

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN THÁP MƯỜI  
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 128/2024/DS-ST  
Ngày: 09-8-2024  
V/v tranh chấp dân sự về hợp  
đồng chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất; Bồi thường  
thiệt hại tài sản; Đòi lại tài sản;  
Hợp đồng thuê nhà.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THÁP MƯỜI, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hồ Quốc Thái.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Thanh Minh Hiền.

2. Bà Hồ Thị Thủy.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thống Nhất - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Ông Ngô Thanh Toàn – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 179/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2023. Về việc “Tranh chấp tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng; Đòi lại tài sản; Hợp đồng thuê nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 274/2024/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 205/2024/QĐST-DS, ngày ngày 02 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Chị **Ngô Hồng M**, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của chị M: Anh Nguyễn Văn M1, sinh năm 1994. Địa chỉ: Ấp E, xã Đ, huyện T, Đồng Tháp - Là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 29/11/2022).

- **Bị đơn:** Ông **Nguyễn Văn M1**, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông M1: Bà Hồ Bích T, sinh năm 1967; Địa chỉ: Số B, đường G, khóm A, thị trấn M, huyện T, Đồng Tháp – Là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 15/5/2023).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1959 (đã chết);

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N: Ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1956; Chị Nguyễn Ngọc Hương T1, sinh năm 1982; Anh Nguyễn Minh T2, sinh năm 1984; Chị Nguyễn Ngọc T3, sinh năm 1989.

2. Chị **Nguyễn Ngọc Hương T1**, sinh năm 1982;

3. Anh **Nguyễn Minh T2**, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: Khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Chị **Nguyễn Ngọc T3**, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Số G, đường P, Phường D, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà **Hồ Bích T**, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số B, đường G, khóm A, thị trấn M, huyện T, Đồng Tháp.

6. Ông **Huỳnh Văn R**, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn M, huyện T, Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông R: Bà Ngô Hồng M, sinh năm 1978; Địa chỉ: Khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp – Là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 29/8/2023).

7. Anh **Trần Khánh D**, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

8. Ủy ban nhân dân huyện T.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Thanh B – Chức vụ: Chủ tịch UBND.

Địa chỉ trụ sở: Khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

(Bà M, anh M1, bà T có mặt; Chị Hương T4, anh T2, chị T3, anh D, UBND huyện T vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Nguyên đơn bà Ngô Hồng M có anh Nguyễn Văn M1 là đại diện theo ủy quyền, chị M đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn R cùng trình bày:

Ngày 08/10/2018, bà M, ông R có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn M1 có diện tích ngang dài 8,2m với số tiền là 320.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng. Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất do hộ bà Nguyễn Thị N đứng tên, bà N (chết năm 2016) là vợ ông M1. Do lúc này, còn phần đất từ kênh đến mé sông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà M và ông M1 thỏa thuận khi nào Nhà nước cấp giấy sẽ sang tên cho chị M, đồng thời lúc này ông M1 cũng chưa được đứng tên cá nhân đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi ông M1 nhận tiền, bà M đã xây dựng nhà trên đất với diện tích 80m<sup>2</sup>, hiện căn nhà đang cho thuê.

Do chưa sang tên được và bà M không còn sống chung với ông R, nên ngày 21/10/2019, bà M và ông M1 viết lại giấy sang nhượng đất cho cá nhân bà M, tổng diện tích là 385,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 3335, 3336, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại khóm A, thị trấn M, huyện T, Đồng Tháp.

Bà M đã nhiều lần yêu cầu ông M1 sang tên lại phần đất trên nhưng ông M1 không thực hiện mà lại có hành vi sang tên cho bà Hồ Bích T.

Theo đơn khởi kiện, bà Ngô Hồng M yêu cầu hộ ông Nguyễn Văn M1 tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất ngày 21/10/2018 sang tên cho bà M phần đất có diện tích 385,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 3335, 3336, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại khóm A, thị trấn M, huyện T, Đồng Tháp do hộ bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo đơn khởi kiện bổ sung Ngô Hồng M yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn M1 và bà Hồ Bích T tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất, nhà ngày 09/3/2019, giao trả căn nhà và đất trên phần đất thuộc thửa 3335, 3336, tọa lạc tại khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do bà Nguyễn Thị N đứng tên để bà M tiếp tục sử dụng.

