

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN G  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: **125/2025/DS-ST**

Ngày: 13/5/2025

V/v tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN G, TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Bích Thiên**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Nguyễn Thị Loan**

2. Bà **Lê Thị Gấn**

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Phạm Hùng Mạnh** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện G.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G tham gia phiên tòa:* Bà **Trần Thị Ngọc Tuyền** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 13 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 06/2025/TLST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2025, về việc tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 115/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 94/2025/QĐST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Bùi Văn B**, sinh năm 1977. (*có mặt*)

Địa chỉ: Ấp N1, xã TĐ, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Ông **Trương Văn T**, sinh năm 1969. (*vắng mặt không lý do*)

Địa chỉ: Ấp XĐ, xã BA, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

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

- Bà **Lê Thị N**, sinh năm 1971. (*vắng mặt không lý do*)

- Anh **Trương Hồng C**, sinh năm 1995. (*vắng mặt không lý do*)

- Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1949. (*có mặt*)

- Chị **Cao Thị Thu T1**, sinh năm 1982. (*có mặt*)

Cùng địa chỉ: Ấp XĐ, xã BA, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Chị **Võ Thị Hồng P**, sinh năm 1979. (*vắng mặt không lý do*)

Địa chỉ: Ấp C1, xã KP, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Chị Trần Thị Thanh T2, sinh năm 1975. *(có mặt)*

Địa chỉ: Ấp GM, xã BA, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện G. *(vắng mặt)*

Địa chỉ: TĐ, trị trấn TH, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Bùi Thanh N, sinh năm 1964. *(xin vắng mặt)*

- Bà Lê Thị Hồng P1, sinh năm 1980. *(xin vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Ấp N1, xã TĐ, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***\* Theo đơn khởi kiện ngày 18/12/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Bùi Văn B trình bày:***

Năm 2012, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng phần đất lúa ở phía sau nhà ông từ vợ chồng ông Trương Văn T và bà Lê Thị N với giá 60.000.000 đồng. Phần đất này hiện thuộc thửa số 5044, tờ bản đồ số 03, diện tích 567m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp N1, xã TĐ, huyện G, tỉnh Tiền Giang do ông T đại diện hộ đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01544 do Ủy ban nhân dân (viết tắt: UBND) huyện G cấp ngày 11/5/2012. Ông đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông T tại nhà ông Võ Nhựt H1 - Trưởng ấp N1 trước đây và nhận đất sử dụng từ năm 2012 đến nay. Sau khi nhận đất sử dụng, ông san lấp đất bờ kênh và đổ thêm đất để san lấp đất ruộng thành hiện trạng như hiện nay. Trước đây, ông trồng hoa màu, thời gian sau này ông trồng dừa, chuối và trồng cỏ nuôi bò; hiện ông có lắp đường ống nhựa dẫn nước để tưới cỏ, dựng hàng rào trụ bê tông, lưới kẽm B40 (vị trí giáp đường đi) và có xây một phần mộ của mẹ ông là bà Dương Thị N2 trên thửa đất này.

Cũng trong năm 2012, ông và hộ gia đình ông T đã đến UBND xã TĐ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này nhưng khi nhà nước đo đạc theo dự án VLAP đã nhập thửa đất này vào thửa đất giáp ranh của gia đình ông, do không cùng loại đất nên không thể hợp thửa để cấp lại cho ông thành một thửa. Sau đó, địa chính xã có nói sẽ đo đạc lại để cấp sổ đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho ông nhưng đến nay vẫn chưa hoàn tất thủ tục.

Tháng 12/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện G mời ông đến làm việc thì ông mới biết hiện vợ ông T là bà N có nợ tiền hui của nhiều người nên thông báo cho ông nộp đơn khởi kiện tại Tòa án trong thời hạn 30 ngày, nếu không thửa đất này sẽ bị xử lý để thi hành án. Do đó ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và công nhận cho ông được quyền sử dụng thửa đất số 5044. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của chị Thu T1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên thì ông không đồng ý vì ông mua thửa đất này đã lâu, đã giao nhận tiền xong và đã cải tạo sử dụng đất từ năm 2012 cho đến nay. Vợ chồng ông T đã giao cho ông giữ bản chính giấy chứng nhận thửa đất số 5044 từ năm 2012 nhưng hiện ông đã giao cho Chi cục

Thi hành án dân sự huyện G giữ từ tháng 12/2024 đến nay. Nếu buộc phải trả lại thửa đất số 5044 cho ông T và bà N, đối với T sản trên đất có thể di dời thì ông sẽ tự di dời, đối với tài sản không thể di dời thì ông yêu cầu ông T và bà N hoàn lại cho ông giá trị theo giá mà Hội đồng định giá đã định; đồng thời ông yêu cầu ông T và bà N hoàn lại chi phí san lấp đất theo giá mà Hội đồng định giá đã định.

