

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN GÒ CÔNG TÂY  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 272/2022/HNGĐ-ST

Ngày: 15-8-2022.

V/v tranh chấp: “*Chia tài sản chung sau khi ly hôn và  
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ CÔNG TÂY – TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Trung Hiếu.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Đoàn Minh Thắng.

2. Bà Trần Kim Chi.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lương Huỳnh Phúc Tài – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Tây tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Quý – Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 136/2022/TLST-HNGĐ ngày 30 tháng 3 năm 2022, về việc tranh chấp: “Chia tài sản chung sau khi ly hôn và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 97/2022/QĐXXST-HNGĐ ngày 29 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Quảng Thị X, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã B, huyện G, tỉnh T.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim P – Văn Phòng Luật sư V – Chi nhánh G – Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

Địa chỉ: khu phố 2, phường 2, thị xã G, tỉnh T.

**- Bị đơn:** Lâm Đức L, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh T.

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

+ Lâm Đức D, sinh năm 1997 (có mặt).

Hộ khẩu thường trú: ấp T, xã B, huyện G, tỉnh T.

Chỗ ở hiện nay: ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh T.

+ Lâm Đức T, sinh năm 2001 (có mặt).

Hộ khẩu thường trú: ấp T, xã B, huyện G, tỉnh T.

Chỗ ở hiện nay: ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh T.

+ Lê Thị H, sinh năm 1960 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã B, huyện G, tỉnh T.

+ Nguyễn Thành N, sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện G, tỉnh T.

- **Người làm chứng:** Nguyễn Thị Cẩm G, sinh năm 1993 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện G, tỉnh T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Theo đơn xin ly hôn và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Quảng Thị X trình bày:**

Năm 2013, bà Quảng Thị X và ông Lâm Đức L ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 233/2013/QĐST-HNGĐ ngày 18/12/2013 của Tòa án nhân dân huyện G. Nay bà X yêu cầu chia tài sản chung sau ly hôn là diện tích 994,9m<sup>2</sup>, thửa đất số 8, tờ bản đồ số 8, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05894 ngày 24/3/2008 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Quảng Thị X và ông Lâm Đức L, đất tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện G, tỉnh T. Qua đo đạc thực tế diện tích là 889,7m<sup>2</sup>. Ngày 12/01/2022, bà X chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh N diện tích 300m<sup>2</sup>, một phần thửa đất số 8, giá 210.000.000 đồng, có lập hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 12/01/2022, bà X đã nhận tiền xong, nhưng chưa lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh N.

Tại phiên tòa, bà X yêu cầu chia quyền sử dụng đất diện tích 889,7m<sup>2</sup>, thửa đất số 8; cụ thể chia ông L diện tích 300m<sup>2</sup> giáp với đất của ông Lê Văn H; bà X diện tích 589,7m<sup>2</sup> giáp với đất bà Quảng Thị U. Bà X đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng cho anh N diện tích 300m<sup>2</sup> giáp với đất bà Quảng Thị U. Ngoài ra bà X yêu cầu ông L trả lại cho bà X ½ chi phí thẩm định, định giá tài sản là 1.000.000 đồng. Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật

Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

**\* Tại phiên tòa, bị đơn ông Lâm Đức L trình bày:**

Năm 2013, ông Lâm Đức L và bà Quảng Thị X ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 233/2013/QĐST-HNGĐ ngày 18/12/2013 của Tòa án nhân dân huyện G, nhưng chưa chia tài sản chung. Ông L và bà X có phần đất diện tích 994,9m<sup>2</sup>, thửa đất số 8, tờ bản đồ số 8 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05894 ngày 24/3/2008 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Quảng Thị X và ông Lâm Đức L, đất tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện G, tỉnh T. Qua đo đạc thực tế có diện tích là 889,7m<sup>2</sup>.

Ông L yêu cầu chia đôi quyền sử dụng đất diện tích đất 889,7m<sup>2</sup>, thửa đất số 8; cụ thể ông L diện tích 444,85m<sup>2</sup> giáp với đất của ông L; bà X diện tích 444,85m<sup>2</sup> giáp với đất của bà Quảng Thị U.

Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

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

- **Tại phiên tòa, anh Nguyễn Thành N trình bày:**

Anh N có nhận chuyển nhượng của bà X phần đất diện tích 300m<sup>2</sup> giáp với đất của bà Quảng Thị U, thuộc một phần thửa đất số 8, diện tích 994,9m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 8, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05894 ngày

24/3/2008 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Quảng Thị X và ông Lâm Đức L. Giá đất chuyển nhượng là 210.000.000 đồng, có lập hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 12/01/2022. Anh N đã giao tiền xong cho bà X, nhưng bà X chưa lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh N.