Buộc bà Hồ Bích T bồi thường thiệt hại những ngày mà bà M thuê không sử dụng mua bán được từ ngày 24/3/2023 đến ngày 01/6/2023, mỗi ngày là 500.000 đồng, tổng cộng là 67 ngày với số tiền là 33.500.000 đồng. Yêu cầu bà T tiếp tục bồi thường cho đến khi giải quyết xong vụ án.

Thời điểm là giấy chuyển nhượng phần đất trên thì không có thỏa thuận gì đến 02 căn nhà trên đất. Lúc này 02 căn nhà trên là sườn lắp ráp nhưng đã dột nát. Sau khi nhận chuyển nhượng thì 02 căn nhà trên đã sửa chữa nhiều lần, không có liên quan đến bà T.

Đối với yêu cầu của bà T yêu cầu bà M trả lại 02 căn nhà (hiện là 01 căn nhà) và số tiền thuê 50.000.000 đồng thì bà M không đồng ý vì 02 căn nhà trên là do bà M cho thuê và sửa chữa và cũng không đồng ý về việc yêu cầu bà M trả số tiền 50.000.000 đồng.

Tại phiên họp ngày 16/7/2024, bà M xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau:

Bà M xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu ông M1 và bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất, nhà ngày 09/3/2019, giao trả căn nhà và đất trên phần đất thuộc thửa 3335, 3336, tọa lạc tại khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do bà Nguyễn Thị N đứng tên để bà M tiếp tục sử dụng và số tiền là 33.500.000 đồng (Ba mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng).

Bà Ngô Hồng M yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2018 giữa bà M, ông R với ông M1 và Giấy sang nhượng ngày 21/10/2019 giữa ông M1 với bà M đối với phần đất tranh chấp ngang 8,2m thuộc thửa 3336;

Bà Ngô Hồng M và ông Huỳnh Văn R đồng ý giao trả lại cho hàng thừa kế của bà N gồm ông Nguyễn Văn M1, chị Nguyễn Ngọc Hương T1, anh Nguyễn Minh T2, chị Nguyễn Ngọc T3 phần đất diện tích 37,3m<sup>2</sup> (trong phạm vi các mốc M1-M2-M6-M5-M1), thuộc thửa 3336, tờ bản đồ số 02. Bà M thống nhất giá trị phần đất tranh chấp là 120.000 đồng/m<sup>2</sup>. Yêu cầu ông M1 trả lại số tiền tổng cộng là 640.000.000 đồng (Sáu trăm bốn mươi triệu đồng).

Tại phiên toà, bà M vẫn giữ nguyên ý kiến như tại phiên họp ngày 16/7/2024. Đồng thời, bà M xin rút yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 216,2m<sup>2</sup> trong phạm vi từ các mốc M3-M4-M5-M6 trở về mốc M3 trong đó có 44,8m<sup>2</sup> đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 171,4m<sup>2</sup> đất kênh Xáng Thôi do Nhà nước quản lý. Về chi phí tố tụng và án phí thì bà M thống nhất mỗi bên chịu 50%. Bà M đồng ý trả 02 căn nhà trên đất tranh chấp cho bà T, giá trị 02 căn nhà là 50.000.000 đồng. Đối với việc bà M cho anh D thuê nhà để kinh doanh thì bà M sẽ tự thoả thuận với anh D, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

*\* Bị đơn ông Nguyễn Văn M1 có người đại diện theo ủy quyền là bà Hồ Bích T trình bày:*

Đối với thửa 3336 thì bà T nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn M1 03 lần vào năm 2014, 2017 và lần còn lại không nhớ năm. Sau đó, bà T có chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn R, nhưng ông R yêu cầu ông M1 đứng tên ký chuyển nhượng vì bà T chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng một nền ngang 4m. Chuyển nhượng cho ông R ngang 8,2m với giá tổng cộng là 620.000.000 đồng. Ông R chỉ mới trả có 200.000.000 đồng tiền mặt cho ông M1, lúc này có mặt bà T, có ông Lê Văn D1 ký chứng kiến. Đất đã giao cho ông R sử dụng. Việc chuyển nhượng có làm Hợp đồng mua bán đất, lập 02 bản, một bản bà T lập, một bản

