

**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: **60/2025/DSST**

Ngày: 30-9-2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Phương Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Trần Thị Chín;

2/ Ông Trần Đức Hòa;

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Dũng – Thư ký 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 Dương Hoài Thảo – Kiểm sát viên

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 45/2024/TLST-DS ngày 04 tháng 4 năm 2024, về: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 115/2025/QĐXXST – DS ngày 21 tháng 5 năm 2025 và Thông báo thời gian mở phiên tòa số: 03/TB-TA ngày 20/7/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Trần Văn Th, sinh năm: 1969

- Lê Thị Th, sinh năm: 1973

Cư trú tại: ấp 2, xã Minh L, thị xã Chơn Th, tỉnh Bình Phước (nay là ấp 2, xã Nha B, tỉnh Đồng Nai)

2. Bị đơn:

- Vũ Tr, sinh năm: 1967

- Nguyễn Thị Tr, sinh năm: 1970

Nơi cư trú: thôn 2, xã Minh H, huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thôn 2, xã Bù Đ, tỉnh Đồng Nai)

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

- Vũ Thị Tú Nh, sinh năm: 1991

- Vũ Thị Tú V, sinh năm: 1993

- Vũ Trường S, sinh năm: 1996

- Lưu Nam Th, sinh năm: 1968

- Nguyễn Thị Ngọc Q, sinh năm: 1990

- Nông Văn H, sinh năm: 1990

Cùng cư trú: thôn 2, xã Minh H, huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thôn 2, xã Bù Đ, tỉnh Đồng Nai)

- Văn phòng công chứng Nguyễn Viết H

Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Viết H

Địa chỉ: ấp Cầu 2, xã Đồng T, huyện Đồng Ph, tỉnh Bình Phước (nay là ấp Cầu 2, xã Đồng T, tỉnh Đồng Nai)

(nguyên đơn có mặt; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 18/12/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/4/2025 của nguyên đơn ông Trần Văn Th, bà Lê Thị Th và trong quá trình xét xử nguyên đơn trình bày:

Hộ ông Vũ Tr bà Nguyễn Thị Tr có diện tích đất 420m² thuộc thửa đất số 209 tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại thôn 2, xã Minh H, huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thôn Minh H, xã Bù Đ, tỉnh Đồng Nai) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00109 ngày 22 tháng 6 năm 2006 đứng tên hộ ông Vũ Tr bà Nguyễn Thị Tr. Ngày 07/7/2021 ông Tr bà Tr thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho ông bà, giá chuyển nhượng là 1.950.000.000đ. Ông Th bà Th đặt cọc số tiền là 300.000.000đ và người bán lo hoàn tất hồ sơ để làm hợp đồng mua bán. Đến ngày 08/11/2021 thì ông bà cùng ông Vũ Tr, bà Nguyễn Thị Tr cùng các con là Vũ Thị Tú Nh, Vũ Thị Tú V và Vũ Trường S ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại Văn phòng công chứng Nguyễn Viết H. Theo nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì gia đình ông Tr bà Tr thỏa thuận chuyển nhượng cho ông bà diện tích đất 1.182,4m² tọa lạc tại thôn 2, xã Minh H, huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước được trích đo từ thửa 19 tờ bản đồ số 23 và thửa 128 tờ bản đồ số 16 (trong đó có diện tích đất 420m² thuộc thửa đất số 209 tờ bản đồ số 13 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00109 ngày 22 tháng 6 năm 2006 đứng tên hộ ông Vũ Tr bà Nguyễn Thị Tr). Giá chuyển nhượng là 1.950.000.000đ. Tài sản trên đất có một căn nhà xây cấp 4. Tứ cận đất gồm một mặt giáp đường quốc lộ 14, một mặt giáp đất ông H, một mặt giáp ông Ph, một mặt giáp ông Th. Khi thỏa thuận chuyển nhượng hai bên có đi chỉ ranh. Vợ chồng ông bà đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho ông Tr bà Tr và được giao nhận đất quản lý từ tháng 11 năm 2021 cho đến nay. Khi chuyển nhượng thì các bên thỏa thuận người mua sẽ tự đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Tuy nhiên, khi ông bà đi làm thủ tục sang tên giấy CNQSDĐ thì do vướng sơ đồ và việc ký tứ ranh nên ông bà không làm thủ tục sang tên giấy CNQSDĐ được. Nay, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 08/11/2021 giữa vợ chồng ông bà với ông Vũ Tr, bà Nguyễn Thị Tr, chị Vũ Thị Tú Nh, chị Vũ Thị Tú V và anh Vũ Trường S; Yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận diện tích đất 638,8m² thuộc thửa đất số 209, tờ bản đồ số 13 tại thôn 2, xã Minh H, huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước cùng tài sản có trên đất là căn nhà, cây lâu năm thuộc quyền quản lý, sử dụng, sở hữu của vợ chồng ông bà.

