộ chi phí đo vẽ thẩm định giá và thu thập tài liệu chứng cứ là 75.961.000 đồng (5.961.000đ + 70.000.000đ). Nguyên đơn đã nộp đủ chi phí đo vẽ thẩm định giá và thu thập tài liệu chứng cứ.

Trong 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn bà Phạm Thị Đ, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh Long, ông Nguyễn Hồng C được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn bà Đặng Thị Lan A, người có quyền

lợi và nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Công K, Chủ tịch UBND phường P, tỉnh Đồng Nai vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự (2);
- VKSND khu vực 1 – Đồng Nai (2);
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (1);
- TAND tỉnh Đồng Nai (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (1).

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

Nguyễn Thị Nhàn

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