ông M1 lập và giao cho ông R. Đối với chữ ký Nguyễn Văn M1 trong Hợp đồng mua bán đất ngày 08/10/2016, Văn bản ngày 14/11, không rõ năm và Giấy sang nhượng đất ngày 21/10, không rõ năm thì bà T không xác định được có phải do ông M1 ký và viết họ tên hay không. Đối với việc chuyển nhượng thì ông R còn nợ tiền chuyển nhượng của ông M1 nhưng bà T không biết chính xác là bao nhiêu, bà T sẽ trao đổi với ông M1 để khởi kiện sau.

Bà T đại diện cho ông M1 trình bày đối yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Hồng M thì ông M1 xác định chỉ chuyển nhượng cho ông R phần đất ngang khoảng 8,2m, dài khoảng 4,7m. Ông M1 không có thoả thuận chuyển nhượng với bà M. Ông M1 đồng ý tách quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế là 37,3m<sup>2</sup> cho ông R khi ông R trả đủ tiền chuyển nhượng còn nợ.

Tại phiên họp ngày 16/7/2024, bà T đại diện cho ông Nguyễn Văn M1 thống nhất huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2018 giữa bà M, ông R với ông M1, giấy sang nhượng ngày 21/10/2019 giữa ông M1 với bà M đối với phần đất tranh chấp ngang 8,2m thuộc thửa 3336 và đồng ý trả cho bà M, ông R số tiền 640.000.000 đồng (Sáu trăm bốn mươi triệu đồng).

Bà M và ông R phải giao trả phần đất diện tích 37,3m<sup>2</sup> (trong phạm vi các mốc M1-M2-M6-M5-M1), thuộc thửa 3336, tờ bản đồ số 02. Bà T thống nhất giá trị phần đất tranh chấp là 120.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Tại phiên tòa, bà T đại diện cho ông Nguyễn Văn M1 vẫn giữ nguyên ý kiến như tại phiên họp ngày 16/7/2024. Thống nhất về chi phí tố tụng và án phí mỗi bên chịu 50%. Bà T đại diện cho ông M1 thống nhất giá trị 02 căn nhà trên đất là 50.000.000 đồng.

*\* Ý kiến của bà Hồ Bích T:*

Đối với thửa 3336 thì bà T nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn M1 03 lần vào năm 2014, 2017 và lần còn lại không nhớ năm nên sẽ cung cấp sau. Sau đó, bà T có chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn R, nhưng ông R yêu cầu ông M1 đứng tên ký chuyển nhượng vì bà T chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng một nền ngang 4m. Chuyển nhượng cho ông R ngang 8,2m với giá tổng cộng là 620.000.000 đồng. Ông R chỉ mới trả có 200.000.000 đồng tiền mặt cho ông M1, lúc này có mặt bà T, có ông Lê Văn D1 ký chứng kiến. Đất đã giao cho ông R sử dụng. Việc chuyển nhượng có làm Hợp đồng mua bán đất, lập 02 bản, một bản bà T lập, một bản ông M1 lập và giao cho ông R. Đối với chữ ký Nguyễn Văn M1 trong Hợp đồng mua bán đất ngày 08/10/2016, Văn bản ngày 14/11, không rõ năm và Giấy sang nhượng đất ngày 21/10, không rõ năm thì bà T không xác định được có phải do ông M1 ký và viết họ tên hay không.

Đối với căn nhà hiện bà M đang cho anh D thuê thì trước đây là 02 căn riêng biệt. Trong đó 01 căn là bà T xây dựng, còn 01 căn do bà T mua lại của người khác với giá 25.000.000 đồng. Sau đó thì ông M1 chuyển nhượng phần đất trên cho bà M và ông R, lúc này bà M và ông R có hứa sẽ tháo dỡ trả nhà lại cho bà T nhưng đến nay không thực hiện. Hiện nay thì 02 căn nhà trên đã phá vách thành một căn, bà M đang cho anh D thuê.

Theo đơn yêu cầu độc lập, bà Hồ Bích T yêu cầu bà Ngô Hồng M trả lại căn nhà sàn bằng gỗ, mái lợp tole, sườn sắt, ngang 8,2m, dài 8m được cất trên một phần đất thuộc thửa 3336, tờ bản đồ số 02, do bà Nguyễn Thị N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện bà M đang cho anh D thuê.