Buộc ông Vũ Tr, bà Nguyễn Thị Tr, chị Vũ Thị Tú Nh, Vũ Thị Tú V và anh Vũ Trường S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nông Văn H vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình giải quyết vụ án anh Nông Văn H trình bày: thửa đất số 164, tờ bản đồ số 23 là do anh nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Tuyết Ng vào năm 2021 với giá là 1.000.000.000đ. Khi nhận chuyển nhượng thì đã có sẵn hàng rào làm ranh với thửa đất số 209. Phần đất trống giáp ranh giữa thửa đất số 164 và thửa đất số 209 có diện tích 84,2m² nằm trong diện tích đất được cấp giấy CNQSDĐ mang tên anh. Anh sẽ tự thương lượng, thỏa thuận với bà Th ông Th nên anh không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Nam Th vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình giải quyết vụ án ông Lưu Nam Th trình bày: Trước đây, diện tích đất thuộc thửa đất số 209, tờ bản đồ số 13 tại thôn 2, xã Minh H, huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thôn Minh H, xã Bù Đ, tỉnh Đồng Nai) thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Tr bà Tr. Phần đất phía sau là đất trống nên ông có mượn phần diện tích khoảng 300m² để trồng cây cà phê. Ông trồng cây cà phê vào năm 2020. Đến khi ông Tr chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho ông Th bà Th thì ông tiếp tục hỏi mượn phần đất này thì ông Th bà Th đồng ý. Nay ông Th bà Th khởi kiện ông Tr bà Tr, ông không có ý kiến gì. Về việc mượn đất thì ông không có ý kiến gì, khi nào ông Th bà Th lấy lại thì ông trả lại đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Ngọc Q vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình giải quyết vụ án chị Nguyễn Thị Ngọc Q trình bày: chị và ông Th bà Th không có quan hệ họ hàng. Vào khoảng tháng 3 năm 2023 chị có thuê căn nhà của ông Th, bà Th trên diện tích đất thuộc thửa đất số 209, tờ bản đồ số 13 tại thôn 2, xã Minh H, huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thôn Minh H, xã Bù Đ, tỉnh Đồng Nai). Thời hạn thuê là 02 năm. Hiện nay, chị vẫn đang sử dụng căn nhà thuê để kinh doanh buôn bán. Quá trình sử dụng không có tranh chấp về ranh giới với các hộ lân cận. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Th bà Th, chị không có ý kiến gì. Đối với hợp đồng thuê nhà chị không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Viết H vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình giải quyết vụ án Văn phòng công chứng Nguyễn Viết H trình bày: Ngày 08/11/2021 văn phòng công chứng Nguyễn Viết H có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 007579 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HDGD giữa bên chuyển nhượng (gọi tắt là Bên A): Hộ ông Vũ Tr; bà Nguyễn Thị Tr gồm các thành viên: Ông Vũ Tr, sinh năm 1967, bà Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1970, bà Vũ Thị Tú Nh, bà Vũ Thị Tú V, sinh năm 1993, ông: Vũ Trường S, sinh năm 1996; Cùng thường trú tại: ấp 2, xã Minh H, huyện Bù Đ, tỉnh Bình và bên nhận chuyển nhượng: ông Trần Văn Th, sinh năm 1969, thường trú tại: xóm 5, xã Văn X, huyện Kim Bả, tỉnh Hà Nam cùng vợ là bà Lê Thị Th, sinh năm 1973, thường trú tại: ấp 2, xã Minh L, huyện Chơn Th, tỉnh Bình Phước

