TP-ĐGTS-17
(Ban hành kèm theo Thông tư số 19/2024/TT-BTP)

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

GIẤY XÁC NHẬN NIÊM YẾT

Hôm nay, vào 17 giờ 00 phút, ngày 13 tháng 11 năm 2026

Tại: Trụ sở UBND phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Tên tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá hợp danh Miền Đông.

Đại diện là Ông/Bà: **Ngô Hoàng Anh Thư**

Chức vụ: Nhân viên

Đã thực hiện niêm yết việc đấu giá tại: **Trụ sở UBND phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai (nơi có bất động sản đấu giá).**

Nội dung niêm yết việc đấu giá: Thông báo đấu giá tài sản số 42-07/2026/TB-MĐ ngày 06/11/2026 của Công ty Đấu giá hợp danh Miền Đông.

Thời gian niêm yết: Từ ngày /11/2026 đến hết ngày 25/11/2026.

Văn bản này được lập thành 02 bản, Công ty Đấu giá hợp danh Miền Đông giữ 01 bản, 01 bản lưu tại UBND phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Xác nhận của UBND phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai
(Ký tên và đóng dấu)

PHÓ CHỦ TỊCH

Vương Đức Lai

Đại diện tổ chức hành nghề đấu giá tài sản
Công ty Đấu giá hợp danh Miền Đông
KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH MIỀN ĐÔNG

Trần Văn Nghĩa

Người niêm yết
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngô Hoàng Anh Thư

TP-ĐGTS-17
(Ban hành kèm theo Thông tư số 19/2024/TT-BTP)

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

GIẤY XÁC NHẬN NIÊM YẾT

Hôm nay, vào 17. giờ .00.phút, ngày 13 tháng 11 năm 2026

Tại: Trụ sở UBND phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Tên tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá hợp danh Miền Đông.

Đại diện là Ông/Bà: **Ngô Hoàng Anh Thư**

Chức vụ: Nhân viên

Đã thực hiện niêm yết việc đấu giá tại: **Trụ sở UBND phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai (nơi có bất động sản đấu giá).**

Nội dung niêm yết việc đấu giá: Thông báo đấu giá tài sản số 42-07/2026/TB-MĐ ngày 06/11/2026 của Công ty Đấu giá hợp danh Miền Đông.

Thời gian niêm yết: Từ ngày 13/11/2026 đến hết ngày 25/11/2026.

Văn bản này được lập thành 02 bản, Công ty Đấu giá hợp danh Miền Đông giữ 01 bản, 01 bản lưu tại UBND phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Xác nhận của UBND phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai
(Ký tên và đóng dấu)

PHÓ CHỦ TỊCH

Vương Đức Lai

Đại diện tổ chức hành nghề đấu giá tài sản
Công ty Đấu giá hợp danh Miền Đông
KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH MIỀN ĐÔNG

Trần Văn Nghĩa

Người niêm yết
(Ký, ghi rõ họ tên)

Ngô Hoàng Anh Thư

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH MIỀN ĐÔNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 42-07/2026/TB-MĐ	*Đồng Nai, ngày 06 tháng 11 năm 2026*

THÔNG BÁO ĐẤU GIÁ TÀI SẢN
(Theo thủ tục rút gọn)

Căn cứ Hợp đồng Dịch vụ đấu giá tài sản thi hành án dân sự số 42/2025/HĐDV-THA ký kết ngày 12/05/2025 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung lần thứ 07 ký kết ngày 06/11/2026 giữa Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai với Công ty Đấu giá hợp danh Miền Đông;

Công ty Đấu giá hợp danh Miền Đông thông báo đấu giá tài sản như sau:

1. Về Người có tài sản: Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai (Chấp hành viên **Phạm Tuấn Anh** làm đại diện)

Địa chỉ: 63/2/1, đường Võ Thị Sáu, phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai.

2. Về tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá hợp danh Miền Đông.

Địa chỉ: Số 39/68 Đồng Khởi, Khu phố 2, phường Trảng Dài, thành phố Đồng Nai.

3. Tài sản đấu giá:

Quyền sử dụng đất: Quyền sử dụng đất của thửa đất có diện tích 290,5 m^2; mục đích sử dụng: 100m^2 đất thổ cư, 190,5 m^2 đất trồng cây lâu năm (thời hạn sử dụng đến năm 2053); đất thuộc thửa số 754, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp 2, xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (**nay thuộc khu phố 3, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai**) đã được Ủy ban nhân dân thị xã, sau là thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ Phương Long, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AH 300092, số vào sổ H 3820/QSDĐ/7119/QĐ-UB cấp ngày 14/12/2006, được chỉnh lý ngày 14/02/2007 (Theo bản án, lệnh kê biên, biên bản kê biên).

Trích lục bản đồ địa chính thửa đất, trích đo thực tế có thông tin như sau: Thửa đất thuộc thửa số 112, tờ bản đồ số 18 **(Hiện nay, thửa đất thuộc thửa số 112, tờ bản đồ số 69)**, có diện tích 281,8m^2; mục đích sử dụng: 100m^2 đất ở nông thôn, 181.8m^2 đất trồng cây lâu năm, trong đó có phần diện tích hạn chế gồm 165,8m^2 nằm trong quy hoạch đường 28m nhưng chưa có quyết định thu hồi đất; 32,6m^2 nằm trong hành lang bảo vệ đường bộ. Lý do có sự giảm về diện tích, có sự thay đổi về số tờ, số thửa là do đo đạc thực tế và theo bản đồ địa chính mới.

Công trình xây dựng đã qua sử dụng: Nhà xưởng có kết cấu khung sắt, mái lợp tôn có kích thước 15,05m x 9,9m x 2,73m (Theo bản án, lệnh kê biên, biên bản kê biên).

Đo đạc (trích đo), xác định thực tế có thông tin như sau: Nhà xưởng có kết cấu (dạng nhà tiền chế): Khung sắt, vì kèo sắt, xà gồ sắt, mái lợp tôn, nền gạch men, tường xây lửng cao 02m ốp gạch men, phía trên tường thưng vách tôn, cửa nhà dạng cửa cuốn rộng 4,2m sử dụng mô tơ điện; hiên nhà là mái che lợp tôn dài (tính theo mặt nền) là 2,4m x 9,91m; có công trình phụ là bếp, nhà vệ sinh phía sau diện tích 3,02m x 5,13m; có 01 phòng ngủ diện tích 3,1m x 4,2m (tại góc nhà xưởng).Tổng diện tích xây dựng nhà xưởng là 191m^2, có kích thước, cụ thể như sau:

+ Chiều rộng nhà xưởng mặt tiếp giáp đường bê tông (hướng Bắc) dài 9,91m; (hướng Nam) gấp khúc dài (5,13m+3,02m+4,82m);

+ Chiều dài nhà xưởng (hướng Tây) dài 20,77m; (hướng Đông) dài 17,65m;

(Hình dạng mặt nền nhà xưởng được thể hiện rõ tại Mảnh trích đo địa chính số 802-2024 ngày 01/11/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Xoài)

+ Chiều cao nhà xưởng tính từ mặt nền đến vị trí thấp nhất của mái che phía trước đo thực tế là 3,90m.

Nhà xưởng có cổng vào phía trước có kết cấu: 02 trụ cổng, mỗi trụ có kết cấu trụ bê tông hình khối vuông, có độ rộng mỗi cạnh là 0,5m, cao 2,7m, thể tích mỗi trụ là 0,68 m^3; 01 cánh

cổng sắt dạng kéo trượt trên ray sắt, có kết cấu song sắt rỗng, có chiều cao 2,6m và chiều rộng là 5m. Diện tích cổng là 13m2; có tường rào ngoài nhà xưởng có kết cấu: xây tô, cao 2m dài 22,4m.

Vật dụng, thiết bị đã qua sử dụng: 02 (hai) Bình inox loại 2000 lít nhãn hiệu Đại Thành và 04 (bốn) Bình lọc nước, nhãn hiệu Chon Hy.

* ***Lưu ý***:

- Tài sản được bán đấu giá theo hiện trạng thực tế. Trong trường hợp diện tích hiện trạng thực tế đất thay đổi so với Giấy chứng nhận; diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận thì người mua trúng đấu giá có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin công nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng, cấp Giấy chứng nhận (nếu được phép), tự chịu mọi chi phí phát sinh liên quan và cam kết không khiếu nại, tranh chấp, khởi kiện về vấn đề này; người trúng đấu giá phải đảm bảo các quy định về điều kiện nhận chuyển nhượng tài sản theo quy định pháp luật.

- Đây là tài sản đấu giá để đảm bảo cho việc thi hành án, Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản và văn bản đấu giá tài sản có thể bị hủy hoặc sửa đổi khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền; trong trường hợp kết quả đấu giá tài sản bị hủy thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Trước khi mở phiên đấu giá tài sản 01 ngày làm việc, người phải thi hành án có quyền nhận lại tài sản nếu nộp đủ tiền thi hành án và thanh toán các chi phí thực tế, hợp lý đã phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án, tổ chức đấu giá. Người phải thi hành án có trách nhiệm hoàn trả phí tổn thực tế, hợp lý cho người đăng ký mua tài sản. Mức phí tổn do các bên thỏa thuận; nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Tài sản được bán đấu giá theo đề nghị của Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai. Người tham gia đấu giá được tạo điều kiện tham khảo tất cả hồ sơ pháp lý của tài sản, xem tài sản và hoàn toàn chịu trách nhiệm khi quyết định mua tài sản, tự chịu mọi khoản thuế, phí, lệ phí, các chi phí phát sinh theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền và cam kết không khiếu nại, tranh chấp, khởi kiện về vấn đề này. Người mua trúng đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu hồ sơ pháp lý, thông tin quy hoạch mới, phải chấp hành các chủ trương của Nhà nước khi có thông báo, quyết định thu hồi hoặc văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến tài sản đấu giá.

- Tài sản được bán theo hiện trạng, khách hàng tham gia đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu và tự quyết định khi đăng ký mua tài sản đấu giá. Người tham gia đấu giá tự liên hệ làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản, thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng sang tên đối với tài sản mua trúng đấu giá.

- Bồi thường thiệt hại cho các bên nếu vi phạm về trình tự, thủ tục đấu giá (nếu có).

- Lệ phí công chứng hợp đồng mua bán; lệ phí, phí xóa thế chấp do người mua được tài sản bán đấu giá chịu.

Nguồn gốc tài sản: Tài sản thuộc sở hữu của ông Vũ Phương Long được đưa ra đấu giá để bảo đảm thi hành án dân sự theo Quyết định số 54/QĐ-CTHADS ngày 06 tháng 11 năm 2020; số 72/QĐ-CTHADS ngày 23 tháng 11 năm 2020; số 73/QĐ-CTHADS ngày 23 tháng 11 năm 2020; số 79/QĐ-CTHADS ngày 01 tháng 12 năm 2020; số 80/QĐ-CTHADS ngày 01 tháng 12 năm 2020; số 81/QĐ-CTHADS ngày 01 tháng 12 năm 2020; số 83/QĐ-CTHADS ngày 07 tháng 12 năm 2020; số 96/QĐ-CTHADS ngày 18 tháng 12 năm 2020; số 97/QĐ-CTHADS ngày 18 tháng 12 năm 2020; số 98/QĐ-CTHADS ngày 18 tháng 12 năm 2020; Số 146/QĐ-CTHADS ngày 25 tháng 01 năm 2021; Số 220/QĐ-CTHADS ngày 13 tháng 5 năm 2021; Số 222/QĐ-CTHADS ngày 19 tháng 5 năm 2021; Số 223/QĐ-CTHADS ngày 21 tháng 5 năm 2021; Số 224/QĐ-CTHADS ngày 21 tháng 5 năm 2021; Số 231/QĐ-CTHADS ngày 02 tháng 6 năm 2021; Số 232/QĐ-CTHADS ngày 21 tháng 5 năm 2021; Số 240/QĐ-CTHADS ngày 07 tháng 6 năm 2021;Số 242/QĐ-CTHADS ngày 14 tháng 6 năm 2021; Số 245/QĐ-CTHADS ngày 15 tháng 6 năm 2021; Số 247/QĐ-CTHADS ngày 21 tháng 6 năm 2021; Số 268/QĐ-CTHADS ngày 07

tháng 7 năm 2021; Số 280/QĐ-CTHADS ngày 15 tháng 7 năm 2021; Số 03/QĐ-CTHADS ngày 15 tháng 11 năm 2021; Số 57/QĐ-CTHADS ngày 14 tháng 3 năm 2022; Số 63/QĐ-CTHADS ngày 16 tháng 3 năm 2022; Số 106/QĐ-CTHADS ngày 06 tháng 6 năm 2022; Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 236/QĐ-CTHADS ngày 07 tháng 5 năm 2025; Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 237/QĐ-CTHADS ngày 07 tháng 5 năm 2025; Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 238/QĐ-CTHADS ngày 07 tháng 5 năm 2025 của Cục trưởng Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Phước (nay là Trưởng Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai).

4. Giá khởi điểm: 549.952.196 đồng *(Bằng chữ: Năm trăm bốn mươi chín triệu, chín trăm năm mươi hai nghìn, một trăm chín mươi sáu đồng)*. Giá này chưa bao gồm các loại thuế, phí, lệ phí (nếu có).

5. Thời hạn và địa điểm xem tài sản: Từ **07 giờ 30 phút ngày 12/11/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 25/11/2026** *(trong giờ hành chính các ngày làm việc, trừ thời gian nghỉ lễ theo quy định)* tại nơi có tài sản - Địa chỉ: ấp 2, xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước ***(nay là khu phố 3, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai).***

Xem tài sản đấu giá trực tuyến: Người tham gia đấu giá xem hình ảnh, thông tin pháp lý của tài sản đấu giá tại Trang thông tin đấu giá trực tuyến (Địa chỉ tên miền: http://daugiaviet.vn) kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá.

6. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 200.000 đồng/hồ sơ.

7. Khoản tiền đặt trước: 109.990.439 đồng *(Bằng chữ: Một trăm lẻ chín triệu, chín trăm chín mươi nghìn, bốn trăm ba mươi chín đồng)* tương đương với 20% giá khởi điểm.

8. Thời hạn nộp tiền đặt trước:

Trong giờ hành chính từ **07 giờ 30 phút ngày 12/11/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 25/11/2026.**

Tổ chức, cá nhân đủ điều kiện tham gia đấu giá nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho Công ty Đấu giá hợp danh Miền Đông theo quy định.

Khách hàng nộp tiền đặt trước bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Miền Đông mở tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai. Thông tin cụ thể như sau:

+ **Người thụ hưởng:** Công ty đấu giá hợp danh Miền Đông
+ **Số tài khoản:** 19036549762013
+ **Mở tại:** Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam Chi nhánh Đồng Nai.
+ **Nội dung khi nộp tiền**: Ghi "Họ và tên (vd: ông Nguyễn Văn A) nộp tiền cọc tham gia đấu giá theo Thông báo số 42-07/2026/TB-MĐ ngày 06/11/2026."

Lưu ý:

- Khách hàng nộp tiền đặt trước qua hình thức chuyển khoản thì khoản tiền đặt trước hợp lệ phải được "PHÁT SINH CÓ" trong tài khoản Ngân hàng của Công ty Đấu giá hợp danh Miền Đông đã cung cấp cho khách hàng đến **17 giờ 00 phút ngày 25/11/2026.**
- Những người tham gia đấu giá không có quan hệ liên quan về dòng tiền đặt trước, không phải là người có liên quan với nhau theo quy định pháp luật nghiêm cấm, trường hợp có bất kỳ kết luận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc những người tham gia đấu giá có liên quan đến nội dung trên thì người tham gia đấu giá cam kết tự chịu trách nhiệm với vi phạm đã xảy ra.

9. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Bắt đầu từ **10 giờ 00 phút ngày 27/11/2026** (các cuộc đấu giá được tổ chức lần lượt) tại **Phòng đấu giá tài sản trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến** (Địa chỉ tên miền: http://daugiaviet.vn).

- Thời gian điểm danh: Từ 10h00 đến 10h30.

- Thời gian trả giá: Từ 10h00 đến 10h30.

10. Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tuyến.

11. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

12. Bước giá: Tối thiểu **10.000.000 đồng** (Mười triệu đồng)/áp dụng từ lần trả giá thứ hai trở đi.

13. Thời hạn, địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ; điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

13.1. Thời hạn, địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ:

a) Thời hạn bán và tiếp nhận hồ sơ

Từ **07 giờ 30 phút ngày 12/11/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 25/11/2026** *(trong giờ hành chính các ngày làm việc, trừ thời gian nghỉ lễ theo quy định)*

b) Địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ

Đối với hình thức đăng ký trực tiếp:

Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản liên hệ trực tiếp tại Trụ sở Công ty Đấu giá Hợp danh Miền Đông, địa chỉ: 39/68 đường Đồng Khởi, khu phố 2, phường Trảng Dài, thành phố Đồng Nai.

Đối với hình thức đăng ký gián tiếp:

Cách thức đăng ký tham gia đấu giá trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: Gửi hồ sơ tham gia đấu giá (bản giấy) qua đường bưu điện đến địa chỉ Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Miền Đông - địa chỉ: 39/68 đường Đồng Khởi, khu phố 2, phường Trảng Dài, thành phố Đồng Nai (Có thể gửi hồ sơ tham gia đấu giá qua dịch vụ chuyển phát nhanh tài liệu, chuyển thư đảm bảo, hoặc bất kỳ hình thức bưu điện có xác nhận đảm bảo).

Người đăng ký tham gia đấu giá truy cập vào Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (Địa chỉ tên miền: http://daugiaviet.vn) và làm theo hướng dẫn để đăng ký tài khoản đăng nhập trên hệ thống đấu giá trực tuyến. Sau khi có tài khoản đăng nhập, Người đăng ký tham gia đấu giá bấm vào nút "Đăng ký tham gia đấu giá" đối với tài sản có nhu cầu tham gia và được cấp một mã tài khoản truy cập thông qua địa chỉ thư điện tử đã đăng ký. Người đăng ký tham gia đấu giá hoàn thành thủ tục đăng ký, hệ thống ghi nhận thông tin và xác nhận đăng ký thành công. Việc đăng ký tham gia đấu giá trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến phải được hệ thống ghi nhận đến **17 giờ 00 phút ngày 25/11/2026.**

13.2. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá:

Các tổ chức, cá nhân có nhu cầu, có khả năng tài chính và đáp ứng đầy đủ các điều kiện mua tài sản (nếu có) được đăng ký tham gia đấu giá trừ các trường hợp được quy định tại Khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024), cụ thể như sau:

1. Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

2. Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện hành nghề đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

3. Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

4. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm 3 mục này;

5. Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

13.3. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

a) Thủ tục đăng ký (mua hồ sơ) tham gia đấu giá tài sản theo hình thức trực tiếp

Thời gian đăng ký đấu giá trực tiếp: Từ **07 giờ 30 phút ngày 12/11/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 25/11/2026** *(trong giờ hành chính các ngày làm việc, trừ thời gian nghỉ lễ theo quy định)*. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá trực tiếp liên hệ Văn phòng Công ty Đấu giá hợp danh Miền Đông tại địa chỉ: Số 39/68 Đồng Khởi, Khu phố 2, phường Trảng Dài, thành phố Đồng Nai.

Người đến mua hồ sơ tham gia đấu giá phải đúng đối tượng, xuất trình giấy CCCD/Hộ chiếu để kiểm tra (đối với cá nhân) hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và CCCD/Hộ chiếu người đại diện (đối với tổ chức). Trong trường hợp đăng ký thay phải có giấy ủy quyền hợp lệ. Liên hệ SĐT 0346.100.123 để được hướng dẫn.

Hồ sơ cung cấp cho khách hàng đăng ký tham gia đấu giá gồm có:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu Công ty ban hành);
- Hồ sơ pháp lý liên quan;
- Quy chế cuộc đấu giá;

*** Thủ tục nộp hồ sơ tham gia đấu giá tài sản**

Hồ sơ tham gia đấu giá gồm có:

a) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu Công ty ban hành);

b) Đối với cá nhân: Bản sao các tài liệu: CCCD hoặc Hộ chiếu (còn thời hạn).

c) Đối với tổ chức: Bản sao các tài liệu: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;

d) Giấy chứng minh nhân dân/Căn cước công dân hoặc Hộ chiếu (còn thời hạn) của người đại diện theo pháp luật; Người nhận ủy quyền.

e) Giấy ủy quyền mua/nộp hồ sơ đối với tổ chức nếu không phải là người đại diện theo pháp luật mua/nộp hồ sơ trực tiếp.

f) Đơn đăng ký đi xem hiện trạng tài sản (nếu có) hoặc có thể xác nhận không có nguyện vọng xem tài sản trong Phiếu đăng ký tham gia đấu giá;

- Người đăng ký tham gia đấu giá khi đăng ký tài khoản truy cập trên Trang thông tin đấu giá trực tuyến (Địa chỉ tên miền: http://daugiaviet.vn) phải hoàn thiện đầy đủ các thông tin theo hướng dẫn, cụ thể như sau:

a) Đối với cá nhân:

- Tên tài khoản; Mật khẩu;
- Họ và tên; Ngày sinh;
- Số điện thoại liên hệ;
- Số chứng minh nhân dân/ căn cước công dân; ngày cấp; nơi cấp;
- Hộ khẩu thường trú; Địa chi email liên hệ;
- Tải lên Trang thông tin đấu giá trực tuyến ảnh mặt trước và mặt sau chứng minh nhân dân/ căn cước công dân (định dạng đuôi.JPG).

b) Đối với doanh nghiệp/ tổ chức:

- Tên tài khoản; Mật khẩu;
- Tên doanh nghiệp/ tổ chức;
- Mã số thuế, mã số doanh nghiệp;
- Ngày cấp, nơi cấp mã số thuế, mã số doanh nghiệp;
- Địa chỉ Trụ sở;
- Người đại diện pháp luật; Số CMND/CCCD của người đại diện;
- Ngày cấp, nơi cấp CMND/CCCD của người đại diện;
- Số điện thoại liên hệ; Địa chỉ email liên hệ.
- Tải lên Trang thông tin đấu giá trực tuyến Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (định dạng đuôi .JPG).

b) Thủ tục đăng ký (mua hồ sơ) tham gia đấu giá tài sản theo hình thức gián tiếp

Thời gian đăng ký đấu giá trực tuyến trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến: Từ **07 giờ 30 phút ngày 12/11/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 25/11/2026** *(trong giờ hành chính các ngày làm việc, trừ thời gian nghỉ lễ theo quy định).*

Cách thức đăng ký tham gia đấu giá trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến. Người đăng ký tham gia đấu giá truy cập vào Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (Địa chỉ tên miền: http://daugiaviet.vn) và làm theo hướng dẫn để đăng ký tài khoản đăng nhập trên hệ thống đấu giá trực tuyến. Sau khi có tài khoản đăng nhập, Người đăng ký tham gia đấu giá bấm vào nút "Đăng ký tham gia đấu giá" đối với tài sản có nhu cầu tham gia. Người đăng ký tham gia đấu giá hoàn thành thủ tục đăng ký, hệ thống ghi nhận thông tin và xác nhận đăng ký thành công. Việc đăng ký tham gia đấu giá trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến phải được hệ thống ghi nhận đến **17 giờ 00 phút ngày 25/11/2026.**

Lưu ý:

Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản chịu trách nhiệm về tính xác thực, trung thực của các thông tin, tài liệu cung cấp cho Tổ chức hành nghề đấu giá và đăng ký trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (Địa chỉ tên miền: http://daugiaviet.vn). Chịu trách nhiệm bảo mật thông tin tài khoản sử dụng truy cập Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (Địa chỉ tên miền: http://daugiaviet.vn). Tuân thủ các quy định về sử dụng Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến.

Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản phải hoàn thiện hồ sơ và nộp cho Tổ chức hành nghề đấu giá đầy đủ bản cứng hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định của Quy chế cuộc đấu giá trong thời gian quy định, thực hiện đăng ký tham gia đấu giá tài sản trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (Địa chỉ tên miền: http://daugiaviet.vn) và hoàn thành việc nộp tiền hồ sơ, nộp tiền đặt trước trong thời gian quy định mới được xem là đăng ký hợp lệ và đủ điều kiện tham gia đấu giá.

13.4. Thủ tục tham gia phiên đấu giá trực tuyến:

Người đăng ký tham gia đấu giá đủ điều kiện phải đăng nhập vào hệ thống đấu giá trực tuyến và truy cập (online) tại Phòng đấu giá tài sản trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (Địa chỉ tên miền: http://daugiaviet.vn) để tham gia đấu giá theo thời gian quy định.

Người tham gia đấu giá hợp lệ không có mặt (online) tại Phòng đấu giá tài sản trên Trang thông tin điện tử đấu giá trực tuyến (Địa chỉ tên miền: http://daugiaviet.vn) và không thuộc trường hợp bất khả kháng thì xem như vi phạm điểm a Khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024) và không được nhận lại tiền đặt trước.

Việc xác nhận sự có mặt tham dự đấu giá trực tuyến được thể hiện bằng việc đăng nhập tài khoản đấu giá trực tuyến và truy cập vào Phòng đấu giá tài sản (hiển thị mã số khách hàng đã được cấp khi hoàn thành thủ tục đăng ký đấu giá – theo dữ liệu điện tử trích xuất). Thuật ngữ "không tham dự phiên đấu giá" được hiểu là người tham gia đấu giá không đăng nhập vào tài khoản trên hệ thống đấu giá trực tuyến và/hoặc không truy cập (online) vào Phòng đấu giá tài sản hiển thị trên website http://daugiaviet.vn để thực hiện việc đấu giá trực tuyến trong thời gian đấu (kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá).

***Lưu ý:**

Người tham gia đấu giá phải chuẩn bị đầy đủ phương tiện, thiết bị có kết nối mạng Internet để tham gia đấu giá đúng thời gian quy định. Công ty Đấu giá Hợp danh Miền Đông không chịu trách nhiệm đối với những trường hợp lỗi phát sinh không phải do hệ thống đấu giá trực tuyến gây ra.