Tại phiên họp, bà T xác định lại yêu cầu bà M trả giá trị căn nhà sàn bằng gỗ, mái lợp tole, sườn sắt, ngang 8,2m, dài 8m được cất trên một phần đất thuộc thửa 3336, tờ bản đồ số 02 với giá là 50.000.000 đồng. Yêu cầu bà Ngô Hồng M trả cho bà T số tiền thuê nhà là 1.000.000 đồng/tháng, thời gian từ tháng 03/2019 đến tháng 05/2023 (50 tháng) với số tiền là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Đối với yêu cầu của bà M về việc yêu cầu bà T bồi thường thiệt hại số tiền 33.500.000 đồng thì bà T không đồng ý.

Tại phiên họp ngày 16/7/2024, bà Hồ Bích T xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 50.000.000 đồng giá trị căn nhà và 50.000.000 đồng đối với tiền thuê nhà.

Tại phiên tòa, bà T vẫn giữ nguyên ý kiến như tại phiên họp ngày 16/7/2024. Đối với ý kiến của bà M về việc đồng ý giao trả 02 căn nhà trên đất cho bà T thì bà T thống nhất và sẽ tự di dời. Bà T thống nhất giá trị 02 căn nhà là 50.000.000 đồng và tự nguyện chịu án phí đối với 02 căn nhà.

*\* Chị Nguyễn Ngọc T3 vắng mặt và có Bản trình bày ý kiến:*

Phần đất hộ bà Nguyễn Thị N (chết năm 2014) để lại gồm thửa 3336, tờ bản đồ số 02. Việc cá nhân ông M1 và bà M tự ý ký kết các hợp đồng chuyển nhượng với nhau, sau đó bà M đề nghị cả hộ thực hiện hợp đồng mua bán ngày 21/10/2018 sang tên cho bà M phần đất có diện tích 385,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 3335, 3336, cùng tờ bản đồ số 02 là không có căn cứ.

Đối với hộ bà N thì thành viên hộ gồm Nguyễn Ngọc Hương T1 (sinh năm 1982); Nguyễn Minh T2 (sinh năm 1984), Nguyễn Ngọc T3 (sinh năm 1989) chỉ có quyền thừa hưởng đất và hoàn toàn không có nghĩa vụ, trách nhiệm gì liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng, cũng như hoàn toàn không liên

quan đến việc tranh chấp giữa bà M, ông M1, bà T. Đề nghị Toà án bảo vệ quyền lợi của các cá nhân thuộc hộ bà Nguyễn Thị N theo quy định pháp luật.

\* *Anh Trần Khánh D có văn bản trình bày ý kiến:* Anh D thuê nhà của bà M và không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

\* *Ủy ban nhân dân huyện T:* Không có văn bản trình bày ý kiến.

\* *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn đã chấp hành đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật.

Bị đơn chưa chấp hành đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp luật.

- Về việc nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 244, 246 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà M đối với việc yêu cầu ông M1 và bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất, nhà ngày 09/3/2019, giao trả căn nhà và đất trên phần đất thuộc thửa 3335, 3336, tọa lạc tại khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do bà Nguyễn Thị N đứng tên để bà M tiếp tục sử dụng và bồi thường thiệt hại số tiền là 33.500.000 đồng (Ba mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà M đối với diện tích 216,2m<sup>2</sup> trong phạm vi từ các mốc M3-M4-M5-M6 trở về mốc M3 (Trong đó có 44,8m<sup>2</sup> đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 171,4m<sup>2</sup> đất kênh Xáng Thối do Nhà nước quản lý).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà T đối với yêu cầu bà M trả 50.000.000 đồng tiền thuê nhà.

Ghi nhận sự tự nguyện giữa các đương sự. Bà M, ông R và ông M1 thống nhất huỷ hợp đồng chuyển nhượng (Hợp đồng mua bán đất) ngày 08/10/2018 và Giấy sang nhượng đất ngày 21/10/2019 giữa ông M1 với bà M đối với phần đất tranh chấp ngang 8,2m thuộc thửa 3336.