Về phía Văn phòng công chứng Nguyễn Viết H có ý kiến của đối với hợp đồng chuyển nhượng trên như sau: Căn cứ vào toàn bộ giấy tờ có liên quan thể hiện trong hồ sơ công chứng thì chúng tôi thấy, việc thực hiện ký công chứng hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật thể hiện:

Về trình tự thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, công chứng viên văn phòng công chứng Nguyễn Viết H thực hiện là đúng quy trình, được quy định tại điều 41, Luật Công chứng năm 2014 (Công chứng hợp đồng giao dịch do công chứng viên soạn theo đề nghị của người yêu cầu công chứng)

Về thẩm quyền công chứng hợp đồng, công chứng viên thực hiện đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 42 Luật công chứng năm 2014 (phạm vi công chứng hợp đồng giao dịch về bất động sản). Đất tọa lạc tại tỉnh Bình Phước.

Quyền sử dụng đất tọa lạc tại thôn 2, xã Minh H, huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước và quyền sở hữu tài sản nhà ở, công trình trên đất cấp cho hộ gia đình ông Vũ Tr, bà Nguyễn Thị Tr được Ủy ban nhân dân huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 22/6/2006. Công chứng viên lập hợp đồng chuyển nhượng là không vi phạm pháp luật, đúng với các điều 167 và điều 188 Luật đất đai năm 2014.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên về hình thức và nội dung không có vi phạm, về năng lực của chủ thể thì các bên khi tham gia ký kết hợp đồng bằng hành vi của mình, xác lập thật dễ dàng quyền, nghĩa vụ dân sự theo quy định của Luật và có năng lực hành vi dân sự theo đúng quy định của Pháp luật.

Trong thời gian thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, văn phòng công chứng Nguyễn Viết H không có nhận được bất cứ biện pháp ngăn chặn nào của cơ quan có thẩm quyền, cũng như cá nhân công dân đều không có đơn yêu cầu ngăn chặn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai phát biểu ý kiến:

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

Ý kiến về giải quyết vụ án: Căn cứ vào Điều 117; Điều 119; Điều 429 và Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Th và bà Lê Thị Th về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Vũ Tr và bà Nguyễn Thị Tr. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng số 007579, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2021 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Viết H là hợp pháp. Công nhận diện tích đất 632,8m² (trong đó có diện tích đất 366,4m² thuộc hàng lang bảo vệ đường điện và diện tích đất 132,3m² thuộc hàng lang bảo vệ đường bộ) được ký hiệu bằng các điểm 01 đến điểm 12 theo mảnh trích đo địa chính số 01002-2025 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Th bà Th. Ông Th bà Th có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký, sang tên, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: ông Vũ Tr, bà Nguyễn Thị Tr (là bị đơn), chị Vũ Thị Tú Nh, chị Vũ Thị Tú V, anh Vũ Trường S (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng. Ông Nguyễn Viết H, ông Lưu Nam Th, chị Nguyễn Thị Ngọc Q, anh Nông Văn H (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) vắng mặt và có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông Vũ Tr, bà Nguyễn Thị Tr, chị Vũ Thị Tú Nh, chị Vũ Thị Tú V, anh Vũ Trường S, ông Nguyễn Viết H, ông Lưu Nam Th, chị Nguyễn Thị Ngọc Q, anh Nông Văn H.

