

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ CAI LẬY
TỈNH TIỀN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự do – Hạnh Phúc

Bản án số: 75/2024/DS-ST

Ngày: 23/9/2024

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 THỊ XÃ CAI LẬY-TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Thoa.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đoàn Văn Phôi

Ông Lê Văn Tám

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Phạm Kiều Nhi – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang: Ông Nguyễn Thanh Bình – Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 260/2023/TLST- DS ngày 13 tháng 10 năm 2023 về việc “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 57/2024/QĐXXST- DS ngày 11 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự.

Nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1976;

Địa chỉ: ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T: Bà Tạ Kim T1, sinh năm 1963 (Văn bản ủy quyền số chứng thực 635 quyền số 01/2023-SCT/HĐ,GD ngày 10/7/2023) (có mặt);

Địa chỉ: số E, khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn:

Bà Trần Thị D, sinh năm 1978 (có mặt);

Ông Nguyễn Thành P, sinh năm 1970 (có đơn xin vắng mặt);

HKTT: số B, đường V, khu phố B, phường A, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Nơi ở hiện nay: số A, hẻm đường C, khu phố B, phường A, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thị T2, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Ông **Trần Văn L**, sinh năm 1956 (vắng mặt);
Ông **Trần Văn V**, sinh năm 1981 (vắng mặt);
Em **Trần Phú V1**, sinh năm 2008;
Cùng địa chỉ: **ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang**.
Người đại diện theo pháp luật cho em **Trần Phú V1** là ông **Trần Văn V**, sinh năm 1981 (vắng mặt);
Địa chỉ: **ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 10/7/2023, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà **Nguyễn Thị T** có đại diện theo ủy quyền là bà **Tạ Kim T1** trình bày:

Bà **Nguyễn Thị T** có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà **Trần Thị D**: Thửa đất số 2455, tờ bản đồ 07, diện tích 153,8 m², tọa lạc **ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang**. Giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Ngày 30/12/2021 bà **Nguyễn Thị T** và bà **Trần Thị D** ông **Nguyễn Thành P** đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại **Văn phòng C** số chứng thực 04710, quyền số 05/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà **T** đã giao đủ tiền cho bà Do ông **Phủ N**, hai bên có làm biên nhận nhận tiền đề ngày 30/12/2021.

Bà **D** có giao cho bà **T** bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà **T** đi làm thủ tục sang tên phần đất nêu trên, hai bên có thỏa thuận khi nào bà **T** cần sử dụng đất thì ông **P** bà **D** phải giao đất cho bà **T**.

Đến ngày 05/9/2022 bà **T** đã được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04464 đối với Thửa đất số 2455, tờ bản đồ 07, diện tích 153,8 m², tọa lạc **ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang**. Sau đó thì bà **T** có nhiều lần yêu cầu bà **D** ông **P** giao Thửa đất số 2455, tờ bản đồ 07, diện tích 153,8 m², tọa lạc **ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang** cho bà **T** quản lý và sử dụng nhưng bà **D** ông **P** cứ hẹn không chịu giao đất.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Đối với yêu cầu bà **Trần Thị D** và ông **Nguyễn Thành P** phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 30/12/2021 tại **Văn phòng C** đối với thửa đất 2455, tờ bản đồ 07, diện tích 153,8 m², tọa lạc **ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang** thì tại phiên tòa nguyên đơn xin rút lại yêu cầu này.