Bà M và ông R đồng ý giao trả lại cho hàng thừa kế của bà N gồm ông Nguyễn Văn M1, chị Nguyễn Ngọc Hương T1, anh Nguyễn Minh T2, chị Nguyễn Ngọc T3 phần đất diện tích 37,3m<sup>2</sup> (trong phạm vi các mốc M1-M2-

M6-M5-M1), thuộc thửa 3336, tờ bản đồ số 02. Bà M thống nhất giá trị phần đất tranh chấp là 120.000 đồng/m<sup>2</sup>. Ông M1 có trách nhiệm trả lại cho ông R, bà M số tiền tổng cộng là 640.000.000 đồng (Sáu trăm bốn mươi triệu đồng).

Bà M đồng ý trả 02 căn nhà trên đất tranh chấp cho bà T, giá trị 02 căn nhà là 50.000.000 đồng, bà T thống nhất tự di dời nhà.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười.

Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Chị bà M khởi kiện yêu cầu ông M1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có địa chỉ tại khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp và yêu cầu bà T bồi thường thiệt hại; Bà T có yêu cầu độc lập yêu cầu bà M trả lại 02 căn nhà trên đất tranh chấp và tiền thuê nhà nên căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Bồi thường thiệt hại tài sản; Đòi lại tài sản; Hợp đồng thuê nhà”.

[1.2] Về chấp hành pháp luật: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Ngọc Hương T1, Nguyễn Minh T2, Nguyễn Ngọc T3 đã được triệu tập hợp lệ tham dự các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và các phiên tòa xét xử, nhưng vẫn vắng mặt không lý do: Ủy ban nhân dân huyện T vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt chị T1, anh T2, chị T3, Ủy ban nhân dân huyện T.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Theo đơn khởi kiện, bà Ngô Hồng M yêu cầu hộ ông Nguyễn Văn M1 tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất ngày 21/10/2018 sang tên cho bà M phần đất có diện tích 385,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 3335, 3336, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại khóm A, thị trấn M, huyện T, Đồng Tháp do hộ bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo đơn khởi kiện bổ sung, bà M yêu cầu ông M1 và bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 09/3/2019, giao trả căn nhà và đất trên phần đất thuộc thửa



3335, 3336, tọa lạc tại khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do bà Nguyễn Thị N đứng tên để chị M tiếp tục sử dụng.

Buộc bà T bồi thường thiệt hại những ngày mà chị M thuê không sử dụng mua bán được từ ngày 24/3/2023 đến ngày 01/6/2023, mỗi ngày là 500.000 đồng, tổng cộng là 67 ngày với số tiền là 33.500.000 đồng. Yêu cầu bà T tiếp tục bồi thường cho đến khi giải quyết xong vụ án.

Tại phiên tòa, bà M xin rút yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 216,2m<sup>2</sup> trong phạm vi từ các mốc M3-M4-M5-M6 trở về mốc M3 trong đó có 44,8m<sup>2</sup> đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 171,4m<sup>2</sup> đất kênh Xáng Thối do Nhà nước quản lý.

Bà M xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu ông M1 và bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất, nhà ngày 09/3/2019, giao trả căn nhà và đất trên phần đất thuộc thửa 3335, 3336, tọa lạc tại khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do bà Nguyễn Thị N đứng tên để bà M tiếp tục sử dụng và số tiền là 33.500.000 đồng (Ba mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng).

Bà M xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2018 giữa bà M, ông R với ông M1, giấy sang nhượng ngày 21/10/2019 giữa ông M1 với bà M đối với phần đất tranh chấp ngang 8,2m thuộc thửa 3336.

Bà Ngô Hồng M, ông Huỳnh Văn R đồng ý giao lại cho ông Nguyễn Văn M1, chị T1, chị T3, anh T2 phần đất diện tích 37,3m<sup>2</sup> (trong phạm vi các mốc M1-M2-M6-M5-M1), thuộc thửa 3336, tờ bản đồ số 02. Bà M thống nhất giá trị phần đất tranh chấp là 120.000 đồng/m<sup>2</sup>. Yêu cầu ông M1 trả lại số tiền tổng cộng là 640.000.000 đồng (Sáu trăm bốn mươi triệu đồng).

