

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ MỸ THO  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 100/2022/DS-ST  
Ngày 23 tháng 8 năm 2022  
*V/v tranh chấp “hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất, đòi tài sản là quyền sử  
dụng đất”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ MỸ THO, TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thúy Hằng.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Tất Ái.

2. Bà Lê Thị Thu Yên.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đoàn Thị Diễm Hương - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho tham gia phiên tòa:** Bà Ngô Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 332/2020/TLST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp “*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản là quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 110/2022/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** Bà Võ Thị L, sinh năm: 1972; (có mặt)

Địa chỉ: ấp Q, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

\* **Bị đơn:** Ông Nguyễn Minh T, sinh năm: 1988; (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Q, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Ông Lương Thành Đ, sinh năm: 1983; (có mặt)

Địa chỉ: Số H, Khu Phố B, Phường G, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Bà Lê Thị Kim T, sinh năm: 1967; (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Q, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3. Bà Nguyễn Ngọc Minh T, sinh năm: 2003; (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Q, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Tại đơn khởi kiện ngày 04/11/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Võ Thị L trình bày:*

Ngày 14/01/2019 bà và anh Nguyễn Minh T có thỏa thuận chuyển nhượng một phần của thửa đất số 372, diện tích 740m<sup>2</sup> tọa lạc ấp Q, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang cho bà với giá 200.000.000 đồng theo Giấy giao kèo đặt cọc và bán đất ngày 14/01/2019. Ngày 17/01/2019, anh Nguyễn Minh T có nhận tiền cọc trước là 50.000.000 và có Trưởng ấp là Nguyễn Văn T xác nhận. Ngày 22/02/2019, anh T nhận tiếp số tiền là 100.000.000 đồng và có ông Đoàn Thanh S là Tư pháp xã P chứng kiến việc giao nhận tiền. Ngày 26/4/2019 đơn vị đo đạc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M đã tiến hành xác định ranh giới thửa đất thực địa. Bà có tạm ứng thêm cho anh T 5.500.000 đồng. Tổng cộng bà đã đưa cho anh T 155.500.000 đồng. Số tiền còn lại 44.500.000 đồng sẽ nhận sau khi ra công chứng. Bà được anh T giao đất quản lý từ ngày 26/4/2019 đến nay. Nhưng từ khi thỏa thuận đến nay anh T cứ hẹn hoãn mà không ra công chứng để hoàn thủ tục sang tên cho bà.

Do đó, nay bà khởi kiện yêu cầu anh T tiếp tục sang tên cho bà phần đất có diện tích 740m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 754,3m<sup>2</sup>) tọa lạc ấp Q, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang thuộc một phần của thửa đất 372, tờ bản đồ số 57, diện tích 1.535,8m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS15189 ngày 25/3/2019 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho anh Nguyễn Minh T đứng tên.

\* Bị đơn anh Nguyễn Minh T đã được Toà án tổng đạt thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên toà nhưng vẫn không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lương Thành Đ trình bày:* Toàn bộ thửa đất trên ông đã mua của anh T hợp pháp. Việc mua bán có lập hợp đồng chuyển nhượng được Công chứng đúng quy định pháp luật tại Văn phòng công chứng M ngày 16/8/2019. Ông mua thửa đất 372, diện tích 1.535,8m<sup>2</sup> với giá 750.000.000 đồng nhưng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng chỉ 90.000.000 đồng. Ngay sau khi công chứng tôi đã giao đủ số tiền 750.000.000 đồng cho anh T tại Văn phòng công chứng M. Và tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký sang tên. Ngày 09/9/2019 ông được đăng ký sang tên tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS15189 ngày 25/3/2019 ghi nhận “Chuyển nhượng cho ông Lương Thành Đ, CMND số: 311766412, địa chỉ thường trú: Số H, Khu Phố B, Phường G, thành phố M, tỉnh Tiền Giang”.

Do đó, toàn bộ thửa đất kể trên thuộc quyền quản lý sử dụng của ông. Ông Đ có đơn yêu cầu độc lập buộc là Võ Thị L giao toàn bộ diện tích đất 740m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 754,3m<sup>2</sup>) cho ông quản lý sử dụng. Đối với tài sản trên đất thì đề nghị bà L tự di dời trả đất trống lại cho ông.

\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim n, chị Nguyễn Ngọc Minh T đã được Toà án tổng đạt thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án

ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

\* Tại phiên tòa, bà Võ Thị L rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với anh Nguyễn Minh T. Yêu cầu ông Lương Thành Đ công nhận cho bà được sở hữu phần đất có diện tích 400m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 372, tờ bản đồ số 57, diện tích 1.535,8m<sup>2</sup>, tại ấp Q, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS15189 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/3/2019 cho ông Nguyễn Minh T đứng tên, ghi nhận điều chỉnh trang 4 “Chuyển nhượng cho ông Lương Thành Đạt, CMND số: 311766412, địa chỉ thường trú: Số H, Khu Phố B, Phường G, thành phố M, tỉnh Tiền Giang”.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử chuẩn bị nghị án đều đúng theo trình tự do Bộ luật tố tụng quy định.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát cho rằng nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện của mình đối với bị đơn anh Nguyễn Minh T, nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu nguyên đơn đã rút. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà Võ Thị L và ông Lương Thành Đ về việc ông Lương Thành Đ đồng ý công nhận cho bà Võ Thị L được quyền sở hữu phần đất có diện tích 400m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 372, tờ bản đồ số 57, diện tích 1.535,8m<sup>2</sup>, tại ấp Q, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi thẩm tra xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nghe lời trình bày và phát biểu tranh luận của các đương sự, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ pháp luật*: Nguyên đơn bà Võ Thị L khởi kiện anh Nguyễn Minh T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lương Thành Đ có đơn yêu cầu độc lập buộc là Võ Thị L giao toàn bộ diện tích đất 740m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 754,3m<sup>2</sup>) cho ông quản lý sử dụng. Đối với tài sản trên đất thì đề nghị bà L tự di dời trả đất trống lại cho ông. Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản là quyền sử dụng đất” quy định khoản 2, khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Tòa án đã tiến hành tổng đạt đối với anh Nguyễn Minh T, bà Lê Thị Kim T, chị Nguyễn Ngọc Minh T đến Tòa án để lấy lời khai, thông báo về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng anh T, bà T, chị T vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử thấy cần áp dụng khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt đối với anh T, bà T, chị T.