Ông thông nhất với kết quả đo đạc thực tế diện tích thửa đất và định giá tài sản. Đối với chi phí đo đạc và chi phí tố tụng mà ông đã thanh toán thì ông tự nguyện chịu, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngoài ra, ông không yêu cầu gì khác.

***\* Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trương Văn T trình bày:***

Vợ chồng ông chuyển nhượng trọn thửa đất số 5044 cho ông B vào năm 2012 với giá 60.000.000 đồng. Ông đã nhận đủ tiền và giao đất cùng bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B từ năm 2012 đến nay. Khi bán không có đo đạc lại nhưng có ông Võ Nhứt H1 - Trưởng ấp N1 chứng kiến việc giao nhận tiền và viết dùm giấy giao nhận tiền. Hiện trạng thửa đất khi bán có một phần đất bờ kênh và một phần đất ruộng. Sau đó cũng trong năm 2012, vợ chồng ông có đến UBND xã TĐ gặp cán bộ địa chính xã TĐ để ký hồ sơ chuyển nhượng thửa đất số 5044 sang cho ông B đứng tên nhưng cho đến nay ông mới biết thủ tục chưa hoàn tất. Thửa đất này có nguồn gốc do mẹ ông tặng cho ông từ rất lâu nhưng đến năm 2010 mới sang tên cho ông, không liên quan đến bà N2 - vợ ông. Năm 2012, nhà nước đào kênh đi qua thửa đất nên phần đất mẹ ông cho được tách thành 02 thửa gồm: thửa số 5043 và thửa số 5044. Vợ chồng ông đã chuyển nhượng thửa đất 5044 cho ông B từ năm 2012 nên nay ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B. Trước đây ông đồng ý ký tên hoàn tất thủ tục sang tên cho ông B nhưng các chủ nợ của vợ ông tranh chấp trong quá trình thi hành án nên ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với yêu cầu độc lập của chị Thu T1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên thì ông không đồng ý vì vợ chồng ông đã bán thửa đất này cho ông B.

***\* Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hồng P1 trình bày:*** Bà là vợ ông B. Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông B, bà xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án. Ngoài ra, bà không yêu cầu gì khác.

***\* Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Thanh N trình bày:*** Ông là anh ruột của ông B, ba mẹ ông là ông Bùi Văn C2 và bà Dương Thị N2. Ba mẹ ông chung sống có 03 người con gồm: ông Bùi Văn T3, ông và ông B. Nếu ông B phải giao trả thửa đất 5044 cho ông T, đối với một phần ngôi mộ của mẹ ông đã được xây kiên cố trên thửa đất này, không thể di dời thì ông để ông B toàn quyền quyết định vì ông đã ra riêng, mẹ ông khi còn sống thì sống chung nhà với vợ chồng ông B và hiện do ông B đang thờ cúng. Ông không có yêu gì trong vụ án này và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

***\* Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 21/01/2025 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Cao Thị Thu T1 trình bày:***

Hiện bà N - vợ ông T còn nợ chị số tiền hụi 250.000.000 đồng theo bản án của TAND huyện G. Số nợ này là tiền của 03 dây hụi khui vào năm 2022, do bà N là chủ thảo, chị là

hui viên tham gia góp hui. Hiện bà N đã sang tên, chuyển nhượng nhằm tẩu tán tất cả T sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho chị và các chủ nợ khác nên nay chị yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 5044 nêu trên theo Đơn xác nhận - nhận tiền chuyển nhượng đất tháng 7/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Trương Văn T và bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Văn B. Chị thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá đối với đất và T sản trên thửa đất số 5044. Chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông B.

***\* Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Thanh T2 trình bày:***

Chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B và ý kiến của ông T. Chị đồng ý với yêu cầu độc lập của chị Thu T1, chị yêu cầu Tòa tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 5044 nêu trên theo Đơn xác nhận - nhận tiền chuyển nhượng đất tháng 7/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Trương Văn T và bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Văn B. Vì hiện bà N - vợ ông T còn nợ chị số tiền hui và vốn vay tổng cộng là 1.024.900.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án. Đối với thửa đất số 5044 thì bà N cũng có một phần quyền sử dụng đất do là thành viên của hộ nên nếu ông T chuyển nhượng thửa đất này cho ông B sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của chị. Chị thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá đối với đất và T sản trên thửa đất số 5044.

***\* Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày:***

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B. Bà thống nhất với yêu cầu độc lập của chị Thu T1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 5044 nêu trên giữa bên chuyển nhượng là ông Trương Văn T và bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Văn B. Bà thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá đối với đất và T sản trên thửa đất số 5044. Hiện bà N - vợ ông T còn nợ bà số tiền vay là 54.000.000 đồng theo bản án của TAND huyện G. Số nợ này là tiền do con gái của bà gửi về và bà đã cho bà N vay cách nay khoảng 02 năm. Hiện bà N đã sang tên, chuyển nhượng nhằm tẩu tán tất cả T sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho bà và các chủ nợ khác.