Bà M đồng ý giao trả cho bà T 02 căn nhà (hiện nay đã nhập thành 01 căn nhà) trên phần đất tranh chấp. Thống nhất giá trị 02 căn nhà là 50.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, bà M xin rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện nên chấp nhận. Đối với việc bà M xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông M1 đối với một phần thửa 3336, yêu cầu ông M1 trả lại số tiền 640.000.000 đồng là phù hợp, không vượt quá yêu cầu khởi kiện. Đối với sự tự nguyện của bà M trả cho bà T 02 căn nhà trên đất là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.2] Đối với ý kiến của bị đơn:

Bà T đại diện cho ông Nguyễn Văn M1 thống nhất huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/10/2018 giữa bà M, ông R với ông M1 và Giấy sang nhượng ngày 21/10/2019 giữa ông M1 với bà M đối với phần đất

tranh chấp ngang 8,2m thuộc thửa 3336 và đồng ý trả cho bà M, ông R số tiền 640.000.000 đồng (Sáu trăm bốn mươi triệu đồng).

Bà M và ông R phải giao trả phần đất diện tích 37,3m<sup>2</sup> (trong phạm vi các mốc M1-M2-M6-M5-M1), thuộc thửa 3336, tờ bản đồ số 02.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc các bên thoả thuận huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện, các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại nếu có. Phần đất tranh chấp hiện do bà Nguyễn Thị N (đã chết) đứng tên, hàng thừa kế thứ nhất của bà N gồm có ông Nguyễn Văn M1, chị Nguyễn Ngọc Hương T1, anh Nguyễn Minh T2, chị Nguyễn Ngọc T3 nên cần tuyên buộc bà M, ông R hoàn trả lại cho ông M1, chị T1, anh T2, chị T3 phần đất chuyển nhượng có diện tích 37,3m<sup>2</sup> (trong phạm vi các mốc M1-M2-M6-M5-M1), thuộc thửa 3336, tờ bản đồ số 02 là phù hợp. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông M1 đồng ý trả cho bà M, ông R số tiền chuyển nhượng tổng cộng là 640.000.000 đồng.

[2.3] Tại phiên toà, bà T vẫn giữ nguyên ý kiến, xin rút yêu cầu độc lập về việc yêu cầu chị M trả số tiền thuê nhà 50.000.000 đồng, không yêu cầu Toà án giải quyết. Đối với ý kiến của bà M đồng ý giao trả cho bà T 02 căn nhà trên đất (hiện đã nhập thành 01 căn) thì bà T thống nhất.

Xét thấy, việc bà T xin rút yêu cầu độc lập là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận của các đương sự về việc bà M đồng ý giao trả cho bà T 02 căn nhà (hiện đã nhập thành 01 căn) kết cấu nền ván, vách lợp tole, mái lợp tole sóng vuông, khung sắt, cửa kéo dài loan trên đất tranh chấp, bà T tự di dời nhà.

[3] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tổng cộng là 3.440.000 đồng (Ba triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng) theo Biên bản nghiệm thu và thanh lý hợp đồng của Công ty TNHH D2 ngày 20/9/2023. Nguyên đơn và bị đơn thống nhất mỗi người chịu 50% chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, do bà M đã tạm ứng và chi xong nên ông M1 có trách nhiệm trả lại cho bà M số tiền 1.720.000 đồng (Một triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng).

[4] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng là 29.900.000 đồng. Nguyên đơn và bị đơn thống nhất mỗi bên chịu 50%, xét đây là sự tự nguyện của các đương sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Bà M phải chịu 14.950.000 đồng (Mười bốn triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0017058 ngày 15/02/2023 và số tiền 1.138.000 đồng (Một triệu

một trăm ba mươi tám nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0003469 ngày 28/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười. Bà M còn phải nộp tiếp số tiền 13.512.000 đồng (Mười ba triệu năm trăm mười hai nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn M1 phải chịu 14.950.000 đồng (Mười bốn triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được miễn nộp tiền án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 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.

Án phí đối với yêu cầu trả 02 căn nhà trên đất tranh chấp là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) bà Hồ Bích T tự nguyện chịu, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí là 1.550.000 đồng (Một triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002896 ngày 16/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười. Bà T còn phải nộp tiếp số tiền 950.000 đồng (Chín trăm năm mươi nghìn đồng).