[2] Xét: ông Trần Văn Th, bà Lê Thị Th khởi kiện ông Vũ Tr và bà Nguyễn Thị Tr yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 8/11/2021 và biên bản xác minh ngày 13/5/2024 ghi nhận ông Vũ Tr và bà Nguyễn Thị Tr cư trú tại thôn 2, xã Minh H, huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thôn Minh H, xã Bù Đ, tỉnh Đồng Nai). Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định thẩm quyền giải quyết vụ án nói trên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Nai).

[3] Xét giao dịch giữa ông Th bà Th và ông Tr bà Tr được lập ngày 08/11/2021. Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 7 năm 2015 nên Hội đồng xét xử áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết.

[4] Về thời hiệu khởi kiện: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 08/11/2021. Ngày 20/3/2024 ông Th bà Th nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước. Tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2025 quy định: “*Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng dân sự là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm*”. Do đó, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Th bà Th vẫn trong thời hiệu khởi kiện.

[5] Xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn ông Th bà Th yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[5.1] Xét hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/11/2021: Quá trình giải quyết vụ án ông Th bà Th cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng số 007579, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2021 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Viết Hệ. Khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan*”. Tại khoản 3 Điều 27 của Luật Đất đai năm 2024 quy định: “*Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau: a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc*

chứng thực, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này”. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th bà Th và ông Tr, bà Tr, chị Nhi, chị Vi và anh Sơn thực hiện đúng quy định về hình thức của hợp đồng.

[5.2] Về nội dung của hợp đồng: Xét, ông Th bà Th khai nhận ông bà thỏa thuận nhận chuyển nhượng của gia đình ông Tr bà Tr diện tích đất 1.182,4m² tọa lạc tại thôn 2, xã Minh H, huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước (nay là thôn Minh H, xã Bù Đ, tỉnh Đồng Nai) (trong đó có diện tích đất 420m², thuộc thửa đất số 209, tờ bản đồ số 13 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00109 ngày 22 tháng 6 năm 2006 đứng tên hộ ông Vũ Tr bà Nguyễn Thị Tr). Giá chuyển nhượng là 1.950.000.000đ. Lời khai của ông Tr bà Th phù hợp với nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00109 ngày 22 tháng 6 năm 2006 đứng tên hộ ông Vũ Tr bà Nguyễn Thị Tr ghi nhận thời hạn sử dụng đất đến hết 2049. Ông Th bà Th xác nhận vào thời điểm ký kết hợp đồng ngày 08/11/2021 diện tích đất nói trên không bị tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Điều 45 của Luật Đất đai năm 2024 quy định: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa, tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, cộng đồng dân cư và trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 và điểm a khoản 4 Điều 127 của Luật này; b) Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự; d) Trong thời hạn sử dụng đất; đ) Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật*”. Như vậy, việc ông Th bà Th cùng gia đình ông Tr bà Tr thỏa thuận, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là hợp pháp, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

[5.3] Về chủ thể: ông Th bà Th khai nhận tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng đều có đủ năng lực hành vi dân sự, có đủ minh mẫn để thực hiện các giao dịch, các bên đều nhận thức được ký kết là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc ký kết này là tự nguyện, không ai ép buộc. Xét, trong hợp đồng đặt cọc có ghi nhận người bán lo hoàn tất hồ sơ để ra hợp đồng mua bán và ngày 08/11/2021 bên ông Tr đã cung cấp bản đồ đo đạc chính lý thửa đất để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, có đủ cơ sở xác định lời khai của ông Th bà Th là có thật. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, ông Tr, bà Tr, chị Nh, chị V và anh S đã được triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt được xem như tự từ bỏ quyền bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình.

Tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây: a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội”. Như vậy, có đủ cơ sở xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Th bà Th và ông Tr, bà Tr, chị Nh, chị V, anh S đáp ứng đủ các điều kiện để hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Do đó, đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/11/2021 có cơ sở chấp nhận.