Trường hợp vì lý do bất khả kháng không thể tham gia phiên đấu giá được thì trong vòng 24 giờ kể từ thời điểm xảy ra sự kiện bất khả kháng phải thông báo cho Công ty Đấu giá Hợp danh Miền Đông và phải có xác nhận của chính quyền địa phương nơi xảy ra sự việc.

Nếu không có lý do chính đáng thì người tham gia đấu giá xem như vi phạm điểm a khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024) và không được nhận lại tiền đặt trước.

*** Một số nội dung người tham gia đấu giá cần lưu ý:**

- Người mua được tài sản đấu giá có nghĩa vụ nộp các loại thuế, phí, lệ phí khác *(nếu có)* mà pháp luật quy định người mua trúng đấu giá phải nộp phát sinh trong quá trình làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản mua trúng đấu giá theo thuế suất do Nhà nước quy định.

- Thuật ngữ "không tham dự phiên đấu giá" được hiểu là người tham gia đấu giá không đăng nhập vào tài khoản trên hệ thống đấu giá trực tuyến và/hoặc không truy cập (online) vào Phòng đấu giá tài sản hiển thị trên website http://daugiaviet.vn để thực hiện việc đấu giá trực tuyến trong thời gian đấu (kể từ thời điểm bắt đầu tiến hành đấu giá đến thời điểm kết thúc đấu giá).

- Trước khi mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc, người phải thi hành án có quyền nhận lại tài sản nếu nộp đủ tiền thi hành án và thanh toán các chi phí thực tế, hợp lý đã phát sinh từ việc cưỡng chế thi hành án, tổ chức bán đấu giá. Người phải thi hành án có trách nhiệm hoàn trả phí tổn thực tế, hợp lý cho người đăng ký mua tài sản. Mức phí tổn do các bên thỏa thuận, nếu không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Từ sau lần giảm giá thứ hai trở đi mà tài sản đấu giá không thành thì người được thi hành án có quyền nhận tài sản để trừ vào tiền được thi hành án theo giá đã giảm lần sau cùng.

- Người mua được tài sản đấu giá phải nộp tiền vào tài khoản của cơ quan THADS trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày đấu giá thành; trường hợp đương sự và người mua trúng đấu giá tài sản thỏa thuận về việc gia hạn thì thời hạn nộp tiền có thể kéo dài nhưng không quá 60 ngày kể từ ngày đấu giá thành.

- Thời điểm người mua được tài sản đấu giá hoàn thành việc nộp tiền trực tiếp tại cơ quan THADS hoặc hoàn thành thủ tục nộp tiền qua tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài hoặc phương tiện thanh toán khác theo quy định của pháp luật là thời điểm nộp tiền hợp lệ.

(Thông báo này thay cho thư mời tham gia đấu giá)./.

Nơi nhận:
- THADS Thành phố Đồng Nai;
- Niêm yết tại UBND phường Đồng Xoài;
- Niêm yết tại Trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Miền Đông;
- Khách hàng đăng ký tham gia đấu giá tài sản;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH MIỀN ĐÔNG

Trần Văn Nghĩa

TP-THV-N-02
(Ban hành kèm theo Thông tư số 08/2026/TT-BTP)

VĂN PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI

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

BIÊN BẢN THỰC HIỆN VIỆC TỐNG ĐẠT

Vào hồi 15. giờ 00. ngày 11 tháng 11 năm 2026, tại tổ …, khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Chúng tôi gồm:

Ông: **Nguyễn Minh Đức** Chức vụ: Thừa hành viên

Ông: **Hoàng Phúc Hiển** Chức vụ: Thư ký

Với sự tham gia của:

Ông: **Lê Văn Nhưng** Chức vụ: Trưởng khu phố

Địa chỉ: Khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Lập biên bản giao giấy tờ, hồ sơ, tài liệu của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai do Thẩm phán**: Vũ Đình Kiên** ký như sau:

Bản án số 172/2026/DS-ST ngày 20/8/2026 về việc "Tranh chấp QSD đất HĐCNQSĐ đất" của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai.

Cho người nhận bà: Nguyễn Thị Hoanh Sinh năm: 1991

Địa chỉ: Tổ …., khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Kết quả giao nhận: Tại thời điểm tống đạt Văn bản tố tụng nêu trên của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai, người được tống đạt Văn bản tố tụng vắng mặt tại địa chỉ tống đạt, không rõ đi đâu, không rõ thời gian trở về, không có người đủ điều kiện nhận thay.

……

……

……

……

……

……

Người nhận thay là ông (bà).....Sinh năm: ....., là .....của người được cấp, tống đạt, thông báo cùng nơi cư trú với người được cấp, tống đạt, thông báo; người nhận thay cam kết giao lại tận tay ngay cho người được cấp, tống đạt, thông báo các văn bản nêu trên của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai để người được cấp, tống đạt, thông báo biết nhằm thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật.

Ông (bà): .....cam kết đã kiểm tra và nhận đầy đủ văn bản, tài liệu, hồ sơ trên.

Biên bản lập xong hồi...15..... giờ...00..... cùng ngày, đã đọc lại cho mọi người nghe, nhất trí, ký tên.

THỪA HÀNH VIÊN	NGƯỜI GHI BIÊN BẢN	NGƯỜI NHẬN
(Ký ghi rõ họ tên)	*(Ký ghi rõ họ tên)*	*(Ký ghi rõ họ tên)*
Nguyễn Minh Đức	Hoàng Phúc Hiển	

XÁC NHẬN CỦA UBND.....PHƯỜNG.....	XÁC NHẬN CỦA TRƯỞNG/PHÓ KHU PHỐ/ẤP/ANCS....KP 2.....
PHÓ CHỦ TỊCH	*Ký ghi rõ họ tên)*
Vương Đức Lai	Lê Thị Mỹ Hạnh

TP-THV-N-02
(Ban hành kèm theo Thông tư số 08/2026/TT-BTP)

VĂN PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI

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

BIÊN BẢN NIÊM YẾT CÔNG KHAI GIẤY TỜ, HỒ SƠ, TÀI LIỆU

Vào hồi 15. giờ 00. ngày 11 tháng 11 năm 2026, tại khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Chúng tôi gồm:

Ông: **Nguyễn Minh Đức** Chức vụ: Thừa hành viên

Ông: **Hoàng Phúc Hiển** Chức vụ: Thư ký

Với sự tham gia của:

Ông: **Lê Văn Nhưng** Chức vụ: Trưởng khu phố

Địa chỉ: Khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Lập biên bản niêm yết công khai giấy tờ, hồ sơ, tài liệu đối với:

Bà: Nguyễn Thị Hoanh Sinh năm: 1991

Địa chỉ: Tổ …., khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Các giấy tờ, hồ sơ, tài liệu của Toà án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai được niêm yết gồm:

Bản án số 172/2026/DS-ST ngày 20/8/2026 về việc "Tranh chấp QSD đất HĐCNQSĐ đất" của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai.

Lý do niêm yết: Tại thời điểm tống đạt Văn bản tố tụng nêu trên của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai, người được tống đạt Văn bản tố tụng vắng mặt tại địa chỉ tống đạt, không rõ đi đâu, không rõ thời gian trở về, không có người đủ điều kiện nhận thay.

Thời gian niêm yết là 15 ngày

Địa điểm niêm yết: Ấp (khu phố)…Đ2……, xã (phường)……Đông Xoài……, thành phố Đồng Nai.

Biên bản lập xong hồi 15 giờ . cùng ngày, đã đọc lại cho mọi người nghe, nhất trí, ký tên.

THỪA HÀNH VIÊN	NGƯỜI GHI BIÊN BẢN
(Ký, ghi rõ họ tên)	*(Ký, ghi rõ họ tên)*
M.S.D.N: 3603975675 - D.N.T.P VĂN PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI	
Nguyễn Minh Đức	**Hoàng Phúc Hiển**
XÁC NHẬN	**NGƯỜI CHỨNG KIẾN**
CỦA UBND …PHƯỜNG…	*(Ký, ghi rõ họ tên)*
U.B.N.D PHƯỜNG ĐÔNG XOÀI T.P ĐỒNG NAI	
PHÓ CHỦ TỊCH	
Vương Đức Lai	

TP-THV-N-02
(Ban hành kèm theo Thông tư số 08/2026/TT-BTP)

VĂN PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI

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

BIÊN BẢN NIÊM YẾT CÔNG KHAI GIẤY TỜ, HỒ SƠ, TÀI LIỆU

Vào hồi 15 giờ 00 ngày 12 tháng 11 năm 2026, tại Ủy ban nhân dân phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Chúng tôi gồm:

Ông: **Nguyễn Minh Đức** Chức vụ: Thừa hành viên

Ông: **Hoàng Phúc Hiển** Chức vụ: Thư ký

Với sự tham gia của:

Ông: **Lê Văn Nhưng** Chức vụ: Trưởng khu phố

Địa chỉ: Khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Lập biên bản niêm yết công khai giấy tờ, hồ sơ, tài liệu đối với:

Bà: Nguyễn Thị Hoanh Sinh năm: 1991

Địa chỉ: Tổ …., khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Các giấy tờ, hồ sơ, tài liệu của Toà án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai được niêm yết gồm:

Bản án số 172/2026/DS-ST ngày 20/8/2026 về việc "Tranh chấp QSD đất HĐCNQSĐ đất" của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai.

Lý do niêm yết: Tại thời điểm tống đạt Văn bản tố tụng nêu trên của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai, người được tống đạt Văn bản tố tụng vắng mặt tại địa chỉ tống đạt, không rõ đi đâu, không rõ thời gian trở về, không có người đủ điều kiện nhận thay.

Thời gian niêm yết là 15 ngày.

Địa điểm niêm yết: Ủy ban nhân dân xã (phường): Phường Xuân Lai....., thành phố Đồng Nai.

Biên bản lập xong hồi 15 giờ 00 cùng ngày, đã đọc lại cho mọi người nghe, nhất trí, ký tên.

THỪA HÀNH VIÊN	**NGƯỜI GHI BIÊN BẢN**
(Ký, ghi rõ họ tên)	*(Ký, ghi rõ họ tên)*
Nguyễn Minh Đức	**Hoàng Phúc Hiển**
XÁC NHẬN CỦA UBND ...PHƯỜNG...	**NGƯỜI CHỨNG KIẾN**
PHÓ CHỦ TỊCH	*(Ký, ghi rõ họ tên)*
Vương Đức Lai	Lê Châu Như Thảo

TP-THV-N-02
(Ban hành kèm theo Thông tư số 08/2026/TT-BTP)

VĂN PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI

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

BIÊN BẢN THỰC HIỆN VIỆC TỐNG ĐẠT

Vào hồi 15 giờ 00 ngày 11 tháng 11 năm 2026, tại tổ …, khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Chúng tôi gồm:

Ông: **Nguyễn Minh Đức** Chức vụ: Thừa hành viên

Ông: **Hoàng Phúc Hiển** Chức vụ: Thư ký

Với sự tham gia của:

Ông: **Lê Văn Nhưng** Chức vụ: Trưởng khu phố

Địa chỉ: Khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Lập biên bản giao giấy tờ, hồ sơ, tài liệu của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai do Thẩm phán**: Vũ Đình Kiên** ký như sau:

Bản án số 172/2026/DS-ST ngày 20/8/2026 về việc "Tranh chấp QSD đất HĐCNQSĐ đất" của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai.

Cho người nhận ông: Trần Văn Cương Sinh năm: 1981

Địa chỉ: Tổ …., khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Kết quả giao nhận: Tại thời điểm tống đạt Văn bản tố tụng nêu trên của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai, người được tống đạt Văn bản tố tụng vắng mặt tại địa chỉ tống đạt, không rõ đi đâu, không rõ thời gian trở về, không có người đủ điều kiện nhận thay.

……

……

……

……

……

……

Người nhận thay là ông (bà).....Sinh năm: ....., là .....của người được cấp, tống đạt, thông báo cùng nơi cư trú với người được cấp, tống đạt, thông báo; người nhận thay cam kết giao lại tận tay ngay cho người được cấp, tống đạt, thông báo các văn bản nêu trên của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai để người được cấp, tống đạt, thông báo biết nhằm thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật.

Ông (bà): .....cam kết đã kiểm tra và nhận đầy đủ văn bản, tài liệu, hồ sơ trên.

Biên bản lập xong hồi....15... giờ..30... cùng ngày, đã đọc lại cho mọi người nghe, nhất trí, ký tên.

THỪA HÀNH VIÊN	**NGƯỜI GHI BIÊN BẢN**	**NGƯỜI NHẬN**
(Ký ghi rõ họ tên)	*(Ký ghi rõ họ tên)*	*(Ký ghi rõ họ tên)*
Nguyễn Minh Đức	**Hoàng Phúc Hiển**	

XÁC NHẬN CỦA UBND.....PHƯỜNG.....	**XÁC NHẬN CỦA TRƯỞNG/PHÓ KHU PHỐ/ẤP/ANCS**....KP.2.....
PHÓ CHỦ TỊCH	*Ký ghi rõ họ tên)*
Vương Đức Lai	Lê Châu Như

TP-THV-N-02
(Ban hành kèm theo Thông tư số 08/2026/TT-BTP)

VĂN PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI

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

BIÊN BẢN NIÊM YẾT CÔNG KHAI GIẤY TỜ, HỒ SƠ, TÀI LIỆU

Vào hồi 15 giờ 00 ngày 11 tháng 11 năm 2026, tại khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Chúng tôi gồm:

Ông: **Nguyễn Minh Đức** Chức vụ: Thừa hành viên

Ông: **Hoàng Phúc Hiển** Chức vụ: Thư ký

Với sự tham gia của:

Ông: **Lê Văn Nhưng** Chức vụ: Trưởng khu phố

Địa chỉ: Khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Lập biên bản niêm yết công khai giấy tờ, hồ sơ, tài liệu đối với:

Ông: Trần Văn Cương Sinh năm: 1981

Địa chỉ: Tổ …., khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Các giấy tờ, hồ sơ, tài liệu của Toà án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai được niêm yết gồm:

Bản án số 172/2026/DS-ST ngày 20/8/2026 về việc "Tranh chấp QSD đất HĐCNQSĐ đất" của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai.

Lý do niêm yết: Tại thời điểm tống đạt Văn bản tố tụng nêu trên của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai, người được tống đạt Văn bản tố tụng vắng mặt tại địa chỉ tống đạt, không rõ đi đâu, không rõ thời gian trở về, không có người đủ điều kiện nhận thay.

Thời gian niêm yết là 15 ngày

Địa điểm niêm yết: Ấp (khu phố)..... Khu 2 ....., xã (phường)..... Đông Xoài ....., thành phố Đồng Nai.

Biên bản lập xong hồi 15 giờ 0 cùng ngày, đã đọc lại cho mọi người nghe, nhất trí, ký tên.

THỪA HÀNH VIÊN
(Ký, ghi rõ họ tên)

VĂN PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI
M.S.D.N: 3603975675 - D.N
THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Nguyễn Minh Đức

NGƯỜI GHI BIÊN BẢN
(Ký, ghi rõ họ tên)

Hoàng Phúc Hiển

XÁC NHẬN
CỦA UBND ..P.H.P.Đ.I.N.G.....
PHÓ CHỦ TỊCH

U.B.N.D PHƯỜNG ĐỒNG XOÀI T.P ĐỒNG NAI

Vương Đức Lai

NGƯỜI CHỨNG KIẾN
(Ký, ghi rõ họ tên)

TP-THV-N-02
(Ban hành kèm theo Thông tư số 08/2026/TT-BTP)

VĂN PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI

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

BIÊN BẢN NIÊM YẾT CÔNG KHAI GIẤY TỜ, HỒ SƠ, TÀI LIỆU

Vào hồi 15. giờ 00. ngày 12 tháng 11 năm 2026, tại Ủy ban nhân dân phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Chúng tôi gồm:

Ông: **Nguyễn Minh Đức** Chức vụ: Thừa hành viên

Ông: **Hoàng Phúc Hiển** Chức vụ: Thư ký

Với sự tham gia của:

Ông: **Lê Văn Nhưng** Chức vụ: Trưởng khu phố

Địa chỉ: Khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Lập biên bản niêm yết công khai giấy tờ, hồ sơ, tài liệu đối với:

Ông: Trần Văn Cương Sinh năm: 1981

Địa chỉ: Tổ …., khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Các giấy tờ, hồ sơ, tài liệu của Toà án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai được niêm yết gồm:

Bản án số 172/2026/DS-ST ngày 20/8/2026 về việc "Tranh chấp QSD đất HĐCNQSĐ đất" của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai.

Lý do niêm yết: Tại thời điểm tống đạt Văn bản tố tụng nêu trên của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai, người được tống đạt Văn bản tố tụng vắng mặt tại địa chỉ tống đạt, không rõ đi đâu, không rõ thời gian trở về, không có người đủ điều kiện nhận thay.

Thời gian niêm yết là 15 ngày.

Địa điểm niêm yết: Ủy ban nhân dân xã (phường): Đông Xoài, thành phố Đồng Nai.

Biên bản lập xong hồi 15 giờ 00 cùng ngày, đã đọc lại cho mọi người nghe, nhất trí, ký tên.

THỪA HÀNH VIÊN	**NGƯỜI GHI BIÊN BẢN**
(Ký, ghi rõ họ tên)	*(Ký, ghi rõ họ tên)*
Nguyễn Minh Đức	**Hoàng Phúc Hiển**
XÁC NHẬN CỦA UBND PHƯỜNG	**NGƯỜI CHỨNG KIẾN**
PHÓ CHỦ TỊCH	*(Ký, ghi rõ họ tên)*
Vương Đức Lai	

TP-THV-N-02
(Ban hành kèm theo Thông tư số 08/2026/TT-BTP)

VĂN PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI

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

BIÊN BẢN THỰC HIỆN VIỆC TỐNG ĐẠT

Vào hồi 15 giờ 00 ngày 11 tháng 11 năm 2026, tại tổ …, khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Chúng tôi gồm:

Ông: **Nguyễn Minh Đức** Chức vụ: Thừa hành viên

Ông: **Hoàng Phúc Hiển** Chức vụ: Thư ký

Với sự tham gia của:

Ông: **Lê Văn Nhưng** Chức vụ: Trưởng khu phố

Địa chỉ: Khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Lập biên bản giao giấy tờ, hồ sơ, tài liệu của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai do Thẩm phán**: Vũ Đình Kiên** ký như sau:

Thông báo nộp tiền tạp ứng án phí sự số 2495/TB-TA ngày 10/10/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai.

Cho người nhận bà: Nguyễn Thị Hoanh Sinh năm: 1991

Địa chỉ: Tổ …., khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Kết quả giao nhận: Tại thời điểm tống đạt Văn bản tố tụng nêu trên của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai, người được tống đạt Văn bản tố tụng vắng mặt tại địa chỉ tống đạt, không rõ đi đâu, không rõ thời gian trở về, không có người đủ điều kiện nhận thay.

……

……

……

……

……

……

Người nhận thay là ông (bà).....Sinh năm: ....., là .....của người được cấp, tống đạt, thông báo cùng nơi cư trú với người được cấp, tống đạt, thông báo; người nhận thay cam kết giao lại tận tay ngay cho người được cấp, tống đạt, thông báo các văn bản nêu trên của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai để người được cấp, tống đạt, thông báo biết nhằm thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật.

Ông (bà): .....cam kết đã kiểm tra và nhận đầy đủ văn bản, tài liệu, hồ sơ trên.

Biên bản lập xong hồi...15..... giờ...80..... cùng ngày, đã đọc lại cho mọi người nghe, nhất trí, ký tên.

THỪA HÀNH VIÊN	**NGƯỜI GHI BIÊN BẢN**	**NGƯỜI NHẬN**
(Ký ghi rõ họ tên)	*(Ký ghi rõ họ tên)*	*(Ký ghi rõ họ tên)*
Nguyễn Minh Đức	**Hoàng Phúc Hiển**	

M.S.D.N: 3603975675 - C.T.N.H.N - VĂN PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ KHU VỰC 1- ĐỒNG NAI - THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

XÁC NHẬN CỦA UBND.....PHƯỜNG.....	**XÁC NHẬN CỦA TRƯỞNG/PHÓ KHU PHỐ/ẤP/ANCS**.....ICP2.....
PHÓ CHỦ TỊCH	*Ký ghi rõ họ tên)*
Vương Đức Lai	

U.B.N.D PHƯỜNG ĐỒNG XOÀI T.P ĐỒNG NAI

TP-THV-N-02
(Ban hành kèm theo Thông tư số 08/2026/TT-BTP)

VĂN PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI

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

BIÊN BẢN NIÊM YẾT CÔNG KHAI GIẤY TỜ, HỒ SƠ, TÀI LIỆU

Vào hồi 15 giờ 10 ngày 11 tháng 11 năm 2026, tại khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Chúng tôi gồm:

Ông: **Nguyễn Minh Đức** Chức vụ: Thừa hành viên

Ông: **Hoàng Phúc Hiển** Chức vụ: Thư ký

Với sự tham gia của:

Ông: **Lê Văn Nhưng** Chức vụ: Trưởng khu phố

Địa chỉ: Khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Lập biên bản niêm yết công khai giấy tờ, hồ sơ, tài liệu đối với:

Bà: Nguyễn Thị Hoanh Sinh năm: 1991

Địa chỉ: Tổ …., khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Các giấy tờ, hồ sơ, tài liệu của Toà án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai được niêm yết gồm:

Thông báo nộp tiền tạp ứng án phí sự số 2495/TB-TA ngày 10/10/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai.

Lý do niêm yết: Tại thời điểm tống đạt Văn bản tố tụng nêu trên của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai, người được tống đạt Văn bản tố tụng vắng mặt tại địa chỉ tống đạt, không rõ đi đâu, không rõ thời gian trở về, không có người đủ điều kiện nhận thay.

Thời gian niêm yết là 15 ngày

Địa điểm niêm yết: Ấp (khu phố)……KP 2……, xã (phường)……Đồng Xoài……, thành phố Đồng Nai.

Biên bản lập xong hồi … giờ … cùng ngày, đã đọc lại cho mọi người nghe, nhất trí, ký tên.

THỪA HÀNH VIÊN	**NGƯỜI GHI BIÊN BẢN**
(Ký, ghi rõ họ tên)	*(Ký, ghi rõ họ tên)*
M.S.D.N: 3603975675 - D.N VĂN PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI	
Nguyễn Minh Đức	**Hoàng Phúc Hiển**
XÁC NHẬN	**NGƯỜI CHỨNG KIẾN**
CỦA UBND ……PHƯỜNG……	*(Ký, ghi rõ họ tên)*
PHÓ CHỦ TỊCH	
U.B.N.D PHƯỜNG ĐỒNG XOÀI T.P ĐỒNG NAI	
Vương Đức Lai	

TP-THV-N-02
(Ban hành kèm theo Thông tư số 08/2026/TT-BTP)

VĂN PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI

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

BIÊN BẢN NIÊM YẾT CÔNG KHAI GIẤY TỜ, HỒ SƠ, TÀI LIỆU

Vào hồi .15 giờ 11. ngày 12 tháng 11 năm 2026, tại Ủy ban nhân dân phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Chúng tôi gồm:

Ông: **Nguyễn Minh Đức** Chức vụ: Thừa hành viên

Ông: **Hoàng Phúc Hiển** Chức vụ: Thư ký

Với sự tham gia của:

Ông: **Lê Văn Nhưng** Chức vụ: Trưởng khu phố

Địa chỉ: Khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Lập biên bản niêm yết công khai giấy tờ, hồ sơ, tài liệu đối với:

Bà: Nguyễn Thị Hoanh Sinh năm: 1991

Địa chỉ: Tổ …., khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Các giấy tờ, hồ sơ, tài liệu của Toà án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai được niêm yết gồm:

Thông báo nộp tiền tạp ứng án phí sự số 2495/TB-TA ngày 10/10/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai.

Lý do niêm yết: Tại thời điểm tống đạt Văn bản tố tụng nêu trên của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai, người được tống đạt Văn bản tố tụng vắng mặt tại địa chỉ tống đạt, không rõ đi đâu, không rõ thời gian trở về, không có người đủ điều kiện nhận thay.

Thời gian niêm yết là 15 ngày.

Địa điểm niêm yết: Ủy ban nhân dân xã (phường) Đông Xoài....., thành phố Đồng Nai.

Biên bản lập xong hồi 15 giờ 00 cùng ngày, đã đọc lại cho mọi người nghe, nhất trí, ký tên.

THỪA HÀNH VIÊN	**NGƯỜI GHI BIÊN BẢN**
(Ký, ghi rõ họ tên)	*(Ký, ghi rõ họ tên)*
Nguyễn Minh Đức	**Hoàng Phúc Hiển**
XÁC NHẬN CỦA UBND ..PHƯỜNG..	**NGƯỜI CHỨNG KIẾN**
PHÓ CHỦ TỊCH	*(Ký, ghi rõ họ tên)*
Vương Đức Lai	Lò Văn Hùng

TP-THV-N-02
(Ban hành kèm theo Thông tư số 08/2026/TT-BTP)

VĂN PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI

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

BIÊN BẢN THỰC HIỆN VIỆC TỐNG ĐẠT

Vào hồi … giờ … ngày ... tháng 11 năm 2026, tại tổ …, khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Chúng tôi gồm:

Ông: **Nguyễn Minh Đức** Chức vụ: Thừa hành viên

Ông: **Hoàng Phúc Hiển** Chức vụ: Thư ký

Với sự tham gia của:

Ông: **Lê Văn Nhưng** Chức vụ: Trưởng khu phố

Địa chỉ: Khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Lập biên bản giao giấy tờ, hồ sơ, tài liệu của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai do Thẩm phán: **Vũ Đình Kiên** ký như sau:

Thông báo nộp tiền tạp ứng án phí sự số 2494/TB-TA ngày 10/10/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai.

Cho người nhận ông: Trần Văn Cương Sinh năm: 1981

Địa chỉ: Tổ …., khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Kết quả giao nhận: Tại thời điểm tống đạt Văn bản tố tụng nêu trên của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai, người được tống đạt Văn bản tố tụng vắng mặt tại địa chỉ tống đạt, không rõ đi đâu, không rõ thời gian trở về, không có người đủ điều kiện nhận thay.