Anh N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh N với bà X theo hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 12/01/2022 và yêu cầu bà X tiếp thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng cho anh N diện tích 300m<sup>2</sup> giáp với đất của bà Quảng Thị U; yêu cầu thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

- Bà Lê Thị H có đơn xin vắng mặt, nhưng theo biên bản lấy lời khai ngày 13/7/2022, bà H trình bày:

Bà H đang thuê phần đất diện tích 994,9m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 889,7m<sup>2</sup>), thửa đất số 8, tờ bản đồ số 8, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05894 ngày 24/3/2008 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Quảng Thị X và ông Lâm Đức L, đất tại ấp T, xã B, huyện G, tỉnh T để làm lúa. Bà H đồng ý trả lại đất cho bà X và ông L ngay khi bà X và ông L được chia đất. Bà H không có yêu cầu gì trong vụ án.

Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

- Anh Lâm Đức D trình bày: Anh D là con của ông L và bà X. Anh D không đồng ý bà X và ông L chia đất; không đồng ý bà X chuyển nhượng đất cho anh N, để đất lại cho anh D và anh T sau này có đất để ở.

- Anh Lâm Đức T trình bày: Anh T là con của ông L và bà X. Anh T không đồng ý bà X và ông L chia đất; không đồng ý bà X chuyển nhượng đất cho anh N, để đất lại cho anh T và anh D sau này có đất để ở.

**\* Người làm chứng chị Nguyễn Thị Cẩm G có đơn xin vắng mặt; theo biên bản lấy lời khai ngày 14/7/2022, chị G trình bày:**

Đầu năm 2022, chị G có chứng kiến anh N giao tiền đặt cọc mua đất của bà X; lần đầu anh N giao cho bà X 130.000.000 đồng, lần sau anh N giao cho bà X 70.000.000 đồng. Ngoài ra chị G không chứng kiến gì thêm.

**\* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:**

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán đã thực hiện đúng các thủ tục tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến khi đưa vụ án ra xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án, đề nghị: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Quảng Thị X. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Nguyễn Thành N.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Theo các tình tiết của vụ án; xác định quan hệ tranh chấp “Chia tài sản chung sau khi ly hôn và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; nên xem xét, giải quyết theo quy định các Điều 59, 62 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 và Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Xét người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H và người làm chứng Nguyễn Thị Cẩm G đã được tổng đạt các văn bản tố tụng đúng quy định của pháp luật. Bà H và chị G có đơn xin vắng mặt và lời khai thể hiện ý kiến; nên xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 và Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Theo lời trình bày và yêu cầu của các đương sự; xét thấy:

- Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định thửa đất số 8, diện tích 994,7m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 889,7m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 8, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05894 ngày 24/3/2008 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Quảng Thị X và ông Lâm Đức L, đất tại ấp T, xã B, huyện G, tỉnh T là tài sản chung của bà Quảng Thị X và ông Lâm Đức L. Xét về nguồn gốc đất là của ông Quảng Văn H (ông nội của bà X) cho bà X vào năm 2004; đến năm 2008 bà X và ông L đã xác lập thành tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân; nên chia cho bà X diện tích đất nhiều hơn; ông L yêu cầu chia đôi quyền sử dụng đất là chưa phù hợp; tuy nhiên bà X yêu cầu chia cho ông L 300m<sup>2</sup> là thiệt thòi quyền lợi cho ông L; bởi lẽ ông L ly hôn bà X từ năm 2013, bà X trực tiếp quản lý, sử dụng đất hưởng lợi tức riêng; đồng thời ông L là người trực tiếp nuôi hai con chung là Lâm Đức D và Lâm Đức T cho đến khi thành niên. Do đó xét chia cho bà X được 06 phần, diện tích là 533,7m<sup>2</sup>; chia cho ông L 04 phần, diện tích là 356,0m<sup>2</sup>; thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

- Xét anh N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2022 và yêu cầu bà X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng cho anh N diện tích 300m<sup>2</sup> như trên là có cơ sở. Bởi lẽ bà X thừa nhận có chuyển nhượng cho anh N phần đất diện tích 300m<sup>2</sup> giáp với đất của bà Quảng Thị U, thuộc một phần thửa đất số 8; giá là 210.000.000 đồng theo “*Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 12/01/2022*” (bút lục 75 – 76). Bà X đã nhận tiền xong; đồng thời phần đất diện tích 300m<sup>2</sup> bà X chuyển nhượng cho anh N trong phần diện tích đất 533,7m<sup>2</sup> của bà X được chia. Tại phiên tòa, anh N với bà X thỏa thuận, thông nhất bà X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng cho anh N diện tích 300m<sup>2</sup> như trên ngay khi án có hiệu lực pháp luật; nên ghi nhận.