[6] Về yêu cầu công nhận diện tích đất 632,8m²: Theo mảnh trích đo địa chính số 01002-2025 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 thể hiện diện tích đất ông Th bà Th quản lý sử dụng là 717,0m², trong đó có diện tích đất 84,2m² thuộc thửa đất số 164 đã được cấp giấy CNQSDĐ đứng tên Nông Văn Hiểu. Ông Th bà Th xác nhận ông bà không yêu cầu giải quyết diện tích đất 84,2m². Hiện nay ông Th bà Th yêu cầu công nhận diện tích đất 632,8m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông bà. Xét, trong diện tích đất 632,8m² có diện tích đất 366,4m² thuộc hàng lang bảo vệ đường điện và diện tích đất 132,3m² thuộc hàng lang bảo vệ đường bộ. Tại khoản 1 Điều 97 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định: “Việc quản lý, sử dụng đất đối với trường hợp đang sử dụng đất thuộc hàng lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực được quy định như sau: a) Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật”. Bà Th ông Th khai nhận ông bà quản lý sử dụng diện tích đất năm 2021 cho đến nay. Trên đất có 01 căn nhà xây ông bà cho chị Nguyễn Thị Ngọc Q thuê nhà để buôn bán, phía sau thì ông bà cho ông Lưu Nam Th trồng cây lâu năm. Quá trình sử dụng không có tranh chấp với ai. Do đó, có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông Th bà Th về việc công nhận diện tích đất 632,8m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Th bà Th.

[7] Các nội dung khác:

[7.1] Đối với việc ông Th bà Th cho chị Q thuê nhà để buôn bán và việc ông Th bà Th cho ông Th mượn đất để trồng cây lâu năm, không ai có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[7.2] Đối với diện tích đất 84,2m² thuộc thửa đất số 164 đã được cấp giấy CNQSDĐ đứng tên Nông Văn H. Quá trình giải quyết vụ án anh Hiểu, ông Th bà Th không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[7.3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạc là 7.760.000đ. Ông Th bà Th tự nguyện nộp nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[7.4] Về án phí: Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016 quy định: “Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận”. Do đó, ông Tr bà Tr phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của ông Th bà Th được chấp nhận.

[7.5] Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7.6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với quy định của pháp luật và quan điểm giải quyết của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 117; Điều 119; Điều 429 và Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 157; Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 27, Điều 45 của Luật Đất đai năm 2024;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

- Căn cứ vào Điều 97 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Th và bà Lê Thị Th về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông Vũ Tr và bà Nguyễn Thị Tr.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng số 007579, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2021 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Viết H là hợp pháp.

Công nhận diện tích đất 632,8m² (trong đó có diện tích đất 366,4m² thuộc hàng lang bảo vệ đường điện và diện tích đất 132,3m² thuộc hàng lang bảo vệ đường bộ) được ký hiệu bằng các điểm 01 đến điểm 12 theo mảnh trích đo địa chính số 01002-2025 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Trần Văn Th, bà Lê Thị Th.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00109 do Ủy ban nhân dân huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước ký ngày 22 tháng 6 năm 2006 đứng tên hộ ông Vũ Tr, bà Nguyễn Thị Tr. Ông Trần Văn Th, bà Lê Thị Th có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký, sang tên, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp sau khi trích, đo địa chính mà có sự biến động về vị trí, diện tích, tứ cận thì ông Trần Văn Th, bà Lê Thị Th có quyền tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh.

2/ Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Văn Th, bà Lê Thị Th tự nguyện nộp nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

3/ Về án phí: Bị đơn ông Vũ Tr, bà Nguyễn Thị Tr phải chịu nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai hoàn trả cho nguyên đơn ông Trần Văn Th, bà Lê Thị Th số tiền tạm ứng án phí mà ông bà đã nộp trước là 600.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009095 ngày 02/4/2024 và biên lai thu tiền số 0009683 ngày 21/3/2025.

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 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

4/ Quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 30-9-2025). Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND khu vực 12 – Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu HS – DS.

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

(đã ký)

Trần Thị Phương Hạnh