***\* Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Lê Thị N, anh Trương Hồng C, chị Võ Thị Hồng P, Chi cục Thi hành án dân sự huyện G không đến Tòa án, không gửi văn bản trình bày ý kiến dù Tòa án đã tiến hành triệu tập và tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng.***

***\* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G phát biểu ý kiến như sau:***

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 108, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Án lệ số 04/2016/AL và Án lệ số

55/2022/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Công văn số 196/TANDTC ngày 03/10/2023 của Tòa án nhân dân tối cao, xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn B.
2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Cao Thị Thu T1.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các bên đương sự là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện G theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: ông N và bà P1 xin vắng mặt, các đương sự còn lại vắng mặt không lý do dù đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Do đương sự không yêu cầu Tòa án xem xét về thời hiệu nên không đặt ra xem xét.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhận thấy:

Căn cứ lời khai thừa nhận của ông T, lời khai làm chứng của nguyên Trưởng ấp N1, xã TĐ là ông Võ Nhựt H1 cùng nội dung theo Đơn xác nhận - nhận tiền chuyển nhượng đất do ông T viết, có xác nhận của ông H1, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định: Năm 2012, vợ chồng ông T, bà N có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông B phần đất ruộng có vị trí ở phía sau nhà ông B hiện nay với giá 60.000.000 đồng như ông B trình bày. Hai bên đã thực hiện xong việc giao nhận đất và giao nhận tiền từ năm 2012 nhưng đến nay vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc thực tế xác định được phần đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng có diện tích 481,9 m<sup>2</sup> (giảm 85,1 m<sup>2</sup> so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận là 567m<sup>2</sup> do chuyển sang đất giao thông thủy lợi, dù ranh giới thửa đất có thay đổi so với giấy chứng nhận nhưng hiện không phát sinh tranh chấp ranh giới với các chủ sử dụng đất liền kề), loại đất trồng lúa (hiện vợ chồng ông B đã san lấp thành đất nền), hiện thuộc thửa số 5044, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp N1, xã TĐ, huyện G, tỉnh Tiền Giang do ông Trương Văn T đại diện hộ đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01544 được UBND huyện G cấp ngày 11/5/2012.

Phần đất có vị trí:

- Đông giáp đất bà Dương Thị N2.
- Tây giáp kênh NP.
- Nam giáp đường bê tông (đường công cộng).

- Bắc giáp đất ông Lê Hữu N.

Phần đất này thuộc thửa đất gốc số 3644, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.430m<sup>2</sup> của hộ bà Võ Thị C2 (mẹ ruột ông Trương Văn T) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00294 do UBND huyện G cấp ngày 24/12/1997. Năm 2010, hộ bà C2 tặng cho hộ ông T trọn thửa đất 3644 và ông T đại diện hộ đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00196 do UBND huyện G cấp ngày 27/4/2010. Đến năm 2012, hộ ông T làm thủ tục chỉnh lý giảm diện tích do chuyển sang đất thủy lợi và được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01543 ngày 11/5/2012 đối với thửa số 5043 diện tích 2.781m<sup>2</sup> và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01544 ngày 11/5/2012 đối với thửa số 5044 diện tích 567m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 3, cùng loại đất lúa.

Căn cứ vào nguồn gốc đất và hồ sơ cấp quyền sử dụng thửa đất số 3644 có cơ sở xác định thửa đất này là T sản chung của hộ ông T. Tại thời điểm hộ ông T được tặng cho và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 3044 vào ngày 27/4/2010 gồm có: ông T, bà N và anh C (con trai của ông T và bà N). Dù bà N không ký tên trong Đơn xác nhận - nhận tiền chuyển nhượng đất do ông T viết vào năm 2012 nhưng khi hai bên giao nhận tiền tại nhà ông Hải – nguyên Trưởng ấp N1, xã TĐ thì bà N biết việc hai bên chuyển nhượng thửa đất số 5044 nêu trên, cùng ông T nhận tiền chuyển nhượng đất; hơn nữa bà N cũng biết và không phản đối việc ông T giao đất cho ông B sử dụng từ năm 2012 đến nay. Đối với thành viên hộ ông T là anh C không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, khi ba mẹ anh chuyển nhượng và giao thửa đất 5044 cho ông B sử dụng từ năm 2012 đến nay thì anh cũng không phản đối. Đối chiếu với quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Công văn số 196/TANDTC - PC ngày 03/10/2023 của Tòa án nhân dân tối cao xem như bà N và anh C đồng ý với việc chuyển nhượng thửa đất số 5044 cho ông B.