……

……

……

……

……

……

Người nhận thay là ông (bà)……Sinh năm: ……, là ……của người được cấp, tống đạt, thông báo cùng nơi cư trú với người được cấp, tống đạt, thông báo; người nhận thay cam kết giao lại tận tay ngay cho người được cấp, tống đạt, thông báo các văn bản nêu trên của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai để người được cấp, tống đạt, thông báo biết nhằm thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật.

Ông (bà): ……cam kết đã kiểm tra và nhận đầy đủ văn bản, tài liệu, hồ sơ trên.

Biên bản lập xong hồi…….. giờ…….. cùng ngày, đã đọc lại cho mọi người nghe, nhất trí, ký tên.

THỪA HÀNH VIÊN	NGƯỜI GHI BIÊN BẢN	NGƯỜI NHẬN
(Ký ghi rõ họ tên)	*(Ký ghi rõ họ tên)*	*(Ký ghi rõ họ tên)*
Nguyễn Minh Đức	**Hoàng Phúc Hiển**	

XÁC NHẬN
CỦA UBND……PHƯỜNG……
PHÓ CHỦ TỊCH
Vương Đức Lai

XÁC NHẬN CỦA TRƯỞNG/PHÓ
KHU PHỐ/ẤP/ANCS……KP.2……
Ký ghi rõ họ tên)

TP-THV-N-02
(Ban hành kèm theo Thông tư số 08/2026/TT-BTP)

VĂN PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI

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

BIÊN BẢN NIÊM YẾT CÔNG KHAI GIẤY TỜ, HỒ SƠ, TÀI LIỆU

Vào hồi … giờ … ngày ... tháng 11 năm 2026, tại khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Chúng tôi gồm:

Ông: **Nguyễn Minh Đức** Chức vụ: Thừa hành viên

Ông: **Hoàng Phúc Hiển** Chức vụ: Thư ký

Với sự tham gia của:

Ông: **Lê Văn Nhưng** Chức vụ: Trưởng khu phố

Địa chỉ: Khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Lập biên bản niêm yết công khai giấy tờ, hồ sơ, tài liệu đối với:

Ông: Trần Văn Cương Sinh năm: 1981

Địa chỉ: Tổ …., khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Các giấy tờ, hồ sơ, tài liệu của Toà án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai được niêm yết gồm:

Thông báo nộp tiền tạp ứng án phí sự số 2494/TB-TA ngày 10/10/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai.

Lý do niêm yết: Tại thời điểm tống đạt Văn bản tố tụng nêu trên của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai, người được tống đạt Văn bản tố tụng vắng mặt tại địa chỉ tống đạt, không rõ đi đâu, không rõ thời gian trở về, không có người đủ điều kiện nhận thay.

Thời gian niêm yết là 15 ngày

Địa điểm niêm yết: Ấp (khu phố)……, xã (phường)……, thành phố Đồng Nai.

Biên bản lập xong hồi … giờ … cùng ngày, đã đọc lại cho mọi người nghe, nhất trí, ký tên.

THỪA HÀNH VIÊN	**NGƯỜI GHI BIÊN BẢN**
(Ký, ghi rõ họ tên)	*(Ký, ghi rõ họ tên)*
M.S.D.N: 3603975675 - D.N.T.N VĂN PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ KHU VỰC 1- ĐỒNG NAI THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI	
Nguyễn Minh Đức	**Hoàng Phúc Hiển**
XÁC NHẬN	**NGƯỜI CHỨNG KIẾN**
CỦA UBND …PHƯỜNG	*(Ký, ghi rõ họ tên)*
PHÓ CHỦ TỊCH	
U.B.N.D PHƯỜNG ĐỒNG XOÀI T.P ĐỒNG NAI	
Vương Đức Lai	

TP-THV-N-02
(Ban hành kèm theo Thông tư số 08/2026/TT-BTP)

VĂN PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI

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

BIÊN BẢN NIÊM YẾT CÔNG KHAI GIẤY TỜ, HỒ SƠ, TÀI LIỆU

Vào hồi … giờ … ngày ... tháng 11 năm 2026, tại Ủy ban nhân dân phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Chúng tôi gồm:

Ông: **Nguyễn Minh Đức** Chức vụ: Thừa hành viên

Ông: **Hoàng Phúc Hiển** Chức vụ: Thư ký

Với sự tham gia của:

Ông: **Lê Văn Nhưng** Chức vụ: Trưởng khu phố

Địa chỉ: Khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Lập biên bản niêm yết công khai giấy tờ, hồ sơ, tài liệu đối với:

Ông: Trần Văn Cương Sinh năm: 1981

Địa chỉ: Tổ …., khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Các giấy tờ, hồ sơ, tài liệu của Toà án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai được niêm yết gồm:

Thông báo nộp tiền tạp ứng án phí sự số 2494/TB-TA ngày 10/10/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai.

Lý do niêm yết: Tại thời điểm tống đạt Văn bản tố tụng nêu trên của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai, người được tống đạt Văn bản tố tụng vắng mặt tại địa chỉ tống đạt, không rõ đi đâu, không rõ thời gian trở về, không có người đủ điều kiện nhận thay.

Thời gian niêm yết là 15 ngày.

Địa điểm niêm yết: Ủy ban nhân dân xã (phường): ……., thành phố Đồng Nai.

Biên bản lập xong hồi.... giờ…. cùng ngày, đã đọc lại cho mọi người nghe, nhất trí, ký tên.

THỪA HÀNH VIÊN	**NGƯỜI GHI BIÊN BẢN**
(Ký, ghi rõ họ tên)	*(Ký, ghi rõ họ tên)*
Nguyễn Minh Đức	**Hoàng Phúc Hiển**
XÁC NHẬN CỦA UBND ……	**NGƯỜI CHỨNG KIẾN**
PHÓ CHỦ TỊCH	*(Ký, ghi rõ họ tên)*
Vương Đức Lai	

TP-THV-N-02
(Ban hành kèm theo Thông tư số 08/2026/TT-BTP)

VĂN PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI

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

BIÊN BẢN THỰC HIỆN VIỆC TỐNG ĐẠT

Vào hồi .9. giờ 00. ngày 12 tháng 11 năm 2026, tại tổ …, khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Chúng tôi gồm:

Ông: **Nguyễn Minh Đức** Chức vụ: Thừa hành viên

Ông: **Hoàng Phúc Hiển** Chức vụ: Thư ký

Với sự tham gia của:

Ông: **Lê Văn Nhưng** Chức vụ: Trưởng khu phố

Địa chỉ: Khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Lập biên bản giao giấy tờ, hồ sơ, tài liệu của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai do Thẩm phán**: Lê Thị Hương Trầm** ký như sau:

1. Bản án số 128/2026/DS-ST ngày 17/7/2026 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai.

2. Thông báo về việc kháng cáo số 61/TB-TA ngày 05/10/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai.

Cho người nhận ông: Trần Đăng Khoa Sinh năm: 1965

Địa chỉ: Tổ …., khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Kết quả giao nhận: Tại thời điểm tống đạt Văn bản tố tụng nêu trên của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai, người được tống đạt Văn bản tố tụng vắng mặt tại địa chỉ tống đạt, không rõ đi đâu, không rõ thời gian trở về, không có người đủ điều kiện nhận thay.

……

……

……

Người nhận thay là ông (bà).....Sinh năm: ....., là .....của người được cấp, tống đạt, thông báo cùng nơi cư trú với người được cấp, tống đạt, thông báo; người nhận thay cam kết giao lại tận tay ngay cho người được cấp, tống đạt, thông báo các văn bản nêu trên của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai để người được cấp, tống đạt, thông báo biết nhằm thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật.

Ông (bà): .....cam kết đã kiểm tra và nhận đầy đủ văn bản, tài liệu, hồ sơ trên.

Biên bản lập xong hồi.....8... giờ..10... cùng ngày, đã đọc lại cho mọi người nghe, nhất trí, ký tên.

THỪA HÀNH VIÊN	**NGƯỜI GHI BIÊN BẢN**	**NGƯỜI NHẬN**
(Ký ghi rõ họ tên)	*(Ký ghi rõ họ tên)*	*(Ký ghi rõ họ tên)*
Nguyễn Minh Đức	**Hoàng Phúc Hiển**	

XÁC NHẬN
CỦA UBND...PHƯỜNG.....
PHÓ CHỦ TỊCH
Vương Đức Lai

XÁC NHẬN CỦA TRƯỞNG/PHÓ KHU PHỐ/ẤP/ANCS.....
Ký ghi rõ họ tên)

TP-THV-N-02
(Ban hành kèm theo Thông tư số 08/2026/TT-BTP)

VĂN PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI

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

BIÊN BẢN NIÊM YẾT CÔNG KHAI GIẤY TỜ, HỒ SƠ, TÀI LIỆU

Vào hồi 8. giờ … ngày 12 tháng 11 năm 2026, tại khu phố 2 , phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Chúng tôi gồm:

Ông: **Nguyễn Minh Đức** Chức vụ: Thừa hành viên

Ông: **Hoàng Phúc Hiển** Chức vụ: Thư ký

Với sự tham gia của:

Ông: **Lê Văn Nhưng** Chức vụ: Trưởng khu phố

Địa chỉ: Khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Lập biên bản niêm yết công khai giấy tờ, hồ sơ, tài liệu đối với:

Ông: Trần Đăng Khoa Sinh năm: 1965

Địa chỉ: Tổ …., khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Các giấy tờ, hồ sơ, tài liệu của Toà án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai được niêm yết gồm:

1. Bản án số 128/2026/DS-ST ngày 17/7/2026 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai.

2. Thông báo về việc kháng cáo số 61/TB-TA ngày 05/10/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai.

Lý do niêm yết: Tại thời điểm tống đạt Văn bản tố tụng nêu trên của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai, người được tống đạt Văn bản tố tụng vắng mặt tại địa chỉ tống đạt, không rõ đi đâu, không rõ thời gian trở về, không có người đủ điều kiện nhận thay.

Thời gian niêm yết là 15 ngày

Địa điểm niêm yết: Ấp (khu phố)……Kp 2……, xã (phường)……Đông Xoài……, thành phố Đồng Nai.

Biên bản lập xong hồi .8 giờ 00 cùng ngày, đã đọc lại cho mọi người nghe, nhất trí, ký tên.

THỪA HÀNH VIÊN	**NGƯỜI GHI BIÊN BẢN**
(Ký, ghi rõ họ tên)	*(Ký, ghi rõ họ tên)*
M.S.D.N: 3603975675 - D.N. VĂN PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI	
Nguyễn Minh Đức	**Hoàng Phúc Hiển**
XÁC NHẬN	**NGƯỜI CHỨNG KIẾN**
CỦA UBND ……Phường……	*(Ký, ghi rõ họ tên)*
PHÓ CHỦ TỊCH	
U.B.N.D PHƯỜNG ĐỒNG XOÀI T.P ĐỒNG NAI	
Vương Đức Lai	

TP-THV-N-02
(Ban hành kèm theo Thông tư số 08/2026/TT-BTP)

VĂN PHÒNG THI HÀNH ÁN DÂN SỰ
KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI

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

BIÊN BẢN NIÊM YẾT CÔNG KHAI GIẤY TỜ, HỒ SƠ, TÀI LIỆU

Vào hồi 8. giờ … ngày 12 tháng 11 năm 2026, tại Ủy ban nhân dân phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Chúng tôi gồm:

Ông: **Nguyễn Minh Đức** Chức vụ: Thừa hành viên

Ông: **Hoàng Phúc Hiển** Chức vụ: Thư ký

Với sự tham gia của:

Ông: **Lê Văn Nhưng** Chức vụ: Trưởng khu phố

Địa chỉ: Khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Lập biên bản niêm yết công khai giấy tờ, hồ sơ, tài liệu đối với:

Ông: Trần Đăng Khoa Sinh năm: 1965

Địa chỉ: Tổ …., khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Các giấy tờ, hồ sơ, tài liệu của Toà án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai được niêm yết gồm:

1. Bản án số 128/2026/DS-ST ngày 17/7/2026 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai.

2. Thông báo về việc kháng cáo số 61/TB-TA ngày 05/10/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai.

Lý do niêm yết: Tại thời điểm tống đạt Văn bản tố tụng nêu trên của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai, người được tống đạt Văn bản tố tụng vắng mặt tại địa chỉ tống đạt, không rõ đi đâu, không rõ thời gian trở về, không có người đủ điều kiện nhận thay.

Thời gian niêm yết là 15 ngày.

Địa điểm niêm yết: Ủy ban nhân dân xã (phường): Đông Xoài, thành phố Đồng Nai.

Biên bản lập xong hồi 8 giờ 10 cùng ngày, đã đọc lại cho mọi người nghe, nhất trí, ký tên.

THỪA HÀNH VIÊN	**NGƯỜI GHI BIÊN BẢN**
(Ký, ghi rõ họ tên)	*(Ký, ghi rõ họ tên)*
Nguyễn Minh Đức	**Hoàng Phúc Hiển**

XÁC NHẬN CỦA UBND PHƯỜNG

PHÓ CHỦ TỊCH

Vương Đức Lai

NGƯỜI CHỨNG KIẾN

(Ký, ghi rõ họ tên)

Lê Văn Khương

TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 9 – ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 172/2026/DS-ST
Ngày: 20-8-2026
"V/v Tranh chấp QSDđất; HĐCNQSD đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 - ĐỒNG NAI, THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đình Kiên

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đào Xuân Nhi; Ông Trần Sĩ Trinh

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Nga - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Huê – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 tháng 7, 14 và 20 tháng 8 năm 2026, tại Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 113/2022/TLST-DS ngày 02/8/2022 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 146/QĐXXST-DS ngày 01/7/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số: 97/2026/QĐST-DS ngày 18/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai; Quyết định tạm ngừng phiên toà số 15/2026/QĐ-ST-DS ngày 15/7/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trịnh Duy Thống, sinh năm 1959, số CCCD: 038059008209 (đã chết); Bà Phan Thị Dậu, sinh năm : 1958, số CCCD : 038158008. Cùng trú tại: Khu phố Bưng Trang (nay là khu phố 2), phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Hoàng Minh Quang, sinh năm 1975. Địa chỉ: Khu phố Tân Trà 2, phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai.

Đại diện theo uỷ quyền của ông Hoàng Minh Quang là ông Ngô Ngọc Bình Dương, sinh năm 1995, số CCCD: 070095002402. Địa chỉ: Số 491, Quốc lộ 14, phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai.

Bị đơn: Bà Lê Thị Hiền, sinh năm: 1969, số CCCD: 070169001450; Ông Trịnh Duy Dầu, sinh năm: 1963, số CCCD: 070063001195. Cùng trú tại: Khu phố Bưng Trang (nay là khu phố 2), phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Lê Thị Hiền là ông Trương Nhật Tân, sinh năm 2003, số CCCD: 054203000409. Địa chỉ: Khu phố Phú Thạnh 3, phường Phú Yên,

tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trịnh Duy Thạo, sinh năm 1986, số CCCD: 038086023690. Địa chỉ: Khu phố Bưng Trang (nay là khu phố 2), phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

2. Bà Trịnh Thị Vân, sinh năm 1992, số CCCD: 070192003024. Địa chỉ: Thôn 8, xã Bình Thắng, thành phố Đồng Nai.

3. Ông Trịnh Duy Lắm, sinh năm 1995, số CCCD: 070095002402; Địa chỉ: Khu phố Bưng Trang (nay là khu phố 2), phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Bà Phan Thị Dậu, ông Trịnh Duy Thạo, bà Trịnh Thị Vân, ông Trịnh Duy Lắm đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Duy Thống.

Đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Vân, ông Trịnh Duy Lắm, ông Trịnh Duy Thạo là ông Ngô Ngọc Bình Dương.

4. Ông Trịnh Duy Hưng sinh năm: 1991, số CCCD: 070091003496;

5. Ông Trịnh Duy Nam, sinh năm: 1996, số CCCD: 070096002219;

Cùng trú tại: Khu phố Bưng Trang (nay là khu phố 2), phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

6. Bà Trịnh Thị Hà, sinh năm: 1993, số CCCD: 070193002751;

Trú tại: Khu phố Xuân Lộc, phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai.

7. UBND phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Đại diện theo pháp luật ông Dương Hoài Pha – Chức vụ: Chủ tịch UBND phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Đại diện theo uỷ quyền ông Trịnh Xuân Hà – Chức vụ: Chuyên viên phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

8. Ông Trần Văn Cương, sinh năm 1981; số CCCD: 034081012830;

9. Bà Nguyễn Thị Hoanh, sinh năm 1991; số CCCD: 070191001026;

Cùng địa chỉ: Khu phố Tiến Thành 3, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Văn Cương là ông Phạm Ngọc Thách, sinh năm: 1997. Địa chỉ: Toà nhà Incon 4, số 243A Đê La Thành, phường Láng, thành phố Hà Nội.

Tại phiên toà: Ông Thạo, ông Dương có mặt, ông Trịnh Xuân Hà vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt, các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, đồng thời là đại diện theo uỷ quyền người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Vân, ông Trịnh Duy Lắm, ông Trịnh Duy Thạo là ông Ngô Ngọc Bình Dương trình bày:

Năm 2003, gia đình ông Trịnh Duy Thống cùng vợ bà Phan Thị Dậu có một diện tích đất 7.200m² (trong đó có một phần diện tích đất áo nuôi cá. Đất toạ lạc tại: Ấp 3, xóm Bưng rau (nay là khu phố Bưng Trang), xã Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Đất có tứ cận như sau:

+ Đông giáp đất ông Trịnh Duy Dầu

+ Tây giáp đất ông Dung Hảo

+ Nam giáp đường xóm

+ Bắc giáp đất ông Dũng

Tài sản trên đất là căn nhà tạm lợp tôn, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt CNQSDĐ). Gia đình thống nhất đổi đất cho bà Phùng Thị Hạnh để lấy diện tích đất điều đang thu hoạch có diện tích 12.000m², đất toạ lạc tại: Xóm Bưng, ấp 3, xã Tiến Thành, Đồng Xoài, Bình Phước; Đồng thời bà Hạnh phải bù thêm cho gia đình ông Thống, bà Dậu số tiền là 30.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy đổi đất do bên gia đình ông Thống, bà Dậu lập ngày 16/9/2003 và bên gia đình bà Hạnh lập ngày 16/9/2003. Việc đổi đất giữa bà Hạnh và gia đình ông Thống đã thực hiện xong, giao – nhận phần đất đổi, quản lý sử dụng phần đất đã đổi cho nhau từ đó đến nay ổn định, không tranh chấp với nhau về việc đổi đất này.

Tuy nhiên trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (viết tắt: CNQSD) đất thì phía bên gia đình ông Thống, bà Dậu mới cấp được diện tích đất 5075,2m² theo giấy CNQSD đất số vào sổ H 2510/QSDD/4066/QĐUB do UBND thị xã Đồng Xoài cấp ngày 27/7/2009 đứng tên ông Trịnh Duy Thống, diện tích đất còn lại 4.171m² của gia đình ông Thống, bà Dậu đang quản lý sử dụng theo hiện trạng thì ông Thống chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận nhưng bị cấp nhầm sang sổ đất của hộ ông Trịnh Duy Dầu và bà Lê Thị Hiền. Sau khi gia đình ông Thống, bà Dậu phát hiện có trao đổi với hộ ông Dầu thì xảy ra vấn đề tranh chấp. Đến năm 2019, ông Thống, bà Dậu có làm đơn khởi kiện ra toà án giải quyết vụ việc tranh chấp đất theo quy định. Trong quá tình giải quyết vụ án tại Toà án nhân dân thành phố Đồng Xoài thì các bên đã thống nhất giải quyết vụ việc và lập biên bản thoả thuận lập ngày 22/5/2019 giữa bên gia đình ông Thống, bà Dậu, gia đình ông Trịnh Duy Dầu, bà Lê Thị Hiền và bên bà Phùng Thị Hạnh thống nhất điều chỉnh lại sổ đất các bên theo diện tích các bên đang quản lý sử dụng (theo hiện trạng thực tế) là việc bên ông Trịnh Duy Dầu và bà Lê Thị Hiền làm thủ tục chuyển lại phần đất 4.171m² trong giấy CNQSD đất của Dầu, bà Hiền sang giấy chứng nhận QSD đất cho ông Thống, bà Dậu (có sự chứng kiến của thẩm phán giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài vào thời điểm đó).

Mặt khác, sau khi có biên bản thỏa thuận trên, gia đình ông Thống, bà Dậu có bán cho ông Võ Văn Thân khoảng 1.000m2 vào cuối năm 2019 (trong diện tích 4.171m2) và đầu năm 2020 ông Thân đã xây một căn nhà mái thái với diện tích hơn 100m². Bên cạnh đó, trên đất còn có 80 cây điều (trồng năm 2000) và một căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 70m² của con trai ông Thống, bà Dậu là ông Trịnh Duy Thạo – xây vào khoảng năm 2014.

Tuy nhiên, sau khi thoả thuận xong thì bên ông Dầu, bà Hiền không thực hiện và gây khó khăn cho gia đình ông Thống, bà Dậu. Hiện nay, diện tích đất của gia đình ông Thống, bà Dậu đang quản lý 4.171m² nêu trên bị gia đình ông Dầu, bà Hiền tự ý cho người xuống dùng xe cơ giới (máy múc đất – cobe) đào bới đất của gia đình ông Thống, bà Dậu làm thay đổi hiện trạng đất, hư hoại cây trồng trên đất. Mặc dù ông Thống, bà Dậu đã ngăn cản, nhưng vì sợ xảy ra việc xô xát nên ông Thống, bà Dậu không thể tiếp tục ngăn cản nữa. Đồng thời gia đình ông Dầu cònyêu cầu ông Thống, bà Dậu, con ông Thống, bà Dậu phải di dời toàn bộ nhà ra khỏi diện tích đất trên.

Ông Trịnh Duy Thống, bà Phan Thị Dậu khởi kiện ông Dầu, bà Hiền với những yêu cầu như sau:

Công nhận diện tích đất 4.171m² (nằm trong tổng diện tích đất của hộ ông Dầu, bà Hiền đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất) và tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng của ông Thống, bà Dậu. Đất có tứ cận như sau:

+ Đông giáp đất của ông Lê Quang Tư

+ Tây giáp đường đi

+ Nam giáp đường đi

+ Bắc giáp đất của ông Thống

Đất toạ lạc tại: Khu phố Bưng Trang, phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, Bình Phước (nay là khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai).

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, thay đổi, bổ sung một phần yêu cầu khởi kiện:

Rút một phần yêu cầu khởi kiện tại đơn khởi kiện nêu trên đối với các yêu cầu:

- Buộc hộ ông Dầu, bà Hiền phải thực hiện việc sang tên phần diện tích đất 4.171m2 nêu trên cho ông Thống, bà Dậu hiện đang nằm trong giấy chứng nhận QSD đất của hộ ông Dầu và bà Hiền.

- Buộc hộ ông Dầu và bà Hiền chấm dứt hành vi phá hoại đất và khôi phục lại tình trang ban đầu do hộ ông Dầu, bà Hiền đã làm hư hại đất, biến dạng đất, cây trồng trên đất của gia đình ông Thống, bà Dậu.

Bổ sung thêm yêu cầu như sau:

- Công nhận diện tích đất 1981,0 m² (vị trí 2 của bản trích đo của Công ty TNHH MTV Thương mại Thái Huy) – đất nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông Thống nhưng lại bị cấp chồng với giấy chứng nhận QSDĐ của ông Dầu, bà Hiền - thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Trịnh Duy Thống, bà Phan Thị Dậu.

- Công nhận ông Trịnh Duy Thống, bà Phan Thị Dậu có quyền sử dụng diện tích đất 4.796,9m² (vị trí 3 + 4 của bản trích đo của Công ty TNHH MTV Thương mại Thái Huy) - nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ ông Dầu, bà Hiền nhưng ông Trịnh Duy Thống, bà Phan Thị Dậu đang quản lý, sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lê Thị Hiền và ông Trịnh Duy Dầu trình bày:

Ông Trịnh Duy Thống, bà Phan Thị Dậu là anh ruột và chị dâu vợ chồng ông Dầu, bà Hiền, hộ gia đình ông Dầu gồm có ông Dầu, bà Hiền và các con gồm Trịnh Duy Hưng; Trịnh Thị Hà; Trịnh Duy Nam cùng trú tại: Khu phố Bưng Trang, phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Ông Dầu, bà Hiền không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Duy Thống, bà Phan Thị Dậu. Đề nghị ông Trịnh Duy Thống, bà Phan Thị Dậu trả lại diện tích đất 4.171 m² có tứ cận như sau: Đông giáp đất của ông Lê Quang Tư, Tây giáp đường đi, Nam giáp đường đi, bắc giáp đất của ông Thống. Diện tích đất toạ lạc tại: Khu phố Bưng Trăng, phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (cũ). Vì diện tích đất trên Ông Dầu, bà Hiền đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào 2005.

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là do Ông Dầu, bà Hiền và vợ chồng ông Thống cùng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình bà Phùng Thị Hạnh vào năm 2004. Bà Hạnh chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Dầu, bà Hiền là 2,9ha, còn ông Thống, bà Dậu nhận chuyển nhượng đất của bà Hạnh bao nhiêu thì ông Dầu, bà Hiền không biết. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hạnh thì gia đình tôi nhận đất và canh tác từ đó đến nay.

Sau đó gia đình ông Dầu, bà Hiền được UBND thị xã Đồng Xoài cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 988782 ngày 05/4/2005 với diện tích 19999 m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 370369 ngày 22/8/2005 với diện tích 6767,8 m². Hiện nay gia đình bà Hiền nhận thấy ông Thống, bà Dậu quản lý, sử dụng phần diện tích đất 4.171 m² đã được UBND thị xã Đồng Xoài (nay là thành phố Đồng Xoài) cấp cho gia đình ông Dầu, bà Hiền nên ông Dầu, bà Hiền yêu cầu ông Thống, bà Dậu trả lại đất.