[3] Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Võ Thị L xin rút lại yêu cầu buộc anh Nguyễn Minh T tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng cho bà L phần đất có diện tích 754,3m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 372, tờ bản đồ số 57, diện tích 1.535,8m<sup>2</sup>, tại

ấp Q, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Xét thấy việc rút yêu cầu khởi kiện của bà L đối với anh T là tự nguyện, nên Hội đồng xét xử đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút theo quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] *Về yêu cầu của đương sự:* Tại phiên tòa bà Võ Thị L đề nghị ông Lương Thành Đ công nhận cho bà L được quyền sở hữu phần đất có diện tích 400m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 372, tờ bản đồ số 57, diện tích 1.535,8m<sup>2</sup>, tại ấp Q, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay ông Đạt đang đứng tên.

Ông Lương Thành Đ đồng ý với yêu cầu của bà L, ngoài ra ông Đ còn tự nguyện hỗ trợ thêm cho bà L 5.000.000 đồng chi phí di dời cây trồng ra khỏi đất. Xét thấy, việc tự nguyện thỏa thuận của bà L và ông Đ là phù hợp quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Công nhận cho bà Võ Thị L được quyền sở hữu phần đất có diện tích 400m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 372, tờ bản đồ số 57, diện tích 1.535,8m<sup>2</sup>, tại ấp Q, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS15189 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/3/2019 cho ông Nguyễn Minh T đứng tên, ghi nhận điều chỉnh trang 4 “Chuyển nhượng cho ông Lương Thành Đ, CMND số: 311766412, địa chỉ thường trú: Số H, Khu Phố B, Phường G, thành phố M, tỉnh Tiền Giang”.

Ghi nhận ông Đ tự nguyện hỗ trợ cho bà L 5.000.000 đồng chi phí di dời cây trồng.

Quan điểm và đề nghị của Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] *Về chi phí tố tụng:* Chi phí thu thập chứng cứ, xác minh, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản là 16.100.000 đồng. Bà L đã nộp tạm ứng không yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan hoàn lại, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[6] *Về án phí:* ông Lương Thành Đ phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; Điều 147; Điều 244; Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 235, 237 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

**Xử:**

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị L về việc buộc bị đơn anh Nguyễn Minh T tiếp tục sang nhượng phần đất có diện tích 754,3m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 372, tờ bản đồ số 57, diện tích 1.535,8m<sup>2</sup>, tại ấp Q, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của bà Võ Thị L và ông Lương Thành Đ, cụ thể như sau:

- Công nhận cho bà Võ Thị L được quyền sở hữu phần đất có diện tích 400m<sup>2</sup> (loại đất: đất trồng cây lâu năm) nằm trong thửa đất số 372, tờ bản đồ số 57, diện tích 1.535,8m<sup>2</sup>, tại ấp Q, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS15189 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/3/2019 cho ông Nguyễn Minh T đứng tên, ghi nhận điều chỉnh trang 4 “Chuyển nhượng cho ông Lương Thành Đ, CMND số: 311766412, địa chỉ thường trú: Số H, Khu Phố B, Phường G, thành phố M, tỉnh Tiền Giang”. Vị trí tứ cận diện tích đất được thể hiện trong Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 20/8/2022 của Công ty TNHH Tài nguyên và Môi trường Incom.

- Ông Lương Thành Đ tự nguyện hỗ trợ bà Võ Thị L số tiền 5.000.000 đồng chi phí di dời cây trồng.

- Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giảm thửa đất số 372, tờ bản đồ số 57, diện tích 1.535,8m<sup>2</sup> (đất ở nông thôn 36m<sup>2</sup>) tại ấp Q, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS15189 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/3/2019 cho ông Nguyễn Minh T đứng tên, ghi nhận điều chỉnh trang 4 “Chuyển nhượng cho ông Lương Thành Đ, CMND số: 311766412, địa chỉ thường trú: Số H, Khu Phố B, Phường G, thành phố M, tỉnh Tiền Giang”.

Bà Võ Thị L được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với diện tích đất được công nhận theo quy định của Luật đất đai.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập chứng cứ, xác minh, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản là 16.100.000 đồng. Bà L đã nộp tạm ứng không yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan hoàn lại, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

4. Về án phí: Ông Lương Thành Đ phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Đạt đã nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số 0004728 ngày 14/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang xem như đã nộp xong.

Hoàn lại cho bà Võ Thị L 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0002346 ngày 04/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

5. Về quyền kháng cáo: Bà Võ Thị L, ông Lương Thành Đ có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Anh Nguyễn Minh T, bà Lê Thị Kim T, chị Nguyễn Ngọc Minh T có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành

án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a 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:***

- VKSND TP Mỹ Tho;
- CCTHADS TP Mỹ Tho;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Thúy Hằng**