Về hình thức của hợp đồng: Dù được lập thành văn bản theo Đơn xác nhận - nhận tiền chuyển nhượng đất do ông T viết, có xác nhận của ông Võ Nhựt H1 – nguyên Trưởng ấp N1, xã TĐ nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định là vi phạm về hình thức hợp đồng được quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy nhiên, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và bên chuyển nhượng đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng sử dụng từ năm 2012 đến nay, bên nhận chuyển nhượng đã san lấp, thay đổi hiện trạng đất, trồng cây, làm hàng rào, lắp đường ống nhựa dẫn nước để phục vụ tưới tiêu và xây kiên cố một phần mộ của mẹ ông trên đất, không phát sinh tranh chấp. Đối chiếu với khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Án lệ số 55/2022/AL ngày 14/10/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không bị vô hiệu về hình thức. Quy định này nhằm bảo vệ tốt hơn quyền công dân, bảo đảm sự ổn định của giao dịch dân sự và hạn chế việc một bên không thiện chí, lợi dụng việc không tuân thủ quy định về hình thức để không thực hiện theo đúng thỏa thuận.

Từ những nhận định nêu trên, có đủ điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 5044 giữa ông B và ông T theo quy định tại các Điều 117, 129, 500, 502 và khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc công nhận hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này làm phát sinh quyền sử dụng đất hợp pháp của ông B đối với thửa đất số 5044 theo quy định tại Điều 221 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu độc lập của chị Cao Thị Thu T1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Văn B và bên chuyển nhượng là ông Trương Văn T theo Đơn xác nhận - nhận tiền chuyển nhượng đất được ký kết vào tháng 7/2012 đối với thửa đất số 5044, nhận thấy:

Tại thời điểm hộ ông T thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 5044 nêu trên cho ông B vào năm 2012 thì bà N chưa phát sinh nghĩa vụ trả nợ đối với chị Cao Thị Thu T1, chị Trần Thị Thanh T2, bà Trần Thị H và chị Võ Thị Hồng P; hơn nữa, bà N đã biết và đồng ý chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất của bà thuộc thửa số 5044 nêu trên cho ông B từ năm 2012 và hợp đồng chuyển nhượng này có đủ điều kiện để công nhận như đã nhận định trên nên yêu cầu này của chị Thu T1 là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí định giá tài sản và chi phí thu thập hồ sơ cấp quyền sử dụng đất tranh chấp, tổng cộng là 4.559.200 đồng đã được nguyên đơn thanh toán. Do yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí này và có trách nhiệm hoàn lại nguyên đơn theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này và không yêu cầu bị đơn hoàn lại nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7] Về án phí:

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 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. Nguyên đơn không phải chịu án phí nên hoàn lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Do yêu cầu khởi kiện độc lập của chị Cao Thị Thu T1 không được chấp nhận nên chị phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 26, khoản 3 Điều 27 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 và sẽ được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà chị đã nộp.

[8] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G là có căn cứ chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào: - Các Điều 108, 109, 689, 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005;  
 - Điều 117, khoản 2 Điều 129, Điều 221, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;  
 - Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;  
 - Khoản 1, khoản 2 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn B.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 5044 theo Đơn xác nhận - nhận tiền chuyển nhượng đất năm 2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Trương Văn T và bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Văn B.

- Công nhận cho ông Bùi Văn B được quyền sử dụng thửa đất số 5044, tờ bản đồ số 3, diện tích 567 m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế là 481,9 m<sup>2</sup>), loại đất lúa, tọa lạc tại ấp N1, xã TĐ, huyện G, tỉnh Tiền Giang do ông Trương Văn T đại diện hộ đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01544 được UBND huyện G cấp ngày 11/5/2012.

Thửa đất có vị trí:

- Đông giáp đất bà Dương Thị N2.
- Tây giáp kênh NP.
- Nam giáp đường bê tông (đường công cộng).
- Bắc giáp đất ông Lê Hữu N3.

*(có sơ đồ đo đạc kèm theo)*

- Ông Bùi Văn B được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp quyền sử dụng thửa đất số 5044 theo quy định của Luật Đất đai hiện hành.

- Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Cao Thị Thu T1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Văn B và bên chuyển nhượng là ông Trương Văn T theo Đơn xác nhận - nhận tiền chuyển nhượng đất được ký kết vào tháng 7/2012 đối với thửa đất số 5044 nêu trên.

3. Về án phí án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trương Văn T, bà Lê Thị N và anh Trương Hồng C phải có nghĩa vụ liên đới nộp 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng.

- Chị Cao Thị Thu T1 phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0013915 ngày 21 tháng 01 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G nên xem như chị đã nộp xong án phí.

- Hoàn lại ông Bùi Văn B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0013882 ngày 13 tháng 01 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

*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, 7a, 7b 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.*

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND H. G;
- CC.THADS H. G;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

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

***Nguyễn Bích Thiên***