Diện tích đất 4.171 m² tranh chấp hiện nay do ông Thống, bà Dậu quản lý, sử dụng, chính xác thời gian quản lý sử dụng từ khi nào thì ông Dầu, bà Hiền không rõ, chỉ biết ông Thống, bà Dậu sống ở đó khoảng năm 2004. Năm 2019 các bên có tranh chấp. Các bên có thoả thuận vào ngày 22/5/2019, cụ thể vợ chồng ông Dầu, bà Hiền sẽ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình cho ông Thống, bà Dậu chuyển sang tên diện tích đất tranh chấp cho ông Thống, bà Dậu. Bà Hạnh phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng vợ chồng ông Dầu, bà Hiền đủ 2,9ha và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vợ chồng ông Dầu, bà Hiền sang tên vợ chồng ông Dầu, bà Hiền. Vợ ông Dầu, bà Hiền có ký, lăn tay vào biên bản tự thoả thuận ngày 22/5/2019 tại Toà án. Tuy nhiên do bà Phùng Thị Hạnh không đưa giấy chứng nhận của bà Hạnh cho vợ chồng ông Dầu, bà Hiền để sang tên nên thoả thuận này không thành công.

Trên diện tích đất tranh chấp hiện nay có trồng điều do ông Thống, bà Dậu trồng.

Ông Dầu, bà Hiền không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Thống, bà Dậu. Buộc ông Trịnh Duy Thống phải trả lại diện tích 5000m² thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 15, và 20m² thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 15 cùng địa chỉ tại khu phố Bưng Trang, phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước đã lấn chiếm của ông Dầu, bà Hiền. Đồng thời tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép trên đất, khôi

phục hiện trạng như ban đầu trả lại đất cho ông Dầu, bà Hiền Tuy nhiên, bị đơn không nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án Toà án đã tống đạt hợp pháp người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Duy Hưng, bà Trịnh Thị Hà, ông Trịnh Duy Nam. Tuy nhiên, ông Hưng, bà Hà, ông Nam không có ý kiến trình bày gửi Toà án và không tham gia tố tụng theo giấy triệu tập của Toà án nên Toà án không lấy được ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Trần Văn Cương và bà Nguyễn Thị Hoanh – có yêu cầu độc lập đối với bị đơn thống nhất trình bày:

Ông Cương và bà Hoanh là người đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với hộ gia đình bà Hiền, ông Thống, như sau: Ngày 24/10/2023 hộ gia đình bà Hiền, ông Dầu ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 129, tờ bản đồ 15 nêu trên cho ông Cương, bà Hoanh được Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng chứng nhận số 003019, Quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 113, tờ bản đồ 15 nêu trên cho chúng tôi được Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng chứng nhận số 003018, Quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Ông Cương, bà Hoanh đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của mình theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, nhưng cho đến nay hộ gia đình bà Hiền không thực hiện việc bàn giao tài sản cho ông Cương, bà Hoanh.

Ông Cương, bà Hoanh, yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu sau đây:

Buộc các ông/bà Lê Thị Hiền, Trịnh Duy Dầu, Trịnh Duy Hưng, Trịnh Duy Nam, Trịnh Thị Hà phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng chứng nhận số 003019, Quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/10/2023 đối với thửa đất 129, tờ bản đồ 15, địa chỉ: phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai), và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng chứng nhận số 003018, Quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/10/2023 đối với thửa đất 113, tờ bản đồ 15, địa chỉ: phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai), bàn giao cho ông Cương, bà Hoanh quyền sử dụng toàn bộ diện tích các thửa đất nêu trên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân (UBND) phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai trình bày:

Đối với hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ của ông Trịnh Duy Thống; Đối với hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ của bà Lê Thị Hiền là đúng quy định, đúng thẩm quyền. Đối với nội dung tranh chấp giữa các đương sự. Đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

4. Người làm chứng ông Trịnh Minh Xuất trình bày: Ông Xuất là con ruột của bà Phùng Thị Hạnh, hiện nay bà Hạnh đã chết. Ông Trịnh Duy Thống, bà Phan Thị Dậu và bà Lê Thị Hiền, ông Trịnh Duy Dầu là người trước đây bà Phùng Thị Hạnh có

tiến hành đổi đất cho những người trên vào năm 2003. Ông có biết việc trao đổi đất giữa bà Phùng Thị Hạnh và ông Trịnh Duy Thống, bà Phan Thị Dậu, bà Lê Thị Hiền, ông Trịnh Duy Dầu vì lúc đó ông Xuất làm rẫy cùng mẹ, tên ở nhà là Sáu. Sau khi xem và đọc kỹ nội dung 02 tài liệu là giấy trao đổi đất cùng đề ngày 16/9/2003 giữa gia đình ông Trịnh Duy Thống và bà Phùng Thị Hạnh. Ông Xuất khẳng định nội dung đổi đất giữa bà Hạnh và gia đình ông Trịnh Duy Thống theo nội dung 02 tài liệu là giấy trao đổi đất cùng đề ngày 16/9/2003 là đúng. Trước đây mẹ ông có đổi 7200 m^2 đất của gia đình ông Thống để gia đình ông Thống lấy khoảng 1,2 ha toạ lạc tại: Khu phố Bưng Trang, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai. Sau khi thống nhất toàn bộ nội dung đổi đất thì mẹ ông đã lấy diện tích 7200 m^2 đất và tài sản trên đất của gia đình ông Thống và mẹ ông đã giao đủ trên thực địa (thực tế) khoảng 1,2 ha toạ lạc ha toạ lạc tại: Khu phố Bưng Trang, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai - hiện nay đây chính là diện tích đất các đương sự có tranh chấp, mẹ ông đã giao toàn bộ diện tích đất khoảng 1,2 ha cho gia đình ông Thống sử dụng từ cuối năm 2003 đến nay. Diện tích đất của gia đình ông Thống thì gia đình ông Xuất cũng quản lý, sử dụng. Hiện nay đã bán cho người khác, thực tế thì bà Hạnh có đổi đất cho gia đình ông Thống khoảng 1,2 ha toạ lạc tại : Khu phố Bưng Trang, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai (chính là diện tích đất có tranh chấp giữa gia đình ông Thống và ông Dầu). Gia đình ông Thống đã quản lý, sử dụng từ đó đến nay. Về mặt giấy tờ, thủ tục pháp lý liên quan đến các diện tích đất các bên đổi cho nhau thì ông không nắm được, còn thực tế các bên đã nhận đất xong. Ông Trịnh Minh Sơn là anh ruột ông Xuất và là con trai bà Hạnh, Hiện nay anh Sơn ở phường Phú Lợi 2 – Bình Dương (địa chỉ chính xác thì ông không biết). Anh Sơn không biết được nội dung trao đổi đất giữa mẹ và những người nêu trên vì lúc đó anh trai sống ở Bình Dương, anh Sơn chỉ ký thủ tục pháp lý theo yêu cầu của mẹ ông vì lúc đó anh đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Sơn cũng không biết nội dung trao đổi đất giữa các bên.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai:

Quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý cho đến khi xét xử nhận thấy: Tòa án đã tiến hành giải quyết vụ án đúng theo trình tự, thủ tục quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự, các đương sự đã được Tòa án thực hiện các hoạt động tố tụng đảm bảo quyền, nghĩa vụ của mình. Toà án có vi phạm về thời hạn xét xử vụ án tuy nhiên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử, thư ký và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung vụ án: Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với:

Buộc hộ ông Dầu, bà Hiền phải thực hiện việc sang tên phần diện tích đất 4.171m^2 nêu trên cho ông Thống, bà Dậu hiện đang nằm trong giấy chứng nhận QSD đất của hộ ông Dầu và bà Hiền.

Buộc hộ ông Dầu và bà Hiền chấm dứt hành vi phá hoại đất của gia đình ông Thống, bà Dậu và khôi phục lại tình trang ban đầu do hộ ông Dầu, bà Hiền đã làm hư hại đất, biến dạng đất, cây trồng trên đất của gia đình ông Thống, bà Dậu.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của Ông Trần Văn Cương và bà Nguyễn Thị Hoanh về việc: Buộc các ông/bà Lê Thị Hiền, Trịnh Duy Dầu, Trịnh Duy Hưng, Trịnh Duy Nam, Trịnh Thị Hà phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng chứng nhận số 003019, Quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/10/2023 đối với thửa đất 129, tờ bản đồ 15, địa chỉ: phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai), và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng chứng nhận số 003018, Quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/10/2023 đối với thửa đất 113, tờ bản đồ 15, địa chỉ: phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai), bàn giao cho ông Cương, bà Hoanh quyền sử dụng toàn bộ diện tích các thửa đất nêu trên.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Dậu và những người người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Duy Thống gồm Bà Phan Thị Dậu, ông Trịnh Duy Thạo, bà Trịnh Thị Vân, ông Trịnh Duy Lắm về việc:

Công nhận diện tích đất 1981,0 m² (vị trí 2 của bản trích đo của Công ty TNHH MTV Thương mại Thái Huy, đang nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành AC 370369, vào số cấp GCN số H 1136/QSDĐ/4566/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 22/8/2005, cấp cho hộ bà Lê Thị Hiền, thửa đất số 129 diện tích 6767,8 m² (đất CLN) thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Phan Thị Dậu và những người người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Duy Thống gồm Bà Phan Thị Dậu, ông Trịnh Duy Thạo, bà Trịnh Thị Vân, ông Trịnh Duy Lắm .

Công nhận diện tích đất 4.796,9m² (vị trí 3+4 của bản trích đo của Công ty TNHH MTV Thương mại Thái Huy) gồm có 3210,6 m² (vị trí 3) nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành AC 370369, vào số cấp GCN số H 1136/QSDĐ/4566/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 22/8/2005, cấp cho hộ bà Lê Thị Hiền, thửa đất số 129 diện tích 6767,8 m² (đất CLN); có 1586,3 m² (vị trí 4) nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành AB 988782, vào số cấp GCN số H 00467/QSDĐ/1365/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 05/4/2005, cấp cho hộ bà Lê Thị Hiền, thửa đất số 113, tờ bản đồ số 15 có diện tích 19999,0 m² (đất CLN) thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Phan Thị Dậu và những người người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Duy Thống gồm Bà Phan Thị Dậu, ông Trịnh Duy Thạo, bà Trịnh Thị Vân, ông Trịnh Duy Lắm những người người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Duy Thống gồm Bà Phan Thị Dậu, ông Trịnh Duy Thạo, bà Trịnh Thị Vân, ông Trịnh Duy Lắm.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành AO 102014, vào số cấp GCN số H 2510/QSDĐ/4066/QĐ-UB ngày 22/8/2005, do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp cho ông Trịnh Duy Thống, thửa đất số 34 diện tích 5075,2 m² (đất CLN); Giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành AB 988782, vào số cấp GCN số H 00467/QSDĐ/1365/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 05/4/2005, cấp cho hộ bà Lê Thị Hiền, thửa đất số 113, tờ bản đồ số 15 có diện tích 19999,0 m² (đất CLN); Giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành AC 370369, vào số cấp

GCN số H 1136/QSDĐ/4566/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 22/8/2005, cấp cho hộ bà Lê Thị Hiền, thửa đất số 129 diện tích 6767,8 m² (đất CLN).

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án;

Chi phí tố tụng và Án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ thi hành án 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 đã được thẩm tra tại phiên toà; Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và của đương sự:

[1.] Về thủ tục tố tụng:

[1.1.] Theo nội dung đơn khởi kiện, ý kiến trình bày của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm. Tòa án xác định đây là vụ án dân sự trong đó các đương sự "Tranh chấp Quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" do ông Trịnh Duy Thống, sinh năm 1959 (đã chết); bà Phan Thị Dậu đứng đơn khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Cương, bà Nguyễn Thị Hoanh có yêu cầu độc lập. Diện tích đất tranh chấp toạ lạc và bị đơn tại có nơi cư trú và sinh sống tại phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai. Căn cứ theo quy định tại các khoản 3, 9 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai, thành phố Đồng Nai.

[1.2.] Tại phiên Toà sơ thẩm ngoài ông Thạo, ông Dương có mặt, các đương sự khác đều vắng mặt. Xét thấy các đương sự đều được tống đạt tham gia phiên toà nhưng vắng mặt tại phiên toà lần thứ 2. Căn cứ các Điều 227; 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét xử vụ án vắng mặt đối với các đương sự đã vắng mặt tại phiên toà.

1.3.] Tại phiên toà người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với các yêu cầu:

Buộc hộ ông Dầu, bà Hiền phải thực hiện việc sang tên phần diện tích đất 4.171 m² nêu trên cho ông Thống, bà Dậu hiện đang nằm trong giấy CNQSDĐ của hộ ông Dầu và bà Hiền.

Buộc hộ ông Dầu, bà Hiền chấm dứt hành vi phá hoại đất và khôi phục lại tình trang ban đầu do hộ ông Dầu, bà Hiền đã làm hư hại đất, biến dạng đất, cây trồng trên đất của gia đình ông Thống, bà Dậu.

Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của đại diện nguyên đơn là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và đúng quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp

nhận và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện mà đại diện nguyên đơn đã rút trong vụ án.

[2.] Về nội dung tranh chấp của vụ án:

[2.1] Về nguồn gốc đất của các bên đương sự:

Quyền sử dụng đất và diện tích đất tranh chấp giữa các bên đương sự đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ), thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Thống, bà Dậu và ông Dầu, bà Hiền không phải kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, mà được tách thửa trên cơ sở trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 34, tờ bản đồ số 15 có diện tích là 31842 m^2, đất trồng cây lâu năm, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành Đ 744603, số vào sổ số 20182/QSDĐ/3196/QĐ-UB được UBND thị xã Đồng Xoài (cũ) cấp ngày 13/9/2004 cho ông Trịnh Minh Sơn.

Xét thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 15, diện tích là 5075,2 m^2 tọa lạc tại khu phố Bưng Trang, phường Đồng Xoài, Giấy CNQSDĐ có số phát hành AO 102014, do UBND thị xã Đồng Xoài (cũ) cấp cho ông Trịnh Duy Thống ngày 22/8/2005 thể hiện:

Hộ gia đình ông Thống nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông Trịnh Minh Sơn, theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 15/6/2009, số chứng thực 201 quyển số 1/TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã Tiến Thành, thị xã Đồng Xoài chứng thực. Diện tích nhận chuyển nhượng là 5075m^2, là một phần diện tích của thửa đất 34, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp Suối Cam, xã Tiến Thành (cũ), đất đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành Đ 744603, số vào sổ số 20182/QSDD/3196/QĐ-UB được UBND thị xã Đồng Xoài (cũ) cấp ngày 13/9/2004 cho ông Trịnh Minh Sơn có tổng diện tích là 31842m^2, đất trồng cây lâu năm.

Các tài liệu có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Thống thể hiện: Biên bản xác minh vị trí loại đất, hạng ngày 12/6/2009 của UBND phường Tiến Thành (cũ); Sơ đồ trích lục thửa đất được lập theo yêu cầu của ông Trịnh Duy Thống, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đồng Xoài (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Xoài) ký duyệt ngày 29/5/2009; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Minh Sơn và ông Trịnh Duy Thống được UBND xã Tiến Thành (cũ) chứng thực ngày 15/6/2009 và các thủ tục, nghĩa vụ tài chính. Ngày 27/7/2009, UBND thị xã Đồng Xoài đã có Quyết định số 4066/QĐ-UBND về việc chuyển giao và cấp Giấy CNQSDĐ đối với ông Trịnh Minh Sơn và ông Trịnh Duy Thống. Như vậy, quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Thống không tiến hành đo đạc hiện trạng, xác định ranh mốc, ký nhận giáp ranh mà chỉ thực hiện kê khai và trích lục thửa đất trên bản đồ địa chính của xã Tiến Thành vào tháng 05/2009.

Đồng thời, xét thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ của ông Trịnh Duy Dầu và bà Lê Thị Hiền đối với 02 thửa đất 129, 113 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Trịnh Minh Sơn, đất đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành Đ 744603, số vào sổ số 20182/QSDD/3196/QĐ-UB được UBND thị xã Đồng Xoài (cũ) cấp ngày 13/9/2004 cho ông Trịnh Minh Sơn gồm:

Đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ số 15, diện tích 6767,8 m² tọa lạc tại khu phố Bưng Trang, phường Đồng Xoài, Giấy CNQSDĐ có số phát hành AC 370369, do UBND thị xã Đồng Xoài (cũ) cấp cho hộ bà Lê Thị Hiền ngày 22/8/2005: Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Minh Sơn và bà Lê Thị Hiền được UBND xã Tiến Thành (cũ) chứng thực ngày 14/6/2005 và Trích lục thửa đất được lập theo yêu cầu của bà Lê Thị Hiền, được Phòng Nông nghiệp địa chính (cũ) ký duyệt ngày 03/8/2005, các thủ tục nghĩa vụ tài chính, ngày 22/8/2005 Uỷ ban nhân dân thị xã Đồng Xoài đã có Quyết định số 4566/QĐ-UB về việc chuyển giao và cấp Giấy CNQSDĐ đối với ông Trịnh Minh Sơn và bà Lê Thị Hiền.

Đối với thửa đất số 113, tờ bản đồ số 15, diện tích 19999,0 m² tọa lạc tại khu phố Bưng Trang, phường Đồng Xoài, Giấy CNQSDĐ có số phát hành AB 988782 do UBND thị xã Đồng Xoài (cũ) cấp cho hộ bà Lê Thị Hiền ngày 05/4/2005, căn cứ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Minh Sơn và bà Lê Thị Hiền được UBND xã Tiến Thành (cũ) chứng thực ngày 17/11/2004 và Trích lục thửa đất được lập theo yêu cầu của bà Lê Thị Hiền, được Phòng Nông nghiệp địa chính (cũ) ký duyệt ngày 14/3/2005 cùng thủ tục nghĩa vụ tài chính, ngày 05/4/2005 Uỷ ban nhân dân thị xã Đồng Xoài đã có Quyết định số 1365/QĐ-UBvề việc chuyển giao và cấp Giấy CNQSDĐ đối với ông Trịnh Minh Sơn và bà Lê Thị Hiền.

Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Hiền không tiến hành đo đạc hiện trạng, xác định ranh mốc, ký nhận giáp ranh mà chỉ thực hiện kê khai và trích lục thửa đất trên bản đồ địa chính của xã Tiến Thành vào tháng 04/2005.

Việc cấp giấy chứng nhận QQSĐ của hộ ông Thống, và hộ bà Hiền như đã nhận định nêu trên đã không tiến hành trích đo hiện trạng, xác định ranh giới thực tế sử dụng dẫn đến việc sai lệch ranh giới, cấp chồng lấn diện tích giữa thửa đất số 34 và 129.

Tài liệu có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 hộ gia đình ông Trịnh Duy Thống và Trịnh Duy Dầu phù hợp với lời trình bày của đại diện ủy ban nhân dân thành phố Đồng Xoài trình bày trong hồ sơ đã thụ lý vụ án trước đây nhưng đã đình chỉ giải quyết vụ án là ông Phạm Ngọc Hùng – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đồng Xoài tại văn bản xác nhận, do việc xác minh, đo đạc diện tích đất theo thực địa để cấp GCN QSDĐ cho hộ bà Hiền thì Ủy ban có sai sót chưa xác minh rõ diện tích các bên sử dụng trên thực tế dẫn đến việc cấp nhầm lẫn cho hộ bà Hiền với diện tích đất nhiều hơn thực tế sử dụng khoảng hơn 4.000m² diện tích đất này hiện đang thể hiện trong 02 giấy chứng nhận QSDĐ trên của hộ bà Hiền. Diện tích đất cấp nhầm (4.000m²) cho hộ bà Hiền là diện tích đất của hộ ông Trịnh Duy Thống, bà Phan Thị Dậu.

Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm cấp GCNQSD đất là không đúng thực tế sử dụng đất của cả 02 hộ gia đình ông Trịnh Duy Thống và Trịnh Duy Dầu. Vì vậy, Hội đồng xét xử không căn cứ diện tích đất các bên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà căn cứ vào quá trình sử dụng đất thực tế của các hộ dân để giải quyết tranh chấp giữa các bên.

Xét quá trình sử dụng đất: Qua các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án bao gồm lời khai của nguyên đơn, lời khai của bị đơn và tài liệu tham khảo từ hồ sơ vụ án trước đây đã đình

chỉ, giấy thỏa thuận đổi đất do nguyên đơn cung cấp đều có cơ sở khẳng định rằng quyền sử dụng đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Thống, bà Dậu, cụ thể:

Về thực tế quản lý sử dụng QSDĐ: Căn cứ kết quả tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 28/8/2025, thể hiện tài sản trên phần diện tích đất tranh chấp có căn nhà cấp 4 có kết cấu móng đá, cột gạch, tường xây tô trát bên trong, trần la phong, nền gạch men xây dựng khoảng năm 2015, có diện tích 4,5x5=22,5m²; nhà bếp, công trình phụ xây dựng năm 2015 có diện tích 3x4,5 = 13.5m², mái hiên, nhàm tắm...đều xây dựng khoảng năm 2015, cùng giếng khoan sâu khoảng 51 m. Có 06 cây điều trồng 29 năm tuổi; 20 cây điều trồng 09 năm tuổi; 12 cây điều trồng 04 năm tuổi; 01 cây điều trồng 04 năm tuổi hiện tài sản, cây trồng là do ông Thống quản lý, chăm sóc, sử dụng.

Điều này đã được bà Hiền, ông Dầu thừa nhận tại bản tự khai ngày 16/10/2022 (bl 59); tại biên bản lấy lời khai của Tòa án vào ngày 28/12/2022; 14/10/2022 (bl 60, 61), thể hiện rằng: Bà Hiền trình bày ông Thống canh tác, xây nhà trên đất trong giấy chứng nhận QSDĐ của bà Hiền.

Hiện trạng sử dụng đất của các đương sự trong vụ án và diện tích, ranh giới theo giấy chứng nhận QSDĐ thể hiện tại mảnh trích đo bản đồ địa chính số TAĐX 05-2023 đối với tờ bản đồ số 17 ngày 30/9/2024, tổng diện tích hộ ông Trịnh Duy Thông tranh chấp với hộ bà Lê Thị Hiền là 6777,9 m², cụ thể:

Theo giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành AO 102014, vào số cấp GCN số H 2510/QSDĐ/4066/QĐ-UB ngày 22/8/2005, do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp cho ông Trịnh Duy Thống, thửa đất số 34 diện tích 5075,2 m² (đất CLN), theo hiện trạng sử dụng là 4.987m2 trong đó có 1981,0 m² (vị trí 2) là khu vực cấp chồng giấy chứng nhận của ông Thống và hộ bà Lê Thị Hiền (thửa 129).

Theo giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành AB 988782, vào số cấp GCN số H 00467/QSDĐ/1365/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 05/4/2005, cấp cho hộ bà Lê Thị Hiền, thửa đất số 113, tờ bản đồ số 15 có diện tích 19999,0 m² (đất CLN). Tuy nhiên, ông Thống đang quản lý, sử dụng thực tế diện tích này là 1586,3 m² (Vị trí 4)

Theo giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành AC 370369, vào số cấp GCN số H 1136/QSDĐ/4566/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 22/8/2005, cấp cho hộ bà Lê Thị Hiền, thửa đất số 129 diện tích 6767,8 m² (đất CLN). Tuy nhiên, ông Thống đang quản lý, sử dụng thực tế diện tích diện tích là 3210,6 m² (Vị trí 3).

Xét chứng cứ do nguyên đơn cung cấp hiện còn bản gốc là *"Giấy trao đổi đất"* giữa bà Phùng Thị Hạnh và ông Trịnh Duy Thống, bà Phan Thị Dậu có ký tên xác nhận của ấp trưởng là ông Đồng Khắc Ngà (Hiện nay ông Ngà đã chết), cụ thể: *"Tôi tên Trịnh Duy Thống cùng các thành viên trong gia đình Phan Thị Dậu là vợ, Trịnh Duy Thạo, Trịnh Thị Vân, Trịnh Duy Lắm là con cùng nhất trí đổi khu đất có diện tích 7.200m² trong đó có 01 ao cá, khu đất tọa lạc tại ấp 3, xóm Bưng Rau, tây giáp ông Dung Hảo, bắc giáp ông Dũng, đông giáp ông Dầu, nam giáo đường đi trong xóm kèm 01 căn nhà ở tạm lợp tôn. Nay gia đình nhất trí đổi cho bà Phùng Thị Hạnh ấp Bưng Trang, xã Tiến Thành lấy đất vườn điều, hoa màu trên đất bà Hạnh thu, cá trong ao gia đình thu"*. Đồng thời, cùng ngày các bên có lập một *"Giấy đổi đất"* riêng nhưng hiện

giấy này chỉ còn bản phô tô nên có giá trị tham khảo, thể hiện rằng ngày 16/9/2003, bà Hạnh và ông Thống tiến hành đổi đất, ông Thống nhận đất là vườn điều đang thu hoạch có diện tích là 1.2000m², giá đất ông Thống đổi là 15.000.000 đồng, giá đất bà Hạnh đổi là 12.000.000 đồng, bà Hạnh bù tiền chênh lệch cho ông Thống. Điều này phù hợp với cây điều trên diện tích đất tranh chấp vẫn còn tồn tại đến nay ước khoảng 29 năm tuổi.