[5] Xét bà H đang thuê phần đất diện tích 889,7m<sup>2</sup> để làm lúa. Tuy nhiên bà X, ông L, anh N không có tranh chấp gì với bà H; đồng thời bà H đồng ý trả lại đất ngay khi bà X và ông L chia đất; không yêu cầu giải quyết; nên không xem xét.

[6] Xét anh D và anh T không có yêu cầu độc lập trong vụ án; nên không xem xét.

[7] Về chi phí tố tụng: Bà X yêu cầu ông L trả lại cho bà X 1.000.000 đồng chi phí thẩm định, định giá tài sản. Xét quá trình tố tụng, bà X đã nộp 2.000.000 đồng chi phí thẩm định, định giá tài sản. Căn cứ theo tỉ lệ tài sản bà X và ông L được chia; nên ông L phải có nghĩa vụ trả lại cho bà X số tiền 800.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

[8] Về án phí: Bà X và ông L phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[9] Xét ý kiến, đề nghị của Luật sư là có cơ sở một phần, nên chấp nhận một phần đề nghị của Luật sư.

[10] Xét ý kiến, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở, nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: - Điều 59, 62 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014.

- Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điều 147, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

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

- Luật thi hành án dân sự.

#### **Xử:**

**1.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Quảng Thị X.

- Chia cho bà Quảng Thị X được quyền quản lý, sử dụng diện tích 533,7 m<sup>2</sup>, một phần thửa đất số 8, tờ bản đồ số 8 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05894 ngày 24/3/2008 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Quảng Thị X và ông Lâm Đức L, đất tại ấp T, xã B, huyện G, tỉnh T, có vị trí như sau:

+ Đông giáp đường trung tâm T

+ Tây giáp đất bà Lê Thị H.

+ Nam giáp đất bà Quảng Thị U.

+ Bắc giáp phần số 1 (đất chia cho ông Lâm Đức L).

(có sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo)

- Chia cho ông Lâm Đức L được quyền quản lý, sử dụng diện tích 356,0m<sup>2</sup>, một phần thửa đất số 8, tờ bản đồ số 8, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05894 ngày 24/3/2008 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Quảng Thị X và ông Lâm Đức L, đất tại ấp T, xã B, huyện G, tỉnh T, có vị trí như sau:

+ Đông giáp đường trung tâm T.

+ Tây giáp đất bà Lê Thị H.

+ Nam giáp phần số 2 (đất chia cho bà Quảng Thị X).

+ Bắc giáp đất ông Lê Văn H.

(có sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo)

Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

**2.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Nguyễn Thành N.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Quảng Thị X với anh Nguyễn Thành N theo “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất” ngày 12/01/2022.

- Ghi nhận bà Quảng Thị X có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng cho anh Nguyễn Thành N diện tích 300m<sup>2</sup>, một phần thửa đất số 8, tờ bản đồ số 8 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05894 ngày 24/3/2008 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp

cho bà Quảng Thị X và ông Lâm Đức L, đất tại ấp T, xã B, huyện G, tỉnh T, có vị trí như sau:

- + Đông giáp đường trung tâm T.
  - + Tây giáp đất bà Lê Thị H.
  - + Nam giáp đất bà Quảng Thị U.
  - + Bắc giáp phần số 2 (đất của bà Quảng Thị X).
- (có sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo).

Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà X, ông L, anh N liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

**3. Về chi phí tố tụng:** Buộc ông Lâm Đức L có nghĩa vụ trả lại cho bà Quảng Thị X chi phí tố tụng số tiền 800.000 đồng (*Tám trăm ngàn đồng*) ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

**4. Về án phí:**

- Bà X phải chịu 3.502.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí 1.840.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0006091 ngày 30/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, nên bà X còn phải nộp tiếp 1.662.000 đồng.

- Ông L phải chịu 2.136.000 án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho anh N tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0006167 ngày 04/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G.

Bà X, ông L, anh N, anh D, anh T được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà H được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ hoặc niêm yết công khai bản án.

*“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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”*

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

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh T;
- VKSND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**Lê Trung Hiếu**