[5] Đối với hợp đồng cho thuê nhà giữa bà M và anh D, chị M trình bày tự thỏa thuận với anh D, anh D không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tháp Mười là có cơ sở nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 96, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 246 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 166, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 12, Điều 26 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Hồng M đối với yêu cầu ông Nguyễn Văn M1 sang tên phần đất có diện tích 216,2m<sup>2</sup> trong phạm vi từ các mốc M3-M4-M5-M6 trở về mốc M3 (Trong đó có 44,8m<sup>2</sup> đất chưa được

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 171,4m<sup>2</sup> đất kênh Xáng Thối do Nhà nước quản lý).

*(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười; Phụ lục sơ đồ đo đạc ngày 22/4/2024 của Công ty TNHH D2).*

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Hồng M đối với yêu cầu bà Hồ Bích T bồi thường thiệt hại số tiền là 33.500.000 đồng (Ba mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng).

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Hồ Bích T đối với yêu cầu bà Ngô Hồng M trả tiền thuê nhà là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

4. Ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

Bà Ngô Hồng M, ông Huỳnh Văn R và ông Nguyễn Văn M1 thống nhất huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng mua bán đất) ngày 08/10/2018 và Giấy sang nhượng đất ngày 21/10/2019 giữa bà Ngô Hồng M và ông Nguyễn Văn M1.

Bà Ngô Hồng M và ông Huỳnh Văn R đồng ý trả lại cho hàng thừa kế thứ nhất của bà Nguyễn Thị N gồm ông Nguyễn Văn M1, chị Nguyễn Ngọc Hương T1, anh Nguyễn Minh T2 và chị Nguyễn Ngọc T3 phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 37,3m<sup>2</sup> (trong phạm vi các mốc M1-M2-M6-M5-M1), thuộc thửa 3336, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất tại khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, do bà Nguyễn Thị N đứng tên.

*(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười; Phụ lục sơ đồ đo đạc ngày 22/4/2024 của Công ty TNHH D2).*

Ông Nguyễn Văn M1 đồng ý trả lại cho ông Huỳnh Văn R, bà Ngô Hồng M số tiền chuyển nhượng là 640.000.000 đồng (Sáu trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành xong.

5. Ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận của các đương sự. Bà Ngô Hồng M đồng ý giao trả cho bà Hồ Bích T căn nhà kết cấu nền ván, vách lợp tole, mái lợp tole sóng vuông, khung sắt, cửa kéo dài loan trên phần đất tranh chấp, bà T thống nhất tự di dời nhà.

*(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười; Phụ lục sơ đồ đo đạc ngày 22/4/2024 của Công ty TNHH D2).*

6. Đối với hợp đồng cho thuê nhà giữa bà M và anh D, chị M trình bày tự thoả thuận với anh D, anh D không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

7. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tổng cộng là 3.440.000 đồng (Ba triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng) theo Biên bản nghiệm thu và thanh lý hợp đồng của Công ty TNHH D2 ngày 20/9/2023. Nguyên đơn và bị đơn thống nhất mỗi người chịu 50% chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, do bà M đã tạm ứng và chi xong nên ông M1 có trách nhiệm trả lại cho bà M số tiền 1.720.000 đồng (Một triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng).

8. Về án phí:

Bà M phải chịu 14.950.000 đồng (Mười bốn triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017058 ngày 15/02/2023 và số tiền 1.138.000 đồng (Một triệu một trăm ba mươi tám nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0003469 ngày 28/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười. Bà M còn phải nộp tiếp số tiền 13.512.000 đồng (Mười ba triệu năm trăm mười hai nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn M1 phải chịu 14.950.000 đồng (Mười bốn triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được miễn nộp tiền án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 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.

Bà Hồ Bích T tự nguyện chịu 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí là 1.550.000 đồng (Một triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002896 ngày 16/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười. Bà T còn phải nộp tiếp số tiền 950.000 đồng (Chín trăm năm mươi nghìn đồng).

8. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

9. 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 thoả 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.

***Nơi nhận:***

- TAND, VKSND Tỉnh ĐT;
- VKSND huyện Tháp Mười;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, (Th).

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

**Hồ Quốc Thái**