Chứng cứ này phù hợp với lời trình bày có trong hồ sơ vụ án, được Tòa án thu thập từ vụ án dân sự thụ lý số 52/2019/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2019 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*, giữa: Nguyên đơn: Ông Trịnh Duy Thống; Bà Phan Thị Dậu và Bị đơn: Ông Trịnh Duy Dầu; Bà Lê Thị Hiền, đã được toà án nhân dân thành phố Đồng Xoài đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 44/2019/QĐST-DS ngày 23/8/2019 do rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện thể hiện tại biên bản lấy lời khai ngày 22 tháng 5 năm 2019 lấy lời khai đối với bà Phùng Thị Hạnh (bl44) (bà Hạnh đã chết), thời điểm này bà Hạnh còn sống đã cung cấp lời khai cho Tòa án, bà Hạnh thừa nhận vào năm 2003 có tiến hành đổi đất cho ông Thống, bà Dậu diện tích đất khoảng hơn 1 ha. Ngoài ra, cũng năm 2003 bà Hạnh còn đổi đất với ông Dầu, bà Hiền diện tích khoảng 2,9ha (hiện nay bà Hạnh còn giao thiếu cho ông Dầu khoảng 2,3 sào tương đương 2.300m²), Quá trình tranh chấp trước đây, các bên có nội dung biên bản tự thỏa thuận ngày 22 tháng 5 năm 2019, tại Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài (bl 43), nội dung thống nhất thực hiện việc trao đổi đất trước đây giữa bà Phùng Thị Hạnh với ông Trịnh Duy Thống và ông Trịnh Duy Dầu, đất đã được cấp GCN QSDĐ một phần cho ông Thống, phần còn lại đã cấp nhầm sang sổ của ông Dầu 4.171m². Nay ông Dầu thống nhất điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho ông Thống phần diện tích ông Thống thiếu này trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng thực địa ranh mốc đang sử dụng. Đối với diện tích đất bà Hạnh đổi cho ông Dầu, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên chưa đủ so với hợp đồng đổi đất giữa hai bên (Diện tích đất bà Hạnh đổi cho ông Dầu là 2,9ha đất rẫy và đổi thêm của bà Hạnh đất mặt đường 3.000m², tổng cộng là 3,2ha). Các bên tiến hành đo đạc lại diện tích đất của ông Dầu (sau khi đã điều chỉnh trả phần diện tích cấp nhầm cho ông Thống). Nếu diện tích đất ông Dầu đang sử dụng dư thì trả lại cho bà Hạnh, nếu thiếu thì bà Hạnh phải bù thêm cho đủ diện tích đất đã đổi cho ông Dầu. Nhưng sau đó, các bên không thực hiện được dẫn đến tranh chấp kéo dài đến nay.

Chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là phù hợp với thực tế sử dụng đất của các bên đương sự, phù hợp các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án. Do đó cần xác định mặc dù hồ sơ, thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ của ông Thống, ông Dầu là nhận chuyển nhượng từ ông Trịnh Minh Sơn, nhưng thực tế là các bên nhận đổi đất với bà Phùng Thị Hạnh – Mẹ ông Sơn, bà Hạnh đã chết nhưng có con bà Hạnh là ông Trịnh Minh Xuất xác nhận mối quan hệ gia đình mẹ con giữa bà Hạnh, ông Sơn, ông Xuất. Ông Xuất cũng xác nhận rằng việc trao đổi đất giữa bà Hạnh và ông Thống đã thực hiện xong.

Từ những phân tích nêu trên xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Duy Thống và bà Phan Thị Dậu về việc:

(1) Công nhận diện tích đất 1981,0 m² (vị trí 2 của bản trích đo của Công ty TNHH MTV Thương mại Thái Huy) - nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông

Thống nhưng lại bị cấp chồng với giấy chứng nhận QSDĐ của ông Dầu, bà Hiền - thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Trịnh Duy Thống, bà Phan Thị Dậu.

(2) Công nhận diện tích đất 4.796,9m² (vị trí 3+4 của bản trích đo của Công ty TNHH MTV Thương mại Thái Huy) - nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ ông Dầu, bà Hiền, ông Trịnh Duy Thống, bà Phan Thị Dậu có quyền sử dụng đất.

(Toàn bộ các diện tích đất nêu trên thực tế hộ gia đình ông Trịnh Đuy Thống, bà Phan Thị Dậu đang quản lý, sử dụng)

Tuy các giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông Trịnh Duy Thống, hộ bà Lê Thị Hiền được cấp đúng thẩm quyền, nhưng chưa phản ánh đúng quyền sử dụng đất hợp pháp của người được cấp; thông tin về vị trí, hình thể, diện tích thửa đất đang sử dụng sai vị trí đất hiện trạng và giấy chứng nhận, chồng lấn ranh giữa các thửa đất liền kề với nhau, do đó cần phải xem xét để cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho đúng với hiện trạng sử dụng của các bên đương sự. Căn cứ quy định tại Điều 136, Điều 152 Luật Đất đai năm 2024, Hội đồng xét xử kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi, đính chính và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cả các bên đương sự theo đúng hiện trạng sử dụng đất và quyền sử dụng đất hợp pháp của mình.

Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Cương, bà Hoanh, yêu cầu Tòa án giải quyết – đã được Tòa án thụ lý theo quy định:

Buộc các ông/bà Lê Thị Hiền, Trịnh Duy Dầu, Trịnh Duy Hưng, Trịnh Duy Nam, Trịnh Thị Hà phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng chứng nhận số 003019, Quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/10/2023 đối với thửa đất 129, tờ bản đồ 15, địa chỉ: phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai), và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng chứng nhận số 003018, Quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/10/2023 đối với thửa đất 113, tờ bản đồ 15, địa chỉ: phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai), bàn giao cho ông Cương, bà Hoanh quyền sử dụng toàn bộ diện tích các thửa đất nêu trên.

Trong suốt quá trình từ khi Tòa án thụ lý đơn yêu cầu độc lập đến xét xử, đã triệu tập, niêm yết hợp lệ đối với ông Cương, bà Hoanh nhưng vẫn không có mặt để tiến hành các thủ tục tố tụng nhưng đều vắng mặt không có lý do. Phía ông Cương, có làm đơn xin giải quyết vắng mặt nhưng sẽ ủy quyền cho đại diện tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án tiến hành thông báo cho người đại diện của mình. Hợp đồng uỷ quyền (gửi qua đường bưu điện) thể hiện địa chỉ của người uỷ quyền không có thông tin cụ thể nhà số mấy, phòng bao nhiêu. Quá trình nhận uỷ quyền tham giá tố tụng, người được uỷ quyền của ông Cương cũng liên hệ hay có văn bản trình bày gửi Toà án trình bày về các vấn đề của vụ án. Toà án đã tiến hành tống đạt hợp lệ, đúng quy định pháp luật các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Cương, bà Hoanh. Tại phiên tòa, ông Cương, bà Hoanh vẫn tiếp tục vắng mặt không có lý sau khi đã được Tòa án triệu tập hợp lệ theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự. Do đó Hội đồng xét xử đình chỉ giải

quyết đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Cương, bà Hoanh trong vụ án. Ông Cương, bà Hoanh có quyền khởi kiện lại vụ án,

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai tại phiên toà là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[2.2.] Về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000đồng, chi phí đo đạc là 24.995.000đồng. Nguyên đơn bà Phan Thị Dậu đã nộp. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Lê Thị Hiền, ông Trịnh Duy Dầu có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho nguyên đơn bà Phan Thị Dậu số tiền chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 29.995.000đồng (hai mươi chín triệu chín trăm chín năm nghìn đồng).

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bị bà Lê Thị Hiền, ông Trịnh Duy Dầu có nghĩa vụ liên đới phải chịu số tiền 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Phan Thị Dậu và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Duy Thống trong vụ án được trả lại số tiền 12.000.000đồng (mười hai triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004485 ngày 29/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Đồng Nai và số tiền 2.500.000đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009165 ngày 24/11/2025 của Cơ quan Thi hành án dân sự, tỉnh Đồng Nai (nay là Thành phố Đồng Nai).

Sung quỹ Nhà nước số tiền 600.000đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí ông Trần Văn Cương, bà Nguyễn Thị Hoanh đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003649 ngày 10/02/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Khoản 3, 9 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 235; Điều 213; Điều 214; Điều 244; Điều 235; Điều 266; Điều 267; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 116; 117; 463; 465; 466; 470 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 11, 175, 176, 184, 186, 189 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Các Điều 73, 79 Luật Đất đai năm 1993;

Các Điều 26, 27, 203 Luật Đất đai năm 2013, sửa đổi, bổ sung năm 2024.

Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với:

Buộc hộ bà Lê Thị Hiền, ông Trịnh Duy Dầu phải thực hiện việc sang tên phần diện tích đất 4.171m² nêu trên cho ông Thống, bà Dậu hiện đang nằm trong giấy chứng nhận QSD đất của hộ ông Dầu và bà Hiền.

Buộc hộ bà Lê Thị Hiền, ông Trịnh Duy Dầu chấm dứt hành vi phá hoại đất của gia đình ông Thống, bà Dậu và khôi phục lại tình trang ban đầu do hộ ông Dầu, bà Hiền đã làm hư hại đất, biến dạng đất, cây trồng trên đất của gia đình ông Thống, bà Dậu.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Trần Văn Cương và bà Nguyễn Thị Hoanh về việc: Buộc các ông/bà Lê Thị Hiền, Trịnh Duy Dầu, Trịnh Duy Hưng, Trịnh Duy Nam, Trịnh Thị Hà phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng chứng nhận số 003019, Quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/10/2023 đối với thửa đất 129, tờ bản đồ 15, địa chỉ: phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai), và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng chứng nhận số 003018, Quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/10/2023 đối với thửa đất 113, tờ bản đồ 15, địa chỉ: phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai), bàn giao cho ông Cương, bà Hoanh quyền sử dụng toàn bộ diện tích các thửa đất nêu trên.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Dậu và những người người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Duy Thống gồm bà Phan Thị Dậu, ông Trịnh Duy Thạo, bà Trịnh Thị Vân, ông Trịnh Duy Lắm về việc:

Công nhận diện tích đất 1981,0 m² có hình thể, tứ cận theo vị trí 2 của bản trích đo của Công ty TNHH MTV Thương mại Thái Huy, diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AC 370369, vào số cấp GCN số H 1136/QSDĐ/4566/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 22/8/2005, cấp cho hộ bà Lê Thị Hiền, thuộc thửa đất số 129 diện tích 6767,8 m² (đất CLN) thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Phan Thị Dậu và những người người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Duy Thống gồm Bà Phan Thị Dậu, ông Trịnh Duy Thạo, bà Trịnh Thị Vân, ông Trịnh Duy Lắm .

Công nhận diện tích đất 4.796,9m² có hình thể, tứ cận theo vị trí 3 và 4 của bản trích đo của Công ty TNHH MTV Thương mại Thái Huy, cụ thể gồm có 3210,6 m² (vị trí 3) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AC 370369, vào số cấp GCN số H 1136/QSDĐ/4566/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 22/8/2005, cấp cho hộ bà Lê Thị Hiền, thửa đất số 129 diện tích 6767,8 m² (đất CLN) và có 1586,3 m² (vị trí 4) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AB 988782, vào số cấp GCN số H 00467/QSDĐ/1365/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 05/4/2005, cấp cho hộ bà Lê Thị Hiền, thửa đất số 113, tờ bản đồ số 15 có diện tích 19999,0 m² (đất CLN) thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Phan Thị Dậu và những người người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Duy Thống gồm Bà Phan Thị Dậu, ông Trịnh Duy Thạo, bà Trịnh Thị Vân, ông Trịnh Duy Lắm

những người người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Duy Thống gồm Bà Phan Thị Dậu, ông Trịnh Duy Thạo, bà Trịnh Thị Vân, ông Trịnh Duy Lắm.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành AO 102014, vào số cấp GCN số H 2510/QSDĐ/4066/QĐ-UB ngày 22/8/2005, do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp cho ông Trịnh Duy Thống, thửa đất số 34 diện tích 5075,2 m² (đất CLN); Giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành AB 988782, vào số cấp GCN số H 00467/QSDĐ/1365/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 05/4/2005, cấp cho hộ bà Lê Thị Hiền, thửa đất số 113, tờ bản đồ số 15 có diện tích 19999,0 m² (đất CLN); Giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành AC 370369, vào số cấp GCN số H 1136/QSDĐ/4566/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 22/8/2005, cấp cho hộ bà Lê Thị Hiền, thửa đất số 129 diện tích 6767,8 m² (đất CLN).

Các đương sự trong vụ án có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp, đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích đất được quyền sử dụng theo quyết định của Toà án.

(Ban hành cùng bản án là bản trích đo các diện tích đất tranh chấp của Công ty TNHH MTV Thương mại Thái Huy làm cơ sở thi hành án)

4. Về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Lê Thị Hiền, ông Trịnh Duy Dầu có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho nguyên đơn bà Phan Thị Dậu số tiền chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 29.995.000đồng (hai mươi chín triệu chín trăm chín năm nghìn đồng).

Bị đơn bị bà Lê Thị Hiền, ông Trịnh Duy Dầu có nghĩa vụ liên đới phải chịu số tiền 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Phan Thị Dậu và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Duy Thống trong vụ án được trả lại số tiền 12.000.000đồng (mười hai triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004485 ngày 29/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Đồng Nai và số tiền 2.500.000đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009165 ngày 24/11/2025 của Cơ quan Thi hành án dân sự, tỉnh Đồng Nai (nay là Thành phố Đồng Nai).

Sung quỹ Nhà nước số tiền 600.000đồng *(sáu trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí ông Trần Văn Cương, bà Nguyễn Thị Hoanh đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003649 ngày 10/02/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (nay là Thành phố Đồng Nai).

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn bà Phan Thị Dậu và những người người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Duy Thống gồm bà Phan Thị Dậu, ông Trịnh Duy Thạo, bà Trịnh Thị Vân, ông Trịnh Duy Lắm được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn bà Lê Thị Hiền, ông Trịnh Duy Dầu, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Duy Hưng, ông Trịnh Duy Nam, bà Trịnh Thị Hà, ông Trần Văn Cương, bà Nguyễn Thị Hoanh, UBND phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp pháp.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận**:*
- *TAND TP. Đồng Nai (01);*
- *VKSND TP. Đồng Nai (01);*
- *THADS TP. Đồng Nai (01);*
- *VKSND khu vực 9 – Đồng Nai (01);*
-*Phòng THADS khu vực 9 – Đồng Nai (01);*
- *Các đương sự (4);*
- *Lưu: HSVA, VT (02).*

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

Vũ Đình Kiên

TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 9 – ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 172/2026/DS-ST
Ngày: 20-8-2026
"V/v Tranh chấp QSDđất; HĐCNQSD đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 - ĐỒNG NAI, THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đình Kiên

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đào Xuân Nhi; Ông Trần Sĩ Trinh

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Nga - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Huê – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 tháng 7, 14 và 20 tháng 8 năm 2026, tại Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 113/2022/TLST-DS ngày 02/8/2022 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 146/QĐXXST-DS ngày 01/7/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số: 97/2026/QĐST-DS ngày 18/6/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai; Quyết định tạm ngừng phiên toà số 15/2026/QĐ-ST-DS ngày 15/7/2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trịnh Duy Thống, sinh năm 1959, số CCCD: 038059008209 (đã chết); Bà Phan Thị Dậu, sinh năm : 1958, số CCCD : 038158008. Cùng trú tại: Khu phố Bưng Trang (nay là khu phố 2), phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Hoàng Minh Quang, sinh năm 1975. Địa chỉ: Khu phố Tân Trà 2, phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai.

Đại diện theo uỷ quyền của ông Hoàng Minh Quang là ông Ngô Ngọc Bình Dương, sinh năm 1995, số CCCD: 070095002402. Địa chỉ: Số 491, Quốc lộ 14, phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai.

Bị đơn: Bà Lê Thị Hiền, sinh năm: 1969, số CCCD: 070169001450; Ông Trịnh Duy Dầu, sinh năm: 1963, số CCCD: 070063001195. Cùng trú tại: Khu phố Bưng Trang (nay là khu phố 2), phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Lê Thị Hiền là ông Trương Nhật Tân, sinh năm 2003, số CCCD: 054203000409. Địa chỉ: Khu phố Phú Thạnh 3, phường Phú Yên,

tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trịnh Duy Thạo, sinh năm 1986, số CCCD: 038086023690. Địa chỉ: Khu phố Bưng Trang (nay là khu phố 2), phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

2. Bà Trịnh Thị Vân, sinh năm 1992, số CCCD: 070192003024. Địa chỉ: Thôn 8, xã Bình Thắng, thành phố Đồng Nai.

3. Ông Trịnh Duy Lắm, sinh năm 1995, số CCCD: 070095002402; Địa chỉ: Khu phố Bưng Trang (nay là khu phố 2), phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Bà Phan Thị Dậu, ông Trịnh Duy Thạo, bà Trịnh Thị Vân, ông Trịnh Duy Lắm đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Duy Thống.

Đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Vân, ông Trịnh Duy Lắm, ông Trịnh Duy Thạo là ông Ngô Ngọc Bình Dương.

4. Ông Trịnh Duy Hưng sinh năm: 1991, số CCCD: 070091003496;

5. Ông Trịnh Duy Nam, sinh năm: 1996, số CCCD: 070096002219;

Cùng trú tại: Khu phố Bưng Trang (nay là khu phố 2), phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

6. Bà Trịnh Thị Hà, sinh năm: 1993, số CCCD: 070193002751;

Trú tại: Khu phố Xuân Lộc, phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai.

7. UBND phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Đại diện theo pháp luật ông Dương Hoài Pha – Chức vụ: Chủ tịch UBND phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Đại diện theo uỷ quyền ông Trịnh Xuân Hà – Chức vụ: Chuyên viên phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

8. Ông Trần Văn Cương, sinh năm 1981; số CCCD: 034081012830;

9. Bà Nguyễn Thị Hoanh, sinh năm 1991; số CCCD: 070191001026;

Cùng địa chỉ: Khu phố Tiến Thành 3, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Văn Cương là ông Phạm Ngọc Thách, sinh năm: 1997. Địa chỉ: Toà nhà Incon 4, số 243A Đê La Thành, phường Láng, thành phố Hà Nội.

Tại phiên toà: Ông Thạo, ông Dương có mặt, ông Trịnh Xuân Hà vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt, các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, đồng thời là đại diện theo uỷ quyền người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Vân, ông Trịnh Duy Lắm, ông Trịnh Duy Thạo là ông Ngô Ngọc Bình Dương trình bày:

Năm 2003, gia đình ông Trịnh Duy Thống cùng vợ bà Phan Thị Dậu có một diện tích đất 7.200m² (trong đó có một phần diện tích đất áo nuôi cá. Đất toạ lạc tại: Ấp 3, xóm Bưng rau (nay là khu phố Bưng Trang), xã Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Đất có tứ cận như sau:

+ Đông giáp đất ông Trịnh Duy Dầu

+ Tây giáp đất ông Dung Hảo

+ Nam giáp đường xóm

+ Bắc giáp đất ông Dũng

Tài sản trên đất là căn nhà tạm lợp tôn, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt CNQSDĐ). Gia đình thống nhất đổi đất cho bà Phùng Thị Hạnh để lấy diện tích đất điều đang thu hoạch có diện tích 12.000m², đất toạ lạc tại: Xóm Bưng, ấp 3, xã Tiến Thành, Đồng Xoài, Bình Phước; Đồng thời bà Hạnh phải bù thêm cho gia đình ông Thống, bà Dậu số tiền là 30.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy đổi đất do bên gia đình ông Thống, bà Dậu lập ngày 16/9/2003 và bên gia đình bà Hạnh lập ngày 16/9/2003. Việc đổi đất giữa bà Hạnh và gia đình ông Thống đã thực hiện xong, giao – nhận phần đất đổi, quản lý sử dụng phần đất đã đổi cho nhau từ đó đến nay ổn định, không tranh chấp với nhau về việc đổi đất này.

Tuy nhiên trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (viết tắt: CNQSD) đất thì phía bên gia đình ông Thống, bà Dậu mới cấp được diện tích đất 5075,2m² theo giấy CNQSD đất số vào sổ H 2510/QSDD/4066/QĐUB do UBND thị xã Đồng Xoài cấp ngày 27/7/2009 đứng tên ông Trịnh Duy Thống, diện tích đất còn lại 4.171m² của gia đình ông Thống, bà Dậu đang quản lý sử dụng theo hiện trạng thì ông Thống chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận nhưng bị cấp nhầm sang sổ đất của hộ ông Trịnh Duy Dầu và bà Lê Thị Hiền. Sau khi gia đình ông Thống, bà Dậu phát hiện có trao đổi với hộ ông Dầu thì xảy ra vấn đề tranh chấp. Đến năm 2019, ông Thống, bà Dậu có làm đơn khởi kiện ra toà án giải quyết vụ việc tranh chấp đất theo quy định. Trong quá tình giải quyết vụ án tại Toà án nhân dân thành phố Đồng Xoài thì các bên đã thống nhất giải quyết vụ việc và lập biên bản thoả thuận lập ngày 22/5/2019 giữa bên gia đình ông Thống, bà Dậu, gia đình ông Trịnh Duy Dầu, bà Lê Thị Hiền và bên bà Phùng Thị Hạnh thống nhất điều chỉnh lại sổ đất các bên theo diện tích các bên đang quản lý sử dụng (theo hiện trạng thực tế) là việc bên ông Trịnh Duy Dầu và bà Lê Thị Hiền làm thủ tục chuyển lại phần đất 4.171m² trong giấy CNQSD đất của Dầu, bà Hiền sang giấy chứng nhận QSD đất cho ông Thống, bà Dậu (có sự chứng kiến của thẩm phán giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài vào thời điểm đó).

Mặt khác, sau khi có biên bản thỏa thuận trên, gia đình ông Thống, bà Dậu có bán cho ông Võ Văn Thân khoảng 1.000m2 vào cuối năm 2019 (trong diện tích 4.171m2) và đầu năm 2020 ông Thân đã xây một căn nhà mái thái với diện tích hơn 100m². Bên cạnh đó, trên đất còn có 80 cây điều (trồng năm 2000) và một căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 70m² của con trai ông Thống, bà Dậu là ông Trịnh Duy Thạo – xây vào khoảng năm 2014.

Tuy nhiên, sau khi thoả thuận xong thì bên ông Dầu, bà Hiền không thực hiện và gây khó khăn cho gia đình ông Thống, bà Dậu. Hiện nay, diện tích đất của gia đình ông Thống, bà Dậu đang quản lý 4.171m² nêu trên bị gia đình ông Dầu, bà Hiền tự ý cho người xuống dùng xe cơ giới (máy múc đất – cobe) đào bới đất của gia đình ông Thống, bà Dậu làm thay đổi hiện trạng đất, hư hoại cây trồng trên đất. Mặc dù ông Thống, bà Dậu đã ngăn cản, nhưng vì sợ xảy ra việc xô xát nên ông Thống, bà Dậu không thể tiếp tục ngăn cản nữa. Đồng thời gia đình ông Dầu cònyêu cầu ông Thống, bà Dậu, con ông Thống, bà Dậu phải di dời toàn bộ nhà ra khỏi diện tích đất trên.

Ông Trịnh Duy Thống, bà Phan Thị Dậu khởi kiện ông Dầu, bà Hiền với những yêu cầu như sau:

Công nhận diện tích đất 4.171m² (nằm trong tổng diện tích đất của hộ ông Dầu, bà Hiền đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất) và tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng của ông Thống, bà Dậu. Đất có tứ cận như sau:

+ Đông giáp đất của ông Lê Quang Tư

+ Tây giáp đường đi

+ Nam giáp đường đi

+ Bắc giáp đất của ông Thống

Đất toạ lạc tại: Khu phố Bưng Trang, phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, Bình Phước (nay là khu phố 2, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai).

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, thay đổi, bổ sung một phần yêu cầu khởi kiện:

Rút một phần yêu cầu khởi kiện tại đơn khởi kiện nêu trên đối với các yêu cầu:

- Buộc hộ ông Dầu, bà Hiền phải thực hiện việc sang tên phần diện tích đất 4.171m2 nêu trên cho ông Thống, bà Dậu hiện đang nằm trong giấy chứng nhận QSD đất của hộ ông Dầu và bà Hiền.

- Buộc hộ ông Dầu và bà Hiền chấm dứt hành vi phá hoại đất và khôi phục lại tình trang ban đầu do hộ ông Dầu, bà Hiền đã làm hư hại đất, biến dạng đất, cây trồng trên đất của gia đình ông Thống, bà Dậu.

Bổ sung thêm yêu cầu như sau:

- Công nhận diện tích đất 1981,0 m² (vị trí 2 của bản trích đo của Công ty TNHH MTV Thương mại Thái Huy) – đất nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông Thống nhưng lại bị cấp chồng với giấy chứng nhận QSDĐ của ông Dầu, bà Hiền - thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Trịnh Duy Thống, bà Phan Thị Dậu.

- Công nhận ông Trịnh Duy Thống, bà Phan Thị Dậu có quyền sử dụng diện tích đất 4.796,9m² (vị trí 3 + 4 của bản trích đo của Công ty TNHH MTV Thương mại Thái Huy) - nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ ông Dầu, bà Hiền nhưng ông Trịnh Duy Thống, bà Phan Thị Dậu đang quản lý, sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lê Thị Hiền và ông Trịnh Duy Dầu trình bày:

Ông Trịnh Duy Thống, bà Phan Thị Dậu là anh ruột và chị dâu vợ chồng ông Dầu, bà Hiền, hộ gia đình ông Dầu gồm có ông Dầu, bà Hiền và các con gồm Trịnh Duy Hưng; Trịnh Thị Hà; Trịnh Duy Nam cùng trú tại: Khu phố Bưng Trang, phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Ông Dầu, bà Hiền không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Duy Thống, bà Phan Thị Dậu. Đề nghị ông Trịnh Duy Thống, bà Phan Thị Dậu trả lại diện tích đất 4.171 m² có tứ cận như sau: Đông giáp đất của ông Lê Quang Tư, Tây giáp đường đi, Nam giáp đường đi, bắc giáp đất của ông Thống. Diện tích đất toạ lạc tại: Khu phố Bưng Trăng, phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (cũ). Vì diện tích đất trên Ông Dầu, bà Hiền đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào 2005.

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là do Ông Dầu, bà Hiền và vợ chồng ông Thống cùng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình bà Phùng Thị Hạnh vào năm 2004. Bà Hạnh chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Dầu, bà Hiền là 2,9ha, còn ông Thống, bà Dậu nhận chuyển nhượng đất của bà Hạnh bao nhiêu thì ông Dầu, bà Hiền không biết. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hạnh thì gia đình tôi nhận đất và canh tác từ đó đến nay.

Sau đó gia đình ông Dầu, bà Hiền được UBND thị xã Đồng Xoài cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 988782 ngày 05/4/2005 với diện tích 19999 m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 370369 ngày 22/8/2005 với diện tích 6767,8 m². Hiện nay gia đình bà Hiền nhận thấy ông Thống, bà Dậu quản lý, sử dụng phần diện tích đất 4.171 m² đã được UBND thị xã Đồng Xoài (nay là thành phố Đồng Xoài) cấp cho gia đình ông Dầu, bà Hiền nên ông Dầu, bà Hiền yêu cầu ông Thống, bà Dậu trả lại đất.

Diện tích đất 4.171 m² tranh chấp hiện nay do ông Thống, bà Dậu quản lý, sử dụng, chính xác thời gian quản lý sử dụng từ khi nào thì ông Dầu, bà Hiền không rõ, chỉ biết ông Thống, bà Dậu sống ở đó khoảng năm 2004. Năm 2019 các bên có tranh chấp. Các bên có thoả thuận vào ngày 22/5/2019, cụ thể vợ chồng ông Dầu, bà Hiền sẽ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình cho ông Thống, bà Dậu chuyển sang tên diện tích đất tranh chấp cho ông Thống, bà Dậu. Bà Hạnh phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng vợ chồng ông Dầu, bà Hiền đủ 2,9ha và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vợ chồng ông Dầu, bà Hiền sang tên vợ chồng ông Dầu, bà Hiền. Vợ ông Dầu, bà Hiền có ký, lăn tay vào biên bản tự thoả thuận ngày 22/5/2019 tại Toà án. Tuy nhiên do bà Phùng Thị Hạnh không đưa giấy chứng nhận của bà Hạnh cho vợ chồng ông Dầu, bà Hiền để sang tên nên thoả thuận này không thành công.

Trên diện tích đất tranh chấp hiện nay có trồng điều do ông Thống, bà Dậu trồng.

Ông Dầu, bà Hiền không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Thống, bà Dậu. Buộc ông Trịnh Duy Thống phải trả lại diện tích 5000m² thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 15, và 20m² thuộc thửa đất số 129, tờ bản đồ số 15 cùng địa chỉ tại khu phố Bưng Trang, phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước đã lấn chiếm của ông Dầu, bà Hiền. Đồng thời tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép trên đất, khôi

phục hiện trạng như ban đầu trả lại đất cho ông Dầu, bà Hiền Tuy nhiên, bị đơn không nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án Toà án đã tống đạt hợp pháp người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Duy Hưng, bà Trịnh Thị Hà, ông Trịnh Duy Nam. Tuy nhiên, ông Hưng, bà Hà, ông Nam không có ý kiến trình bày gửi Toà án và không tham gia tố tụng theo giấy triệu tập của Toà án nên Toà án không lấy được ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Trần Văn Cương và bà Nguyễn Thị Hoanh – có yêu cầu độc lập đối với bị đơn thống nhất trình bày:

Ông Cương và bà Hoanh là người đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với hộ gia đình bà Hiền, ông Thống, như sau: Ngày 24/10/2023 hộ gia đình bà Hiền, ông Dầu ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 129, tờ bản đồ 15 nêu trên cho ông Cương, bà Hoanh được Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng chứng nhận số 003019, Quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 113, tờ bản đồ 15 nêu trên cho chúng tôi được Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng chứng nhận số 003018, Quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Ông Cương, bà Hoanh đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của mình theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, nhưng cho đến nay hộ gia đình bà Hiền không thực hiện việc bàn giao tài sản cho ông Cương, bà Hoanh.

Ông Cương, bà Hoanh, yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu sau đây:

Buộc các ông/bà Lê Thị Hiền, Trịnh Duy Dầu, Trịnh Duy Hưng, Trịnh Duy Nam, Trịnh Thị Hà phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng chứng nhận số 003019, Quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/10/2023 đối với thửa đất 129, tờ bản đồ 15, địa chỉ: phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai), và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng chứng nhận số 003018, Quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/10/2023 đối với thửa đất 113, tờ bản đồ 15, địa chỉ: phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai), bàn giao cho ông Cương, bà Hoanh quyền sử dụng toàn bộ diện tích các thửa đất nêu trên.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân (UBND) phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai trình bày:

Đối với hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ của ông Trịnh Duy Thống; Đối với hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ của bà Lê Thị Hiền là đúng quy định, đúng thẩm quyền. Đối với nội dung tranh chấp giữa các đương sự. Đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 9 - Đồng Nai xem xét giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

4. Người làm chứng ông Trịnh Minh Xuất trình bày: Ông Xuất là con ruột của bà Phùng Thị Hạnh, hiện nay bà Hạnh đã chết. Ông Trịnh Duy Thống, bà Phan Thị Dậu và bà Lê Thị Hiền, ông Trịnh Duy Dầu là người trước đây bà Phùng Thị Hạnh có

tiến hành đổi đất cho những người trên vào năm 2003. Ông có biết việc trao đổi đất giữa bà Phùng Thị Hạnh và ông Trịnh Duy Thống, bà Phan Thị Dậu, bà Lê Thị Hiền, ông Trịnh Duy Dầu vì lúc đó ông Xuất làm rẫy cùng mẹ, tên ở nhà là Sáu. Sau khi xem và đọc kỹ nội dung 02 tài liệu là giấy trao đổi đất cùng đề ngày 16/9/2003 giữa gia đình ông Trịnh Duy Thống và bà Phùng Thị Hạnh. Ông Xuất khẳng định nội dung đổi đất giữa bà Hạnh và gia đình ông Trịnh Duy Thống theo nội dung 02 tài liệu là giấy trao đổi đất cùng đề ngày 16/9/2003 là đúng. Trước đây mẹ ông có đổi 7200 m^2 đất của gia đình ông Thống để gia đình ông Thống lấy khoảng 1,2 ha toạ lạc tại: Khu phố Bưng Trang, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai. Sau khi thống nhất toàn bộ nội dung đổi đất thì mẹ ông đã lấy diện tích 7200 m^2 đất và tài sản trên đất của gia đình ông Thống và mẹ ông đã giao đủ trên thực địa (thực tế) khoảng 1,2 ha toạ lạc ha toạ lạc tại: Khu phố Bưng Trang, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai - hiện nay đây chính là diện tích đất các đương sự có tranh chấp, mẹ ông đã giao toàn bộ diện tích đất khoảng 1,2 ha cho gia đình ông Thống sử dụng từ cuối năm 2003 đến nay. Diện tích đất của gia đình ông Thống thì gia đình ông Xuất cũng quản lý, sử dụng. Hiện nay đã bán cho người khác, thực tế thì bà Hạnh có đổi đất cho gia đình ông Thống khoảng 1,2 ha toạ lạc tại : Khu phố Bưng Trang, phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai (chính là diện tích đất có tranh chấp giữa gia đình ông Thống và ông Dầu). Gia đình ông Thống đã quản lý, sử dụng từ đó đến nay. Về mặt giấy tờ, thủ tục pháp lý liên quan đến các diện tích đất các bên đổi cho nhau thì ông không nắm được, còn thực tế các bên đã nhận đất xong. Ông Trịnh Minh Sơn là anh ruột ông Xuất và là con trai bà Hạnh, Hiện nay anh Sơn ở phường Phú Lợi 2 – Bình Dương (địa chỉ chính xác thì ông không biết). Anh Sơn không biết được nội dung trao đổi đất giữa mẹ và những người nêu trên vì lúc đó anh trai sống ở Bình Dương, anh Sơn chỉ ký thủ tục pháp lý theo yêu cầu của mẹ ông vì lúc đó anh đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Sơn cũng không biết nội dung trao đổi đất giữa các bên.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai:

Quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý cho đến khi xét xử nhận thấy: Tòa án đã tiến hành giải quyết vụ án đúng theo trình tự, thủ tục quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự, các đương sự đã được Tòa án thực hiện các hoạt động tố tụng đảm bảo quyền, nghĩa vụ của mình. Toà án có vi phạm về thời hạn xét xử vụ án tuy nhiên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử, thư ký và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung vụ án: Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với:

Buộc hộ ông Dầu, bà Hiền phải thực hiện việc sang tên phần diện tích đất 4.171m^2 nêu trên cho ông Thống, bà Dậu hiện đang nằm trong giấy chứng nhận QSD đất của hộ ông Dầu và bà Hiền.

Buộc hộ ông Dầu và bà Hiền chấm dứt hành vi phá hoại đất của gia đình ông Thống, bà Dậu và khôi phục lại tình trang ban đầu do hộ ông Dầu, bà Hiền đã làm hư hại đất, biến dạng đất, cây trồng trên đất của gia đình ông Thống, bà Dậu.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của Ông Trần Văn Cương và bà Nguyễn Thị Hoanh về việc: Buộc các ông/bà Lê Thị Hiền, Trịnh Duy Dầu, Trịnh Duy Hưng, Trịnh Duy Nam, Trịnh Thị Hà phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng chứng nhận số 003019, Quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/10/2023 đối với thửa đất 129, tờ bản đồ 15, địa chỉ: phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai), và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng chứng nhận số 003018, Quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/10/2023 đối với thửa đất 113, tờ bản đồ 15, địa chỉ: phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai), bàn giao cho ông Cương, bà Hoanh quyền sử dụng toàn bộ diện tích các thửa đất nêu trên.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Dậu và những người người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Duy Thống gồm Bà Phan Thị Dậu, ông Trịnh Duy Thạo, bà Trịnh Thị Vân, ông Trịnh Duy Lắm về việc:

Công nhận diện tích đất 1981,0 m² (vị trí 2 của bản trích đo của Công ty TNHH MTV Thương mại Thái Huy, đang nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành AC 370369, vào số cấp GCN số H 1136/QSDĐ/4566/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 22/8/2005, cấp cho hộ bà Lê Thị Hiền, thửa đất số 129 diện tích 6767,8 m² (đất CLN) thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Phan Thị Dậu và những người người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Duy Thống gồm Bà Phan Thị Dậu, ông Trịnh Duy Thạo, bà Trịnh Thị Vân, ông Trịnh Duy Lắm .

Công nhận diện tích đất 4.796,9m² (vị trí 3+4 của bản trích đo của Công ty TNHH MTV Thương mại Thái Huy) gồm có 3210,6 m² (vị trí 3) nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành AC 370369, vào số cấp GCN số H 1136/QSDĐ/4566/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 22/8/2005, cấp cho hộ bà Lê Thị Hiền, thửa đất số 129 diện tích 6767,8 m² (đất CLN); có 1586,3 m² (vị trí 4) nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành AB 988782, vào số cấp GCN số H 00467/QSDĐ/1365/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 05/4/2005, cấp cho hộ bà Lê Thị Hiền, thửa đất số 113, tờ bản đồ số 15 có diện tích 19999,0 m² (đất CLN) thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Phan Thị Dậu và những người người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Duy Thống gồm Bà Phan Thị Dậu, ông Trịnh Duy Thạo, bà Trịnh Thị Vân, ông Trịnh Duy Lắm những người người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Duy Thống gồm Bà Phan Thị Dậu, ông Trịnh Duy Thạo, bà Trịnh Thị Vân, ông Trịnh Duy Lắm.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành AO 102014, vào số cấp GCN số H 2510/QSDĐ/4066/QĐ-UB ngày 22/8/2005, do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp cho ông Trịnh Duy Thống, thửa đất số 34 diện tích 5075,2 m² (đất CLN); Giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành AB 988782, vào số cấp GCN số H 00467/QSDĐ/1365/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 05/4/2005, cấp cho hộ bà Lê Thị Hiền, thửa đất số 113, tờ bản đồ số 15 có diện tích 19999,0 m² (đất CLN); Giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành AC 370369, vào số cấp

GCN số H 1136/QSDĐ/4566/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 22/8/2005, cấp cho hộ bà Lê Thị Hiền, thửa đất số 129 diện tích 6767,8 m² (đất CLN).

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án;

Chi phí tố tụng và Án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ thi hành án 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 đã được thẩm tra tại phiên toà; Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và của đương sự:

[1.] Về thủ tục tố tụng:

[1.1.] Theo nội dung đơn khởi kiện, ý kiến trình bày của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm. Tòa án xác định đây là vụ án dân sự trong đó các đương sự "Tranh chấp Quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" do ông Trịnh Duy Thống, sinh năm 1959 (đã chết); bà Phan Thị Dậu đứng đơn khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Cương, bà Nguyễn Thị Hoanh có yêu cầu độc lập. Diện tích đất tranh chấp toạ lạc và bị đơn tại có nơi cư trú và sinh sống tại phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai. Căn cứ theo quy định tại các khoản 3, 9 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai, thành phố Đồng Nai.

[1.2.] Tại phiên Toà sơ thẩm ngoài ông Thạo, ông Dương có mặt, các đương sự khác đều vắng mặt. Xét thấy các đương sự đều được tống đạt tham gia phiên toà nhưng vắng mặt tại phiên toà lần thứ 2. Căn cứ các Điều 227; 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét xử vụ án vắng mặt đối với các đương sự đã vắng mặt tại phiên toà.

1.3.] Tại phiên toà người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với các yêu cầu:

Buộc hộ ông Dầu, bà Hiền phải thực hiện việc sang tên phần diện tích đất 4.171 m² nêu trên cho ông Thống, bà Dậu hiện đang nằm trong giấy CNQSDĐ của hộ ông Dầu và bà Hiền.

Buộc hộ ông Dầu, bà Hiền chấm dứt hành vi phá hoại đất và khôi phục lại tình trang ban đầu do hộ ông Dầu, bà Hiền đã làm hư hại đất, biến dạng đất, cây trồng trên đất của gia đình ông Thống, bà Dậu.

Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của đại diện nguyên đơn là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và đúng quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp

nhận và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện mà đại diện nguyên đơn đã rút trong vụ án.

[2.] Về nội dung tranh chấp của vụ án:

[2.1] Về nguồn gốc đất của các bên đương sự:

Quyền sử dụng đất và diện tích đất tranh chấp giữa các bên đương sự đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ), thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Thống, bà Dậu và ông Dầu, bà Hiền không phải kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, mà được tách thửa trên cơ sở trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 34, tờ bản đồ số 15 có diện tích là 31842 m^2, đất trồng cây lâu năm, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành Đ 744603, số vào sổ số 20182/QSDĐ/3196/QĐ-UB được UBND thị xã Đồng Xoài (cũ) cấp ngày 13/9/2004 cho ông Trịnh Minh Sơn.

Xét thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 15, diện tích là 5075,2 m^2 tọa lạc tại khu phố Bưng Trang, phường Đồng Xoài, Giấy CNQSDĐ có số phát hành AO 102014, do UBND thị xã Đồng Xoài (cũ) cấp cho ông Trịnh Duy Thống ngày 22/8/2005 thể hiện:

Hộ gia đình ông Thống nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông Trịnh Minh Sơn, theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 15/6/2009, số chứng thực 201 quyển số 1/TP/CC-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã Tiến Thành, thị xã Đồng Xoài chứng thực. Diện tích nhận chuyển nhượng là 5075m^2, là một phần diện tích của thửa đất 34, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp Suối Cam, xã Tiến Thành (cũ), đất đã được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành Đ 744603, số vào sổ số 20182/QSDD/3196/QĐ-UB được UBND thị xã Đồng Xoài (cũ) cấp ngày 13/9/2004 cho ông Trịnh Minh Sơn có tổng diện tích là 31842m^2, đất trồng cây lâu năm.

Các tài liệu có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Thống thể hiện: Biên bản xác minh vị trí loại đất, hạng ngày 12/6/2009 của UBND phường Tiến Thành (cũ); Sơ đồ trích lục thửa đất được lập theo yêu cầu của ông Trịnh Duy Thống, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đồng Xoài (nay là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Xoài) ký duyệt ngày 29/5/2009; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Minh Sơn và ông Trịnh Duy Thống được UBND xã Tiến Thành (cũ) chứng thực ngày 15/6/2009 và các thủ tục, nghĩa vụ tài chính. Ngày 27/7/2009, UBND thị xã Đồng Xoài đã có Quyết định số 4066/QĐ-UBND về việc chuyển giao và cấp Giấy CNQSDĐ đối với ông Trịnh Minh Sơn và ông Trịnh Duy Thống. Như vậy, quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Thống không tiến hành đo đạc hiện trạng, xác định ranh mốc, ký nhận giáp ranh mà chỉ thực hiện kê khai và trích lục thửa đất trên bản đồ địa chính của xã Tiến Thành vào tháng 05/2009.

Đồng thời, xét thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ của ông Trịnh Duy Dầu và bà Lê Thị Hiền đối với 02 thửa đất 129, 113 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Trịnh Minh Sơn, đất đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành Đ 744603, số vào sổ số 20182/QSDD/3196/QĐ-UB được UBND thị xã Đồng Xoài (cũ) cấp ngày 13/9/2004 cho ông Trịnh Minh Sơn gồm:

Đối với thửa đất số 129, tờ bản đồ số 15, diện tích 6767,8 m² tọa lạc tại khu phố Bưng Trang, phường Đồng Xoài, Giấy CNQSDĐ có số phát hành AC 370369, do UBND thị xã Đồng Xoài (cũ) cấp cho hộ bà Lê Thị Hiền ngày 22/8/2005: Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Minh Sơn và bà Lê Thị Hiền được UBND xã Tiến Thành (cũ) chứng thực ngày 14/6/2005 và Trích lục thửa đất được lập theo yêu cầu của bà Lê Thị Hiền, được Phòng Nông nghiệp địa chính (cũ) ký duyệt ngày 03/8/2005, các thủ tục nghĩa vụ tài chính, ngày 22/8/2005 Uỷ ban nhân dân thị xã Đồng Xoài đã có Quyết định số 4566/QĐ-UB về việc chuyển giao và cấp Giấy CNQSDĐ đối với ông Trịnh Minh Sơn và bà Lê Thị Hiền.

Đối với thửa đất số 113, tờ bản đồ số 15, diện tích 19999,0 m² tọa lạc tại khu phố Bưng Trang, phường Đồng Xoài, Giấy CNQSDĐ có số phát hành AB 988782 do UBND thị xã Đồng Xoài (cũ) cấp cho hộ bà Lê Thị Hiền ngày 05/4/2005, căn cứ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Minh Sơn và bà Lê Thị Hiền được UBND xã Tiến Thành (cũ) chứng thực ngày 17/11/2004 và Trích lục thửa đất được lập theo yêu cầu của bà Lê Thị Hiền, được Phòng Nông nghiệp địa chính (cũ) ký duyệt ngày 14/3/2005 cùng thủ tục nghĩa vụ tài chính, ngày 05/4/2005 Uỷ ban nhân dân thị xã Đồng Xoài đã có Quyết định số 1365/QĐ-UBvề việc chuyển giao và cấp Giấy CNQSDĐ đối với ông Trịnh Minh Sơn và bà Lê Thị Hiền.

Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Hiền không tiến hành đo đạc hiện trạng, xác định ranh mốc, ký nhận giáp ranh mà chỉ thực hiện kê khai và trích lục thửa đất trên bản đồ địa chính của xã Tiến Thành vào tháng 04/2005.

Việc cấp giấy chứng nhận QQSĐ của hộ ông Thống, và hộ bà Hiền như đã nhận định nêu trên đã không tiến hành trích đo hiện trạng, xác định ranh giới thực tế sử dụng dẫn đến việc sai lệch ranh giới, cấp chồng lấn diện tích giữa thửa đất số 34 và 129.

Tài liệu có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 hộ gia đình ông Trịnh Duy Thống và Trịnh Duy Dầu phù hợp với lời trình bày của đại diện ủy ban nhân dân thành phố Đồng Xoài trình bày trong hồ sơ đã thụ lý vụ án trước đây nhưng đã đình chỉ giải quyết vụ án là ông Phạm Ngọc Hùng – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đồng Xoài tại văn bản xác nhận, do việc xác minh, đo đạc diện tích đất theo thực địa để cấp GCN QSDĐ cho hộ bà Hiền thì Ủy ban có sai sót chưa xác minh rõ diện tích các bên sử dụng trên thực tế dẫn đến việc cấp nhầm lẫn cho hộ bà Hiền với diện tích đất nhiều hơn thực tế sử dụng khoảng hơn 4.000m² diện tích đất này hiện đang thể hiện trong 02 giấy chứng nhận QSDĐ trên của hộ bà Hiền. Diện tích đất cấp nhầm (4.000m²) cho hộ bà Hiền là diện tích đất của hộ ông Trịnh Duy Thống, bà Phan Thị Dậu.

Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm cấp GCNQSD đất là không đúng thực tế sử dụng đất của cả 02 hộ gia đình ông Trịnh Duy Thống và Trịnh Duy Dầu. Vì vậy, Hội đồng xét xử không căn cứ diện tích đất các bên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà căn cứ vào quá trình sử dụng đất thực tế của các hộ dân để giải quyết tranh chấp giữa các bên.

Xét quá trình sử dụng đất: Qua các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án bao gồm lời khai của nguyên đơn, lời khai của bị đơn và tài liệu tham khảo từ hồ sơ vụ án trước đây đã đình

chỉ, giấy thỏa thuận đổi đất do nguyên đơn cung cấp đều có cơ sở khẳng định rằng quyền sử dụng đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Thống, bà Dậu, cụ thể:

Về thực tế quản lý sử dụng QSDĐ: Căn cứ kết quả tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 28/8/2025, thể hiện tài sản trên phần diện tích đất tranh chấp có căn nhà cấp 4 có kết cấu móng đá, cột gạch, tường xây tô trát bên trong, trần la phong, nền gạch men xây dựng khoảng năm 2015, có diện tích 4,5x5=22,5m²; nhà bếp, công trình phụ xây dựng năm 2015 có diện tích 3x4,5 = 13.5m², mái hiên, nhàm tắm...đều xây dựng khoảng năm 2015, cùng giếng khoan sâu khoảng 51 m. Có 06 cây điều trồng 29 năm tuổi; 20 cây điều trồng 09 năm tuổi; 12 cây điều trồng 04 năm tuổi; 01 cây điều trồng 04 năm tuổi hiện tài sản, cây trồng là do ông Thống quản lý, chăm sóc, sử dụng.

Điều này đã được bà Hiền, ông Dầu thừa nhận tại bản tự khai ngày 16/10/2022 (bl 59); tại biên bản lấy lời khai của Tòa án vào ngày 28/12/2022; 14/10/2022 (bl 60, 61), thể hiện rằng: Bà Hiền trình bày ông Thống canh tác, xây nhà trên đất trong giấy chứng nhận QSDĐ của bà Hiền.

Hiện trạng sử dụng đất của các đương sự trong vụ án và diện tích, ranh giới theo giấy chứng nhận QSDĐ thể hiện tại mảnh trích đo bản đồ địa chính số TAĐX 05-2023 đối với tờ bản đồ số 17 ngày 30/9/2024, tổng diện tích hộ ông Trịnh Duy Thông tranh chấp với hộ bà Lê Thị Hiền là 6777,9 m², cụ thể:

Theo giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành AO 102014, vào số cấp GCN số H 2510/QSDĐ/4066/QĐ-UB ngày 22/8/2005, do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp cho ông Trịnh Duy Thống, thửa đất số 34 diện tích 5075,2 m² (đất CLN), theo hiện trạng sử dụng là 4.987m2 trong đó có 1981,0 m² (vị trí 2) là khu vực cấp chồng giấy chứng nhận của ông Thống và hộ bà Lê Thị Hiền (thửa 129).

Theo giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành AB 988782, vào số cấp GCN số H 00467/QSDĐ/1365/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 05/4/2005, cấp cho hộ bà Lê Thị Hiền, thửa đất số 113, tờ bản đồ số 15 có diện tích 19999,0 m² (đất CLN). Tuy nhiên, ông Thống đang quản lý, sử dụng thực tế diện tích này là 1586,3 m² (Vị trí 4)

Theo giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành AC 370369, vào số cấp GCN số H 1136/QSDĐ/4566/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 22/8/2005, cấp cho hộ bà Lê Thị Hiền, thửa đất số 129 diện tích 6767,8 m² (đất CLN). Tuy nhiên, ông Thống đang quản lý, sử dụng thực tế diện tích diện tích là 3210,6 m² (Vị trí 3).

Xét chứng cứ do nguyên đơn cung cấp hiện còn bản gốc là *"Giấy trao đổi đất"* giữa bà Phùng Thị Hạnh và ông Trịnh Duy Thống, bà Phan Thị Dậu có ký tên xác nhận của ấp trưởng là ông Đồng Khắc Ngà (Hiện nay ông Ngà đã chết), cụ thể: *"Tôi tên Trịnh Duy Thống cùng các thành viên trong gia đình Phan Thị Dậu là vợ, Trịnh Duy Thạo, Trịnh Thị Vân, Trịnh Duy Lắm là con cùng nhất trí đổi khu đất có diện tích 7.200m² trong đó có 01 ao cá, khu đất tọa lạc tại ấp 3, xóm Bưng Rau, tây giáp ông Dung Hảo, bắc giáp ông Dũng, đông giáp ông Dầu, nam giáo đường đi trong xóm kèm 01 căn nhà ở tạm lợp tôn. Nay gia đình nhất trí đổi cho bà Phùng Thị Hạnh ấp Bưng Trang, xã Tiến Thành lấy đất vườn điều, hoa màu trên đất bà Hạnh thu, cá trong ao gia đình thu"*. Đồng thời, cùng ngày các bên có lập một *"Giấy đổi đất"* riêng nhưng hiện

giấy này chỉ còn bản phô tô nên có giá trị tham khảo, thể hiện rằng ngày 16/9/2003, bà Hạnh và ông Thống tiến hành đổi đất, ông Thống nhận đất là vườn điều đang thu hoạch có diện tích là 1.2000m², giá đất ông Thống đổi là 15.000.000 đồng, giá đất bà Hạnh đổi là 12.000.000 đồng, bà Hạnh bù tiền chênh lệch cho ông Thống. Điều này phù hợp với cây điều trên diện tích đất tranh chấp vẫn còn tồn tại đến nay ước khoảng 29 năm tuổi.

Chứng cứ này phù hợp với lời trình bày có trong hồ sơ vụ án, được Tòa án thu thập từ vụ án dân sự thụ lý số 52/2019/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2019 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*, giữa: Nguyên đơn: Ông Trịnh Duy Thống; Bà Phan Thị Dậu và Bị đơn: Ông Trịnh Duy Dầu; Bà Lê Thị Hiền, đã được toà án nhân dân thành phố Đồng Xoài đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 44/2019/QĐST-DS ngày 23/8/2019 do rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện thể hiện tại biên bản lấy lời khai ngày 22 tháng 5 năm 2019 lấy lời khai đối với bà Phùng Thị Hạnh (bl44) (bà Hạnh đã chết), thời điểm này bà Hạnh còn sống đã cung cấp lời khai cho Tòa án, bà Hạnh thừa nhận vào năm 2003 có tiến hành đổi đất cho ông Thống, bà Dậu diện tích đất khoảng hơn 1 ha. Ngoài ra, cũng năm 2003 bà Hạnh còn đổi đất với ông Dầu, bà Hiền diện tích khoảng 2,9ha (hiện nay bà Hạnh còn giao thiếu cho ông Dầu khoảng 2,3 sào tương đương 2.300m²), Quá trình tranh chấp trước đây, các bên có nội dung biên bản tự thỏa thuận ngày 22 tháng 5 năm 2019, tại Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài (bl 43), nội dung thống nhất thực hiện việc trao đổi đất trước đây giữa bà Phùng Thị Hạnh với ông Trịnh Duy Thống và ông Trịnh Duy Dầu, đất đã được cấp GCN QSDĐ một phần cho ông Thống, phần còn lại đã cấp nhầm sang sổ của ông Dầu 4.171m². Nay ông Dầu thống nhất điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho ông Thống phần diện tích ông Thống thiếu này trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng thực địa ranh mốc đang sử dụng. Đối với diện tích đất bà Hạnh đổi cho ông Dầu, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên chưa đủ so với hợp đồng đổi đất giữa hai bên (Diện tích đất bà Hạnh đổi cho ông Dầu là 2,9ha đất rẫy và đổi thêm của bà Hạnh đất mặt đường 3.000m², tổng cộng là 3,2ha). Các bên tiến hành đo đạc lại diện tích đất của ông Dầu (sau khi đã điều chỉnh trả phần diện tích cấp nhầm cho ông Thống). Nếu diện tích đất ông Dầu đang sử dụng dư thì trả lại cho bà Hạnh, nếu thiếu thì bà Hạnh phải bù thêm cho đủ diện tích đất đã đổi cho ông Dầu. Nhưng sau đó, các bên không thực hiện được dẫn đến tranh chấp kéo dài đến nay.

Chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là phù hợp với thực tế sử dụng đất của các bên đương sự, phù hợp các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án. Do đó cần xác định mặc dù hồ sơ, thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ của ông Thống, ông Dầu là nhận chuyển nhượng từ ông Trịnh Minh Sơn, nhưng thực tế là các bên nhận đổi đất với bà Phùng Thị Hạnh – Mẹ ông Sơn, bà Hạnh đã chết nhưng có con bà Hạnh là ông Trịnh Minh Xuất xác nhận mối quan hệ gia đình mẹ con giữa bà Hạnh, ông Sơn, ông Xuất. Ông Xuất cũng xác nhận rằng việc trao đổi đất giữa bà Hạnh và ông Thống đã thực hiện xong.

Từ những phân tích nêu trên xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Duy Thống và bà Phan Thị Dậu về việc:

(1) Công nhận diện tích đất 1981,0 m² (vị trí 2 của bản trích đo của Công ty TNHH MTV Thương mại Thái Huy) - nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông

Thống nhưng lại bị cấp chồng với giấy chứng nhận QSDĐ của ông Dầu, bà Hiền - thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Trịnh Duy Thống, bà Phan Thị Dậu.

(2) Công nhận diện tích đất 4.796,9m² (vị trí 3+4 của bản trích đo của Công ty TNHH MTV Thương mại Thái Huy) - nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ ông Dầu, bà Hiền, ông Trịnh Duy Thống, bà Phan Thị Dậu có quyền sử dụng đất.

(Toàn bộ các diện tích đất nêu trên thực tế hộ gia đình ông Trịnh Duy Thống, bà Phan Thị Dậu đang quản lý, sử dụng)

Tuy các giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông Trịnh Duy Thống, hộ bà Lê Thị Hiền được cấp đúng thẩm quyền, nhưng chưa phản ánh đúng quyền sử dụng đất hợp pháp của người được cấp; thông tin về vị trí, hình thể, diện tích thửa đất đang sử dụng sai vị trí đất hiện trạng và giấy chứng nhận, chồng lấn ranh giữa các thửa đất liền kề với nhau, do đó cần phải xem xét để cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho đúng với hiện trạng sử dụng của các bên đương sự. Căn cứ quy định tại Điều 136, Điều 152 Luật Đất đai năm 2024, Hội đồng xét xử kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi, đính chính và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cả các bên đương sự theo đúng hiện trạng sử dụng đất và quyền sử dụng đất hợp pháp của mình.

Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Cương, bà Hoanh, yêu cầu Tòa án giải quyết – đã được Tòa án thụ lý theo quy định:

Buộc các ông/bà Lê Thị Hiền, Trịnh Duy Dầu, Trịnh Duy Hưng, Trịnh Duy Nam, Trịnh Thị Hà phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng chứng nhận số 003019, Quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/10/2023 đối với thửa đất 129, tờ bản đồ 15, địa chỉ: phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai), và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng chứng nhận số 003018, Quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/10/2023 đối với thửa đất 113, tờ bản đồ 15, địa chỉ: phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai), bàn giao cho ông Cương, bà Hoanh quyền sử dụng toàn bộ diện tích các thửa đất nêu trên.

Trong suốt quá trình từ khi Tòa án thụ lý đơn yêu cầu độc lập đến xét xử, đã triệu tập, niêm yết hợp lệ đối với ông Cương, bà Hoanh nhưng vẫn không có mặt để tiến hành các thủ tục tố tụng nhưng đều vắng mặt không có lý do. Phía ông Cương, có làm đơn xin giải quyết vắng mặt nhưng sẽ ủy quyền cho đại diện tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án tiến hành thông báo cho người đại diện của mình. Hợp đồng uỷ quyền (gửi qua đường bưu điện) thể hiện địa chỉ của người uỷ quyền không có thông tin cụ thể nhà số mấy, phòng bao nhiêu. Quá trình nhận uỷ quyền tham giá tố tụng, người được uỷ quyền của ông Cương cũng liên hệ hay có văn bản trình bày gửi Toà án trình bày về các vấn đề của vụ án. Toà án đã tiến hành tống đạt hợp lệ, đúng quy định pháp luật các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Cương, bà Hoanh. Tại phiên tòa, ông Cương, bà Hoanh vẫn tiếp tục vắng mặt không có lý sau khi đã được Tòa án triệu tập hợp lệ theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự. Do đó Hội đồng xét xử đình chỉ giải

quyết đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Cương, bà Hoanh trong vụ án. Ông Cương, bà Hoanh có quyền khởi kiện lại vụ án,

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai tại phiên toà là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[2.2.] Về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000đồng, chi phí đo đạc là 24.995.000đồng. Nguyên đơn bà Phan Thị Dậu đã nộp. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Lê Thị Hiền, ông Trịnh Duy Dầu có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho nguyên đơn bà Phan Thị Dậu số tiền chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 29.995.000đồng (hai mươi chín triệu chín trăm chín năm nghìn đồng).

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bị bà Lê Thị Hiền, ông Trịnh Duy Dầu có nghĩa vụ liên đới phải chịu số tiền 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Phan Thị Dậu và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Duy Thống trong vụ án được trả lại số tiền 12.000.000đồng (mười hai triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004485 ngày 29/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Đồng Nai và số tiền 2.500.000đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009165 ngày 24/11/2025 của Cơ quan Thi hành án dân sự, tỉnh Đồng Nai (nay là Thành phố Đồng Nai).

Sung quỹ Nhà nước số tiền 600.000đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí ông Trần Văn Cương, bà Nguyễn Thị Hoanh đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003649 ngày 10/02/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Khoản 3, 9 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 235; Điều 213; Điều 214; Điều 244; Điều 235; Điều 266; Điều 267; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 116; 117; 463; 465; 466; 470 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 11, 175, 176, 184, 186, 189 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Các Điều 73, 79 Luật Đất đai năm 1993;

Các Điều 26, 27, 203 Luật Đất đai năm 2013, sửa đổi, bổ sung năm 2024.

Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với:

Buộc hộ bà Lê Thị Hiền, ông Trịnh Duy Dầu phải thực hiện việc sang tên phần diện tích đất 4.171m² nêu trên cho ông Thống, bà Dậu hiện đang nằm trong giấy chứng nhận QSD đất của hộ ông Dầu và bà Hiền.

Buộc hộ bà Lê Thị Hiền, ông Trịnh Duy Dầu chấm dứt hành vi phá hoại đất của gia đình ông Thống, bà Dậu và khôi phục lại tình trang ban đầu do hộ ông Dầu, bà Hiền đã làm hư hại đất, biến dạng đất, cây trồng trên đất của gia đình ông Thống, bà Dậu.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Trần Văn Cương và bà Nguyễn Thị Hoanh về việc: Buộc các ông/bà Lê Thị Hiền, Trịnh Duy Dầu, Trịnh Duy Hưng, Trịnh Duy Nam, Trịnh Thị Hà phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng chứng nhận số 003019, Quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/10/2023 đối với thửa đất 129, tờ bản đồ 15, địa chỉ: phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai), và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Việt Thắng chứng nhận số 003018, Quyển số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/10/2023 đối với thửa đất 113, tờ bản đồ 15, địa chỉ: phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là phường Đồng Xoài, tỉnh Đồng Nai), bàn giao cho ông Cương, bà Hoanh quyền sử dụng toàn bộ diện tích các thửa đất nêu trên.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Dậu và những người người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Duy Thống gồm bà Phan Thị Dậu, ông Trịnh Duy Thạo, bà Trịnh Thị Vân, ông Trịnh Duy Lắm về việc:

Công nhận diện tích đất 1981,0 m² có hình thể, tứ cận theo vị trí 2 của bản trích đo của Công ty TNHH MTV Thương mại Thái Huy, diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AC 370369, vào số cấp GCN số H 1136/QSDĐ/4566/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 22/8/2005, cấp cho hộ bà Lê Thị Hiền, thuộc thửa đất số 129 diện tích 6767,8 m² (đất CLN) thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Phan Thị Dậu và những người người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Duy Thống gồm Bà Phan Thị Dậu, ông Trịnh Duy Thạo, bà Trịnh Thị Vân, ông Trịnh Duy Lắm .

Công nhận diện tích đất 4.796,9m² có hình thể, tứ cận theo vị trí 3 và 4 của bản trích đo của Công ty TNHH MTV Thương mại Thái Huy, cụ thể gồm có 3210,6 m² (vị trí 3) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AC 370369, vào số cấp GCN số H 1136/QSDĐ/4566/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 22/8/2005, cấp cho hộ bà Lê Thị Hiền, thửa đất số 129 diện tích 6767,8 m² (đất CLN) và có 1586,3 m² (vị trí 4) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AB 988782, vào số cấp GCN số H 00467/QSDĐ/1365/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 05/4/2005, cấp cho hộ bà Lê Thị Hiền, thửa đất số 113, tờ bản đồ số 15 có diện tích 19999,0 m² (đất CLN) thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Phan Thị Dậu và những người người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Duy Thống gồm Bà Phan Thị Dậu, ông Trịnh Duy Thạo, bà Trịnh Thị Vân, ông Trịnh Duy Lắm

những người người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Duy Thống gồm Bà Phan Thị Dậu, ông Trịnh Duy Thạo, bà Trịnh Thị Vân, ông Trịnh Duy Lắm.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành AO 102014, vào số cấp GCN số H 2510/QSDĐ/4066/QĐ-UB ngày 22/8/2005, do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp cho ông Trịnh Duy Thống, thửa đất số 34 diện tích 5075,2 m² (đất CLN); Giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành AB 988782, vào số cấp GCN số H 00467/QSDĐ/1365/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 05/4/2005, cấp cho hộ bà Lê Thị Hiền, thửa đất số 113, tờ bản đồ số 15 có diện tích 19999,0 m² (đất CLN); Giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành AC 370369, vào số cấp GCN số H 1136/QSDĐ/4566/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân thị xã Đồng Xoài cấp ngày 22/8/2005, cấp cho hộ bà Lê Thị Hiền, thửa đất số 129 diện tích 6767,8 m² (đất CLN).

Các đương sự trong vụ án có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp, đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích đất được quyền sử dụng theo quyết định của Toà án.

(Ban hành cùng bản án là bản trích đo các diện tích đất tranh chấp của Công ty TNHH MTV Thương mại Thái Huy làm cơ sở thi hành án)

4. Về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Lê Thị Hiền, ông Trịnh Duy Dầu có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho nguyên đơn bà Phan Thị Dậu số tiền chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 29.995.000đồng (hai mươi chín triệu chín trăm chín năm nghìn đồng).

Bị đơn bị bà Lê Thị Hiền, ông Trịnh Duy Dầu có nghĩa vụ liên đới phải chịu số tiền 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Phan Thị Dậu và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Duy Thống trong vụ án được trả lại số tiền 12.000.000đồng (mười hai triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004485 ngày 29/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Đồng Nai và số tiền 2.500.000đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009165 ngày 24/11/2025 của Cơ quan Thi hành án dân sự, tỉnh Đồng Nai (nay là Thành phố Đồng Nai).

Sung quỹ Nhà nước số tiền 600.000đồng *(sáu trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí ông Trần Văn Cương, bà Nguyễn Thị Hoanh đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003649 ngày 10/02/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (nay là Thành phố Đồng Nai).

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn bà Phan Thị Dậu và những người người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Duy Thống gồm bà Phan Thị Dậu, ông Trịnh Duy Thạo, bà Trịnh Thị Vân, ông Trịnh Duy Lắm được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn bà Lê Thị Hiền, ông Trịnh Duy Dầu, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Duy Hưng, ông Trịnh Duy Nam, bà Trịnh Thị Hà, ông Trần Văn Cương, bà Nguyễn Thị Hoanh, UBND phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp pháp.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận**:*
- TAND TP. Đồng Nai (01);
- VKSND TP. Đồng Nai (01);
- THADS TP. Đồng Nai (01);
- VKSND khu vực 9 – Đồng Nai (01);
-Phòng THADS khu vực 9 – Đồng Nai (01);
- Các đương sự (4);
- Lưu: HSVA, VT (02).

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 - ĐỒNG NAI

Vũ Đình Kiên

TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 9 – ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 2494/2026/TB-TA	*Đồng Nai, ngày 10 tháng 11 năm 2026*

THÔNG BÁO
NỘP TIỀN TẠM ỨNG ÁN PHÍ PHÚC THẨM

Kính gửi:

Ông Trần Văn Cương, sinh năm 1981; số CCCD: 034081012830.

Địa chỉ: Khu phố Tiến Thành 3 (nay là khu phố 2), phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Văn Cương là ông Phạm Ngọc Thạch, sinh năm: 1997. Địa chỉ: Toà nhà Incon 4, số 243A Đê La Thành, phường Láng, thành phố Hà Nội.

Sau khi xem xét đơn kháng cáo và các tài liệu, chứng cứ kèm theo;

Xét thấy theo đơn kháng cáo của ông Cương, ông Thạch hợp lệ và người kháng cáo thuộc trường hợp phải nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

Căn cứ Điều 276 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai thông báo cho: Người kháng cáo được biết.

Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo này phải đến trụ sở Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Đồng Nai, thành phố Đồng Nai (địa chỉ: Đường Trần Hưng Đạo, phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai để nộp số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là: 300.000 đồng (bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng) và nộp cho Toà án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai, thành Đồng Nai biên lai thu tiền tạm ứng án phí.

Hết thời hạn nêu trên, nếu người kháng cáo được thông báo không nộp cho Tòa án Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm thì được coi là từ bỏ việc kháng cáo, trừ trường hợp có lý do chính đáng ./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 - ĐỒNG NAI

Vũ Đình Kiên

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 – ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 2494/2026/TB-TA	*Đồng Nai, ngày 10 tháng 11 năm 2026*

THÔNG BÁO
NỘP TIỀN TẠM ỨNG ÁN PHÍ PHÚC THẨM

Kính gửi:

Ông Trần Văn Cương, sinh năm 1981; số CCCD: 034081012830.

Địa chỉ: Khu phố Tiến Thành 3 (nay là khu phố 2), phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Văn Cương là ông Phạm Ngọc Thạch, sinh năm: 1997. Địa chỉ: Toà nhà Incon 4, số 243A Đê La Thành, phường Láng, thành phố Hà Nội.

Sau khi xem xét đơn kháng cáo và các tài liệu, chứng cứ kèm theo;

Xét thấy theo đơn kháng cáo của ông Cương, ông Thạch hợp lệ và người kháng cáo thuộc trường hợp phải nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

Căn cứ Điều 276 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai thông báo cho: Người kháng cáo được biết.

Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo này phải đến trụ sở Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Đồng Nai, thành phố Đồng Nai (địa chỉ: Đường Trần Hưng Đạo, phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai để nộp số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là: 300.000 đồng (bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng) và nộp cho Toà án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai, thành Đồng Nai biên lai thu tiền tạm ứng án phí.

Hết thời hạn nêu trên, nếu người kháng cáo được thông báo không nộp cho Tòa án Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm thì được coi là từ bỏ việc kháng cáo, trừ trường hợp có lý do chính đáng ./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN

Vũ Đình Kiên

TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 9 – ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 2495/2026/TB-TA	*Đồng Nai, ngày 10 tháng 11 năm 2026*

THÔNG BÁO
NỘP TIỀN TẠM ỨNG ÁN PHÍ PHÚC THẨM

Kính gửi:

Bà Nguyễn Thị Hoanh, sinh năm 1991; số CCCD: 070191001026.

Địa chỉ: Khu phố Tiến Thành 3 (nay là khu phố 2), phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Sau khi xem xét đơn kháng cáo và các tài liệu, chứng cứ kèm theo;

Xét thấy theo đơn kháng cáo của Hoanh hợp lệ và người kháng cáo thuộc trường hợp phải nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

Căn cứ Điều 276 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai thông báo cho: Người kháng cáo được biết.

Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo này phải đến trụ sở Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Đồng Nai, thành phố Đồng Nai (địa chỉ: Đường Trần Hưng Đạo, phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai để nộp số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là: 300.000 đồng (bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng) và nộp cho Toà án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai, thành Đồng Nai biên lai thu tiền tạm ứng án phí.

Hết thời hạn nêu trên, nếu người kháng cáo được thông báo không nộp cho Tòa án Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm thì được coi là từ bỏ việc kháng cáo, trừ trường hợp có lý do chính đáng ./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN

Vũ Đình Kiên

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 – ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 2495/2026/TB-TA	*Đồng Nai, ngày 10 tháng 11 năm 2026*

THÔNG BÁO
NỘP TIỀN TẠM ỨNG ÁN PHÍ PHÚC THẨM

Kính gửi:

Bà Nguyễn Thị Hoanh, sinh năm 1991; số CCCD: 070191001026.

Địa chỉ: Khu phố Tiến Thành 3 (nay là khu phố 2), phường Đồng Xoài, thành phố Đồng Nai.

Sau khi xem xét đơn kháng cáo và các tài liệu, chứng cứ kèm theo;

Xét thấy theo đơn kháng cáo của Hoanh hợp lệ và người kháng cáo thuộc trường hợp phải nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

Căn cứ Điều 276 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai thông báo cho: Người kháng cáo được biết.

Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo này phải đến trụ sở Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Đồng Nai, thành phố Đồng Nai (địa chỉ: Đường Trần Hưng Đạo, phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai để nộp số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là: 300.000 đồng (bằng chữ: Ba trăm nghìn đồng) và nộp cho Toà án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai, thành Đồng Nai biên lai thu tiền tạm ứng án phí.

Hết thời hạn nêu trên, nếu người kháng cáo được thông báo không nộp cho Tòa án Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm thì được coi là từ bỏ việc kháng cáo, trừ trường hợp có lý do chính đáng ./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN

Vũ Đình Kiên

TPL Nước Khoa

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 – ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 61/TB-TA	*Đồng Nai, ngày 05 tháng 10 năm 2026*

KP2, Đ Xoài

THÔNG BÁO
VỀ VIỆC KHÁNG CÁO

Kính gửi:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Chung, sinh năm 1988. Trú tại: ấp Cầu 2, xã Đồng Tâm, thành phố Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thế Anh, sinh năm 1986. Địa chỉ: Công ty Luật TNHH Hoàng Minh Bình Phước. Số 973A đường Phú Riềng Đỏ, phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai

- Bị đơn: Ông Đinh Văn Phiến, sinh năm 1962. Trú tại: Đội 4, ấp Cầu 2, xã Đồng Tâm, thành phố Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Trần Phương Thúy, sinh năm 1962

Trú tại: KP Xuân Lộc phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đào Thị Mỹ, sinh năm 1960

2. Anh Đinh Hoàng Thanh, sinh năm 1990

Cùng trú tại: Trú tại: Đội 4, ấp Cầu 2, xã Đồng Tâm, thành phố Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Mỹ và anh Thanh: Bà Trần Phương Thúy, sinh năm 1962.

3. Chị Đinh Thị Dung, sinh năm 1989

Trú tại: Đội 4, ấp 4, xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là Đội 4, ấp 4, xã Đồng Tâm, thành phố Đồng Nai).

4. Ông Trần Đăng Khoa, sinh năm 1965 ✓ KP2

Trú tại: khu phố Tiến Thành 3, phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai.

5. UBND xã Đồng Tâm, thành phố Đồng Nai.

Địa chỉ: Quốc lộ 14, xã Đồng Tâm, thành phố Đồng Nai.

Ngày 23/7/2026, Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai nhận được đơn kháng cáo của bị đơn Đinh Văn Phiến.

Kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số: 128/2026/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai.

Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Ông Đinh Văn Phiến đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 128/2026/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Nai theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kèm theo đơn kháng cáo, người kháng cáo đã nộp các tài liệu, chứng cứ bổ sung sau đây: Không có.

Căn cứ vào Điều 277, 281 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thông báo cho các đương sự được biết.

Sau khi nhận được thông báo này, người được thông báo có quyền gửi cho Tòa án cấp phúc thẩm văn bản nêu ý kiến của mình về nội dung kháng cáo và các tài liệu, chứng cứ kèm theo (nếu có).

Nơi nhận:
- VKSND khu vực 9 – Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 - ĐỒNG NAI

Lê Thị Hương Trầm

TPL

Ichia

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 – ĐỒNG NAI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 128/2026/DS-ST
Ngày: 17 - 7- 2026
Về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 – ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà Lê Thị Hương Trầm

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Văn Tư

Ông Nguyễn Đăng Thường

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Hồ Thị Bình - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 – Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Lương Hoàng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ 13/7 đến ngày 17/7/2026 tại Phòng xét xử Tòa án nhân dân Khu vực 9 – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 299/2024/TLST-DS ngày 29/11/2024 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"* theo Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 78/2026/QĐXXST-DS ngày 14/4/2026; Quyết định tạm ngưng phiên tòa số 11/2026/QĐ-DS ngày 28/4/2026 và Thông báo mở lại phiên tòa số 27/TB-TA ngày 07/7/2026 của TAND Khu vực 9 - Đồng Nai giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Chung, sinh năm 1988 *(Có mặt)*

Trú tại: Đội 4, ấp 4, xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là Đội 4, ấp 4, xã Đồng Tâm, thành phố Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thế Anh, sinh năm 1986 *(Có mặt)*

Địa chỉ: Công ty Luật TNHH Hoàng Minh Bình Phước. Số 973A đường Phú Riềng Đỏ, phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai

- Bị đơn: Ông Đinh Văn Phiến, sinh năm 1962

Trú tại: Đội 4, ấp 4, xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là Đội 4, ấp 4, xã Đồng Tâm, thành phố Đồng Nai) *(Vắng mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Trần Phương Thúy, sinh năm 1962

Trú tại: KP Xuân Lộc, phường Tân Xuân, TP Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (Nay là KP Xuân Lộc, phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai). *(Có mặt)*

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đào Thị Mỹ, sinh năm 1960 *(Vắng mặt)*

2. Anh Đinh Hoàng Thanh, sinh năm 1990 *(Vắng mặt)*

Cùng trú tại: Đội 4, ấp 4, xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là Đội 4, ấp 4, xã Đồng Tâm, thành phố Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Mỹ và anh Thanh: Bà Trần Phương Thúy, sinh năm 1962 *(Có mặt)*.

3. Chị Đinh Thị Dung, sinh năm 1989 *(Có đơn xin vắng mặt)*

Trú tại: Đội 4, ấp 4, xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là Đội 4, ấp 4, xã Đồng Tâm, thành phố Đồng Nai).

4. Ông Trần Đăng Khoa, sinh năm 1965 *(Có đơn xin giải quyết vắng mặt)*

Trú tại: Khu phố 3, phường Tiến Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (Nay là khu phố 3, phường Bình Phước, thành phố Đồng Nai).

5. UBND xã Đồng Tâm, thành phố Đồng Nai. *(Có đơn xin vắng mặt)*

Địa chỉ: Quốc lộ 14, xã Đồng Tâm, thành phố Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị Chung và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông Nguyễn Thế Anh) trình bày:

Năm 2006, bà Lê Thị Chung được ông Trần Đăng Khoa tặng cho một phần đất có diện tích khoảng là 1.294m^2 (đo đạc thực tế là 1249,7m^2), đất tọa lạc tại Đội 4, ấp 4, xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, Bình Phước (trước đây là ấp Cầu 2) (hiện nay là Đội 4, ấp 4, xã Đồng Tâm, tỉnh Đồng Nai), đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Rừng; phía Nam giáp đường điện 500kw; phía Tây giáp đất ông Hiệu; phía Bắc giáp đất ông Phiến. Việc tặng cho có làm giấy tờ xác nhận cho đất rẫy và có chữ ký của ông Khoa. Bà Chung đã quản lý, sử dụng, móc ủi, hạ thấp độ cao của đất để lấp ao của gia đình, trồng cây ngắn ngày và cây Điều trên đất từ năm 2006 cho đến nay. Thời điểm ông Khoa tặng cho đất thì phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận.

Nguồn gốc của phần diện tích này là do vào năm 1990 gia đình ông Khoa khai phá, sử dụng được một phần diện tích đất trong đó có phần diện tích đang tranh chấp 1249,7m^2. Phần đất ông Khoa khai phá sau đó được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một phần với diện tích 5.160m^2 . Phần đất còn lại phía sau giáp với đường điện diện tích 1249,7m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Khoa đã sang nhượng cho ông Đinh Văn Phiến phần đất 5.160m^2 đã được cấp giấy chứng nhận, phần đất 1249,7m^2 còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận thì ông Khoa sử dụng. Năm 2004, gia đình ông Phiến đăng ký kê khai thêm phần đất của ông Khoa vào đất của mình để yêu cầu cấp bổ sung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi phát hiện sự việc thì giữa ông Khoa và ông Phiến có xảy ra tranh chấp. Năm 2005 ông Khoa có gửi đơn đến UBND xã Đồng Tiến để giải quyết tranh chấp đất với ông Phiến và đã được chính quyền địa phương hòa giải. Tại buổi hòa giải hai bên đã thống nhất là ông Khoa chỉ bán cho ông Phiến diện tích đất là 5.160m^2 phần đất còn lại là 1.249,7m^2 phía cuối mảnh đất là đất của ông Khoa. Ông Khoa và ông Phiến hẹn đến tháng 5/2005 sẽ lấy sổ đất của ông Phiến từ Ngân hàng về điều chỉnh lại cho đúng với diện tích đã mua của ông Khoa. Việc thỏa thuận được lập Biên bản ngày 25/01/2005 tại UBND xã Đồng Tiến nhưng biên bản không có xác nhận của UBND xã, tuy nhiên có ông Phiến, ông Khoa, trưởng ấp và người lập biên bản ký tên. Tuy nhiên cho đến nay ông Phiến cũng không điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với thỏa thuận và thực tế sử dụng. Đến năm 2006 ông Khoa viết giấy tặng cho phần đất này cho bà Chung, việc tặng cho được lập giấy tay, nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương. Bà Chung sử dụng quản lý đất từ năm 2006 cho đến nay, quá trình sử dụng bà Chung có trồng cây, canh tác trên đất.

Nay nguyên đơn bà Lê Thị Chung yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.249,7m^2 (diện tích đất này nằm trong tổng diện tích đất 6454m2, thửa 145, tờ bản đồ số 09) tọa lạc tại Đội 4, ấp 4, xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, Bình Phước nay là ấp ấp 4, xã Đồng Tâm, thành phố Đồng Nai) có vị trí tứ cận phía Đông giáp đất ông Rừng; phía Nam giáp đường điện 500kw; phía Tây giáp đất ông Hiệu; phía Bắc giáp đất ông Phiến (theo mảnh trích đo ngày 10/02/2023).

- Buộc hộ ông Phiến phải trả lại quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.294,7m^2 đất có tứ cận phía Đông giáp đất ông Rừng; phía Nam giáp đường điện 500KW; phía Tây giáp đất ông Hiệu; Phía Bắc giáp đất ông Phiếu. Đất tọa lạc tại đội 4, ấp 4, xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Đất đã được cấp giấy chứng nhận mang tên hộ ông Đinh Văn Phiến. Yêu cầu Tòa án.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền hủy hoặc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất thửa số 145 tại đội 4, ấp 4, xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (đội 4, ấp 4, xã Đồng Tâm, tỉnh Đồng Nai) tờ bản đồ số 09 do UBND huyện Đồng Phú cấp ngày 22/10/20204 cho hộ ông Đinh Văn Phiến đối với phần diện tích 1.294,7m^2 .

- Nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai đăng ký quyền sử dụng đối với phần đất này theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, không còn yêu cầu nào khác.

2. Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đinh Văn Phiến (bà Trần Phương Thủy) trình bày:

Vào khoảng tháng 5/1996, ông Phiến có nhận sang nhượng của ông Trần Đăng Khoa 01 thửa đất có diện tích 5.160m^2. Đất tọa lạc ấp 4, xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Đăng Khoa. Phía đông giáp đất ông Lê Văn Rừng; phía tây giáp đất ông Nguyễn Văn Hiệu; phía nam giáp đường điện 500KW; phía bắc giáp đất của doanh trại bộ đội. Lúc nhận sang nhượng trên đất có 01 căn nhà gỗ diện tích khoảng 45m^2, có khoảng 10 cây điều. Giá sang nhượng là 17.000.000 đồng. Các bên có làm hợp đồng sang nhượng viết tay không có xác nhận của chính quyền địa phương (do ông Khoa viết). Ngày 09/12/2000, hai bên mới làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho hộ ông Đinh Văn Phiến, có sự xác nhận của Ủy ban nhân dân (UBND) xã Đồng Tâm và UBND huyện Đồng Phú vào ngày 18/01/2000; Ông Phiến đã trả đủ tiền cho ông Khoa nhận đất sử dụng (xây nhà, trồng cây) từ năm 1996. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Khoa thì trong thời gian sử dụng, ông Phiến có khai phá thêm phần đất phía nam giáp đường điện 500KW có diện tích khoảng hơn 1.000m^2. Năm 2004, Nhà nước có đợt cấp đổi sổ đất và đã đo cả phần đất khai phá thêm phía giáp đường điện 500kW vào và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phiến nên diện tích mới tăng thêm là 6.454m2, thửa đất 145, tờ bản đồ số 09. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1069/QSDĐ/2302/QĐ-UB(H) ngày 22/10/2004 mang tên hộ ông Đinh Văn Phiến.

Như vậy, phần đất của ông Phiến được cấp hai lần, 1 lần vào năm 1996 (cấp cho ông Khoa) với diện tích 5.160m^2, năm 1996 ông Khoa chuyển nhượng cho ông Phiến, năm 2000 ông Phiến làm thủ tục đứng tên ông Phiến; Lần thứ hai vào năm 2004 với diện tích được cấp là 6.454m^2 do ông Phiến khai phá thêm hơn 1000m^2. Đến năm 2005, ông Khoa cho rằng ông Phiến lấn đất của ông Khoa ở phía nam giáp đường dây điện 500KW nên ông Khoa đã làm đơn gửi lên UBND xã Đồng Tiến giải quyết. UBND xã Đồng Tiến có mời các bên lên hòa giải, tại buổi hòa giải Phiến và ông Khoa có thống nhất hẹn đến tháng 5/2005 ông Phiến lấy sổ từ ngân hàng về thì ông Phiến sẽ đổi sổ theo đúng diện tích đã mua của ông Khoa là 5.160m^2 (cụ thể: Đông

giáp đất ông Rừng dài 120m; phía tây giáp đất ông Hiệu dài 120m); Số diện tích nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phiến giáp đường dây điện 500KW (không ghi cụ thể bao nhiêu mét vuông) ông Phiến trả lại cho ông Khoa và ông Khoa cũng nhất trí. Tuy nhiên sau đó các bên không thực hiện làm thủ tục đổi sổ như đã thỏa thuận vì ý kiến của ông Phiến không có sự nhất trí của các thành viên trong gia đình ông Phiến.

Thực tế thì ông Phiến đã trả lại phần đất có diện tích 1249,7m2 giáp hành lang bảo vệ đường điện 500KW cho ông Khoa và chị Chung là người sử dụng phần đất này từ đó cho đến nay. Ông Phiến xác định diện tích đất đang tranh chấp vẫn đang nằm trong thửa đất có diện tích 6.454m^2, thửa đất 145, tờ bản đồ số 09 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1069/QSDĐ/2302/QĐ-UB(H) ngày 22/10/2004 mang tên hộ ông Đinh Văn Phiến. Do phần diện tích đất 1249,7m^2 được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho hộ ông Phiến vào năm 2004, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phiến là đúng quy định pháp luật nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị Chung.

Ngoài ra, bị đơn không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

2. Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Mỹ và anh Đinh Hoàng Thanh (bà Trần Phương Thúy) thống nhất trình bày:

Bà Mỹ là vợ của ông Phiến. Anh Thanh là con ruột của ông Phiến và bà Mỹ.

Bà Mỹ và và anh Thanh thống nhất với phần trình bày của ông Phiến và đại diện ủy quyền của ông Phiến là bà Trần Phương Thúy cũng là người đại diện ủy quyền của bà Mỹ và anh Thanh trong quá trình giải quyết vụ án. Bà Mỹ và anh Thanh không bổ sung thêm ý kiến gì và không có yêu cầu nào khác.

3. Trong quá trình giải quyết vụ án trước đây, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Đinh Thị Dung trình bày:

Chị Dung con ruột của ông Đinh văn Phiến; và bà Mỹ. Chị Dung không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì trước đây khi bán đất cho gia đình ông Phiến, ông Khoa có nói là diện tích đất giáp đường điện là đất hoang và thựa tế ông Khoa cũng xác nhận là đất hoang để gia đình ông Phiến được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004. Biên bản hòa giải tại UBND xã chỉ có một mình ông Phiến là người tham gia mà không có chị Dung tham gia, sau khi ông Phiến về thì trong gia đình không đồng ý với ý kiến của ông Phiến về việc trả lại đất cho ông Khoa diện tích khoảng 1.000m^2.

Nay chị thống nhất với trình bày và ý kiến của ông Phiến và không có ý kiến gì bổ sung thêm.

Do bận công việc nên chị đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần đăng Khoa trình bày:

Năm 1990, ông Trần Đăng Khoa có khai hoang được diện tích đất khoảng 6.454m^2. Đến ngày 01 tháng 8 năm 1996, hộ gia đình tôi được UBND huyện Đồng Phú cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: 00156 diện tích 5.160m^2 tại Đội 4, ấp 4, xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, Bình Phước đứng tên hộ ông Trần Đăng Khoa. Diện tích còn lại khoảng 1.294m^2 (theo đo đạc thực tế là 1.249,7 m^2) chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất (lý do: Diện tích đất này sát hành lang đường điện nên chưa làm thủ tục cấp).

Năm 2000, ông chuyển nhượng cho ông Đinh Văn Phiến diện tích đất 5.160m^2, Đất toạ lạc tại: Đội 4, ấp 4, xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, Bình Phước. Đất được cấp giấy CNQSDĐ số: 00156 ngày 01 tháng 8 năm 1996 (ngang 42m x dài 120m) đứng tên hộ ông Khoa. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 16/12/2000 giữa ông Khoa và ông Phiến, đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Rừng; phía Tây giáp đất ông Hiệu; phía Bắc giáp K882; phía Nam giáp đất còn lại của tôi chưa được cấp sổ (phần đất đang có tranh chấp). Diện tích 1.249,7 m^2 còn lại tôi đang quản lý sử dụng.

Năm 2004, ông Phiến đăng ký biến động QSDĐ diện tích đất 5.160m^2 nêu trên đưa cả phần đất còn lại của ông khoảng 1.294m^2 vào đất của hộ ông Phiến thành diện tích là 6.454m^2. Năm 2005, ông phát hiện diện tích đất 1.294m^2 còn lại đã bị ông Phiến kê khai đăng ký biến động QSDĐ vào chung giấy CNQSDĐ hộ Phiến.

Ngày 25/01/2005, ông làm đơn đề nghị UBND xã Đồng Tiến hòa giải sự việc ông Phiến cấp cả phần đất còn lại của mình tại UBND xã Đồng Tiến. Tại biên bản hoà giải ông Phiến thừa nhận đã kê khai cả phần đất có diện tích khoảng hơn 01 sào của ông vào giấy CNQSDĐ của ông Phiến. Ông Phiến đồng ý trả lại cho ông nhưng do đất đang thế chấp vay vốn ở Ngân hàng nên hẹn đến tháng 5 năm 2005 sẽ lấy sổ đất về đổi sổ lại theo đúng giấy nhận chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 16/5/2000. Tuy nhiên, đến nay ông Phiến vẫn không điều chỉnh lại diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2006, do diện tích đất còn lại nhỏ, khó khăn việc quản lý nên ông đã tặng cho bà Lê Thị Chung diện tích đất 1.294m^2 (đo đạc thực tế hiện nay là 1249,7m^2), đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Rừng; phía Nam giáp đường điện 500kw; phía Tây giáp đất ông Hiệu; phía Bắc giáp đất ông Phiến. Việc tặng cho được hai bên làm giấy tờ xác nhận việc tặng cho và có ông và chị Chung ký tên nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương vì đất chưa được cấp giấy. Bà Chung đã quản lý, sử dụng và trồng cây Điều trên đất từ năm 2006 cho đến nay.

Nay trước yêu cầu của bà Chung thì ông cũng đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Chung. Ông không có yêu cầu gì đối với việc giải quyết vụ án.

Ngoài ra, ông Khoa không còn yêu cầu nào khác. Do đã lớn tuổi đi lại khó khăn nên ông đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

5. UBND xã Đồng Tâm trình bày:

Quá trình giải quyết vụ án và tại Công văn số 1582 ngày 10/7/2026 của UBND xã Đồng Tâm trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đinh Văn Phiến đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1069/QSDĐ/2302/QĐ-UB(H) ngày 22/10/2004 được thực hiện theo đúng trình tự và thủ tục quy định của Luật Đất đai năm 2003. Quá trình cấp đổi giấy chứng nhận cho hộ ông Phiến dựa trên cơ sở dữ liệu, số liệu đo đạc cảu bản đồ chính quy năm 2002 mà không tiến hành đo đạc lại thửa đất, do đó không có các hộ giáp ranh ký giáp ranh.

Đối với việc giải quyết vụ án UBND xã Đồng Tâm không có ý kiến gì.

** Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn.

- Quan điểm về nội dung vụ án:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc hộ ông Đinh Văn Phiến phải trả lại quyền quản lý sử dụng diện tích đất 1.249,7m^2 (nằm trong tổng diện tích đất 6454m^2 thuộc thửa 145, tờ bản đồ số 09) tọa lạc tại Đội 4, ấp 4, xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, Bình Phước (nay là ấp Cầu 2, xã Đồng Tâm, thành phố Đồng Nai). đất có vị trí tứ cận phía Đông giáp đất ông Rừng; phía Nam giáp đường điện 500kw; phía Tây giáp đất ông Hiệu; phía Bắc giáp đất ông Phiến (theo mảnh trích đo ngày 10/02/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú, nay là Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Phú).

- Kiến nghị cơ quan đặng ký đất đai có thẩm quyền xem xét điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất của hộ ông Đinh Văn Phiến đối với diện tích đất 1.249,7m^2 và diện tích còn lại của hộ ông Phiến phù hợp theo kết quả giải quyết của bản án và hiện trạng thực tế mà các bên đương sự đang sử dụng.

Bà Chung có quyền và nghĩa vụ tự liên hệ với cơ quan quản lý đất đai để đề nghị xem xét cấp giấy chứng nhận đất đối với phần đất có diện tích 1.249,7m^2 tọa lạc tại

Đội 4, ấp 4, xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, Bình Phước (nay là ấp Cầu 2, xã Đồng Tâm, thành phố Đồng Nai) nếu đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của các bên đương sự, kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn bà Lê Thị Chung yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận phần đất diện tích đất 1.294m^2, buộc hộ ông Đinh Văn Phiến phải trả lại phần diện tích đất này cho bà Chung, yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 1.294m^2 đã được UBND huyện Đồng Phú (cũ) cấp cho hộ ông Đinh Văn Phiến tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1069/QSDĐ/2302/QĐ-UB(H) ngày 22/10/2004. Vì vậy, đây là vụ án "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" được quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Bị đơn ông Đinh Văn Phiến ông Đinh Văn Phiến có nơi cú trú tại ấp Cầu 2, xã Đồng Tâm, thành phố Đồng Nai; diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại ấp Cầu 2, xã Đồng Tâm, thành phố Đồng Nai. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai.

[1.3] Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, vắng mặt bị đơn ông Đinh Văn Phiến và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà bà Đào Thị Mỹ, ông Đinh Hoàng Thanh nhưng người đại diện theo ủy quyền của những người tham gia tố tụng này có mặt.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Dung, ông Trần Đăng Khoa, UBND xã Đồng Tâm, thành phố Đồng Nai vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Xét sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật TTDS xét xử vụ án vắng mặt đương sự là phù hợp quy định pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự và kết quả xác minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về nguồn gốc của phần diện tích đất tranh chấp: Phần diện tích đất 1.249,7 m^2 đang tranh chấp có nguồn gốc do của ông Trần Đăng Khoa khai phá năm 1990, ngoài phần đất này còn có phần đất diện tích 5.160m^2. Ngày 01 tháng 8 năm 1996, hộ ông Khoa được UBND huyện Đồng Phú (cũ) cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 00156 với diện tích 5.160m^2 tại đội 4, ấp 4, xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, Bình Phước đứng tên hộ ông Trần Đăng Khoa. Diện tích còn lại 1.249,7 m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất do nằm trong hành lang đường điện nên chưa được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Năm 1996 ông Khoa sang nhượng cho ông Đinh Văn Phiến toàn bộ phần diện tích 5.160m^2 đã được cấp giấy chứng nhận và giao đất cho ông Phiến quản lý sử dụng, đến năm 2000 hai bên mới hoàn tất thủ tục và sang tên cho hộ ông Phiến. Phần diện tích đất còn lại 1.249,7 m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất ông Khoa vẫn tiếp tục quản lý sử dụng. Quá trình giải quyết vụ án không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện ông Khoa đã chuyển nhượng luôn phần diện tích 1.249,7m^2 chưa được cấp Giấy chứng nhận cho ông Phiến. Sau khi chuyển nhượng, ông Khoa vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích đất này.

Đến năm 2004, ông Phiến làm thủ tục đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xin cấp bổ sung phần đất phía sau, giáp hành lang đường điện và được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ diện tích 5.160m^2 tăng lên thành 6454m2 trong đó bao gồm cả phần diện tích đang tranh chấp 1.249,7m^2 thì xảy ra tranh chấp giữa ông Khoa và ông Phiến. Tuy nhiên, năm 2005 khi phát sinh tranh chấp, tại biên bản hòa giải ở địa phương, ông Phiến đã thừa nhận phần diện tích hơn 1.249,7m^2 là của ông Khoa và thống nhất sẽ trả lại cho ông Khoa sau khi hoàn tất việc giải chấp Giấy chứng nhận đang thế chấp tại ngân hàng và hẹn đến tháng 5/2005 sẽ lấy sổ về để thực hiện. Nội dung này được thể hiện tại tài liệu chứng cứ là biên bản hòa giải ngày 09/5/2022 tại ấp 4, xã Đồng Tiến (BL 11) và Biên bản ngày 25/01/2005 tại UBND xã Đồng Tâm (BL 12). Như vậy, lời trình bày của các bên đương sự phù hợp với tài liệu chứng cứ. Mặc dù các biên bản tuy là bản phô tô, không có xác nhận của chính quyền địa phương nhưng quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thừa nhận sự việc này là có thật và nội dung trong các biên bản này là đúng. Do đó, căn cứ Điều 91 BLTTDS xác định đây là sự thật không cần chứng minh. Do đó có căn cứ xác định phần diện tích đất 1.249,7m^2 là phần đất do ông Khoa khai phá chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không chuyển nhượng cho ông Phiến nhưng khi làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận ông Phiến đã kê khai thêm nên khi được cấp lại giấy chứng nhận thì phần đất trước đây của ông Phiến tăng lên từ 5.160m^2 tăng lên thành 6454m^2. Mặc dù, sau đó phía bị đơn thay đổi ý kiến, cho rằng phần diện tích này đã được cấp trong Giấy chứng nhận của mình nên thuộc quyền sử dụng của bị đơn, nhưng việc thay đổi lời khai này không làm mất gá trị chứng minh của các

tài liệu, chứng cứ đã được lập trước đó. Việc đại diện ủy quyền của ông Phiến cho rằng khi tham gia hòa giải tại địa phương ông Phiến có uống rượu, nhưng lời trình bày của bị đơn không có tài liệu chứng cứ chứng minh.

Đối với phần diện tích đất 1.249,7m² thì ông Khoa xác nhận năm 2006 đã tặng cho bà Chung phần diện tích đất tranh chấp, đồng thời đã giao đất cho bà Chung quản lý, sử dụng từ năm 2006 cho tới nay. Kết quả xác minh tại địa phương, lời khai của các hộ giáp ranh và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đều thể hiện từ năm 2006 đến nay bà Chung là người trực tiếp quản lý, sử dụng, trồng cây trên phần diện tích đất tranh chấp; ông Phiến không trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất này.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định phần diện tích đất tranh chấp không thuộc phạm vi chuyển nhượng giữa ông Khoa và ông Phiến năm 1996; cũng không phải do ông Phiến khai phá thêm. Tại Công văn số 1582 ngày 10/7/2026 của UBND xã Đồng Tâm xác nhận quá trình cấp đổi giấy chứng nhận cho hộ ông Phiến chỉ dựa trên cơ sở dữ liệu, số liệu đo đạc năm 2002 mà không tiến hành đo đạc lại thửa đất, không có các hộ giáp ranh ký giáp ranh. Như vậy, phần diện tích này được cấp vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phiến là không phù hợp với nguồn gốc và quá trình sử dụng đất thực tế. Do đó, yêu cầu của bà Chung về việc công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp 1.249,7m² nêu trên là có căn cứ, cần được chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phiến, do Hội đồng xét xử xác định phần diện tích đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của ông Phiến, nên việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phiến bao gồm cả phần diện tích 1.249,7m² là không có căn cứ pháp luật. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương ứng với diện tích đất tranh chấp 1.249,7m² .

[2.3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất tranh chấp, Hội đồng xét xử xét thấy kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đều thể hiện bà Chung là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần diện tích đất này từ năm 2006 đến nay; ông Phiến không trực tiếp chiếm hữu, quản lý hoặc sử dụng diện tích đất tranh chấp. Do đó, việc buộc ông Phiến phải giao trả đất là không cần thiết, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này.

[2.4] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc được liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử xét thấy quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã có văn bản hỏi Cơ quan có thẩm quyền quản lý về đất đai, do cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai chưa xác định cụ thể đất có đủ điều kiện tách thửa, cấp giấy chứng nhận đất hay chưa mà việc

cấp giấy chứng nhận sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, nên đối với yêu cầu này thì sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, việc đăng ký biến động, đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật về đất đai.

[2.5] Lời trình bày Đinh Văn Phiến không đồng ý yêu cầu của bà Lê Thị Chung vì cho rằng ông Phiến đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Phiến, bà Chung đang sử dụng trái phép trên đất của ông Phiến là không được chấp nhận.

[2.6] Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đăng Khoa và bà Lê Thị Chung vào năm 2006, các bên đương sự không có yêu cầu nên không xem xét.

[3] Chi phí tố tụng về việc xem xét thẩm định, định giá tài sản là 5.000.000 đồng, tại phiên tòa các bên đương sự thống nhất không có ý kiến gì về chi phí tố tụng.

Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Đinh Văn Phiến phải chịu. Do bà Chung đã nộp nên ông Phiến có trách nhiệm hoàn lại cho bà Chung số tiền 5.000.000 đồng.

[4] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9 - Đồng Nai đối với việc giải quyết vụ án là có cơ sở và được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147, Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26; Điều 34; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 91, 92, 108, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 163, 164 Bộ luật Dân sự 2015.

Điều 46, 47 Luật Đất đai 2003; Khoản 5, khoản 7 Điều 166 và Điều 170, 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ;

Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Chung.

- Công nhận cho bà Lê Thị Chung được quyền quản lý sử dụng phần diện tích đất 1.249,7m^2 (nằm trong tổng diện tích đất 6454m^2 thuộc thửa 145, tờ bản đồ số 09) tọa lạc tại Đội 4, ấp 4, xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, Bình Phước (nay là ấp Cầu 2, xã Đồng Tâm, thành phố Đồng Nai), đất có vị trí tứ cận phía Đông giáp đất ông Rừng; phía Nam giáp đường điện 500kw; phía Tây giáp đất ông Hiệu; phía Bắc giáp đất ông Phiến (theo mảnh trích đo ngày 10/02/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú, nay là Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai - Chi nhánh Đồng Phú).

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1069/QSDĐ/2302/QĐ-UB(H) do UBND huyện Đồng Phú cấp ngày 22/10/2004 cho hộ ông Đinh Văn Phiến đối với phần diện tích đất 1.249,7m^2 (nằm trong tổng diện tích đất 6454m^2 thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 09) tọa lạc tại Đội 4, ấp 4, xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, Bình Phước (nay là ấp Cầu 2, xã Đồng Tâm, thành phố Đồng Nai).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, việc đăng ký biến động, đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật về đất đai. Bà Chung tự liên hệ với cơ quan quản lý đất đai để được hướng dẫn theo quy định pháp luật hiện hành.

2. Về Chi phí tố tụng về việc xem xét thẩm định, định giá tài sản là 5.000.000 đồng, bị đơn ông Đinh Văn Phiến phải chịu. Ông Phiến có trách nhiệm hoàn lại cho bà Chung số tiền 5.000.000 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/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.

Buộc bị đơn ông Đinh Văn Phiến phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Bà Lê Thị Chung không phải chịu án phí. Thi hành án dân sự thành phố Đồng Nai hoàn lại cho bà Lê Thị Chung số tiền tạm ứng án phí 1.250.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0019228 ngày 01/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9 - Đồng Nai).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu 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 án 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 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Quyết định này 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. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa (nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Mỹ, ông Đinh Hoàng Thanh) được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa (bà Đinh Thị Dung, ông Trần Đăng Khoa, UBND xã Đồng Tâm, thành phố Đồng Nai) được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:
- *TAND thành phố Đồng Nai;*
- *VKSND Khu vực 9 – Đồng Nai;*
- *Thi hành án DS thành phố Đồng Nai;*
- *Phòng THADS khu vực 9 - Đồng Nai;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu*

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

Lê Thị Hương Trầm