- Buộc bà **Trần Thị T2**, ông **Trần Văn L**, ông **Trần Văn V**, em **Trần Phú V1** (đại diện theo pháp luật ông **Trần Văn V**) phải tháo dỡ, di dời 01 phần nhà bếp có diện tích 9,2 m², 01 phần nhà tắm có diện tích 2,9 m², 01 phần hàng rào có diện tích 4m² trả lại cho bà **T** thửa đất 2455, tờ bản đồ 07, diện tích 153,8 m², tọa lạc **ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04464 do **Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T** cấp ngày 05/9/2022 cho bà **Nguyễn Thị T**. Nguyên đơn sẽ hỗ trợ chi phí di dời và hoàn lại giá trị cây trồng trên đất với số tiền tổng cộng là 20.000.000 đồng cho bà **Trần Thị T2**, ông **Trần Văn L**, ông **Trần Văn V**, em **Trần Phú V1**.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc số tiền 5.728.000 đồng mà nguyên đơn đã nộp.

* Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà **Trần Thị D** trình bày:

Bà thống nhất với toàn bộ nội dung trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Bà có chuyển nhượng cho bà **Nguyễn Thị Thành P1** đất thuộc thửa đất số 2455, tờ bản đồ 07, diện tích 153,8 m², tọa lạc **ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang**. Giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Ngày 30/12/2021 bà **Nguyễn Thị T** và bà **Trần Thị D** ông **Nguyễn Thành P** đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại **Văn phòng C** số chứng thực 04710, quyền số 05/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà cũng đồng ý. Còn tài sản trên đất là của bà **Trần Thị T2**. Bà **T2** và bà **T** tự thỏa thuận với nhau. Bà không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bà và ông **P** hoàn trả lại chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc số tiền 5.728.000 đồng thì bà chỉ đồng ý hoàn trả lại phân nửa số tiền nguyên đơn yêu cầu là 2.864.000 đồng.

* Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông **Nguyễn Thành P** đã được Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng ông **P** vắng mặt và có văn bản trình bày ý kiến với nội dung “Tôi có ý kiến chung với vợ tôi xin cho chuộc lại với giá 300.000.000 ba trăm triệu đồng” gửi Tòa án thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và vắng mặt trong các phiên hòa giải, phiên tòa.

* Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị T2** trình bày:

Trước đây phần đất mà nguyên đơn và bị đơn đang tranh chấp là thửa đất 2455, tờ bản đồ 07, diện tích 153,8 m², tọa lạc **ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang** là của bà. Nhưng bà đã tặng cho con của bà là bà **Trần Thị D** và bà do cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi. Sau đó bà **D** bán đất cho nguyên đơn như thế nào thì bà cũng không biết. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà không có ý kiến gì. Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Còn trên phần đất tranh chấp có một phần nhà bếp, nhà tắm và cây trồng trên đất, hàng rào là của bà thì nếu nguyên đơn quản lý sử dụng đất thì phải bồi thường giá trị nhà bếp, nhà tắm và cây trồng trên đất, hàng rào trên đất tranh chấp theo giá mà Hội đồng định giá đã định vào ngày 03/01/2024. Bà xin nguyên đơn hỗ trợ cho bà thêm khoảng tiền để bà làm lại nhà bếp mới, số tiền tổng cộng bà yêu cầu nguyên đơn bồi thường giá trị nhà bếp, nhà tắm và cây trồng trên đất, hàng rào trên đất tổng cộng số tiền 21.000.000 đồng, nếu nguyên đơn hỗ trợ cho bà số tiền trên

thì bà đồng ý giao đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng. Ngoài ra, thì bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

* Tại phiên tòa, bà **Trần Thị T2** vắng mặt, ngoài lời trình bày tại biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 14/3/2024 thì bà **T2** không có ý kiến hay yêu cầu gì khác và cũng không có nộp tài liệu chứng cứ gì khác.

* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trần Văn L**, ông **Trần Văn V**, em **Trần Phú V1** đã được Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng ông **L**, ông **V**, em **V1** không có văn bản gửi Tòa án thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và vắng mặt trong các phiên hòa giải, phiên tòa.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cai Lậy phát biểu ý kiến và đề nghị:

Về tố tụng: Xác định quan hệ tranh chấp: Căn cứ vào đơn khởi kiện, tờ tự khai của nguyên đơn; chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Tòa án xác định đây là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là đúng với tranh chấp phát sinh thực tế giữa các đương sự. Thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về việc xác định tư cách những người tham gia tố tụng: Đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Việc thụ lý vụ án: Thực hiện đúng quy định tại Điều 195; Điều 196 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Việc giao nhận tài liệu chứng cứ: Đúng quy định tại Điều 96 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Lập hồ sơ vụ án đúng quy định tại Điều 204 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tổng đạt văn bản tố tụng: Đúng quy định tại Điều 170; Điều 171; Điều 177 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tiến hành mở phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải đúng theo quy định tại Điều 205; Điều 207; Điều 208; Điều 209; Điều 210; Điều 211 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Đúng theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Thời hạn chuyển hồ sơ sang Viện kiểm sát: Đúng quy định tại Điều 220 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận. Nên đề nghị Hội đồng xét xử:

- Đình chỉ xét xử đối với một phần khởi kiện đã rút của bà **Nguyễn Thị T**.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị T** buộc các bị đơn bà **D**, ông **P**, bà **T2**, ông **L**, ông **V**, em **V1** tháo dỡ phần công trình xây dựng trên đất, trả đất lại cho bà **T**. Ghi nhận sự tự nguyện của bà **T** bồi thường cho các bị đơn bà **T2**, ông **L**, ông **V**, em **V1** số tiền 20.000.000 đồng. Bà **T** được quyền sở hữu các cây trồng trên đất sau khi thực hiện việc bồi thường.

- Buộc các bị đơn Do, ông P, bà T2, ông L, ông V, em V1 chịu chi phí đo đạc, thẩm định là 5.728.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở lời trình bày của các đương sự, các tài liệu chứng cứ được đưa ra xem xét tại phiên tòa. Trên cơ sở kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Thành P có đơn xin vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T2, ông Trần Văn L, ông Trần Văn V, em Trần Phú V1 vắng mặt không lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử trong trường hợp vắng mặt bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa là phù hợp.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác định đây là tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” và bị đơn ông Nguyễn Thành P, bà Trần Thị D đăng ký hộ khẩu thường trú số 251, đường V, khu phố B, phường A, thị xã C, tỉnh Tiền Giang và phần đất tranh chấp tọa lạc ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn thống nhất là giữa bà Nguyễn Thị T với bà Trần Thị D, ông Nguyễn Thành P có chuyển nhượng phần diện tích 153,8 m² nằm trong thửa đất số 2455, tờ bản đồ số 07, diện tích 153.8 m², tọa lạc ấp T, xã T, thị xã C, 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 CS04464 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 03/11/2021 cho bà Trần Thị D, cụ thể là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số chứng thực: 04710, quyển số 05/2021 TP/CC– SCC/HĐGD ký ngày 30/12/2021 là có thật và lúc hai bên ký kết là hoàn toàn tự nguyện. Hợp đồng này có chứng thực của Văn phòng C, tỉnh Tiền Giang. Bà Nguyễn Thị T đã giao đủ tiền và đã được đứng tên quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 05/9/2022 cho bà Nguyễn Thị T.

[3.2] Hơn nữa, bị đơn bà Trần Thị D cũng thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn và cũng đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Còn bị đơn ông Nguyễn Thành P trong quá trình giải quyết vụ án ông P vắng mặt và có đơn xin vắng mặt nhưng ông có văn bản ý kiến thống là ông có ý kiến chung với bà D. Đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3.3] Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 30/12/2021 giữa bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Thành P, bà Trần Thị D, do Phòng C1, tỉnh Tiền Giang công chứng, số công chứng 04710,

quyền số 05/2021/Tp/CC-SCC/HĐGD về hình thức và nội dung là hoàn toàn phù hợp với quy định tại các Điều 117, 119, 500, 502, 503 của Bộ luật Dân sự, nên hợp đồng chuyển nhượng này là hợp pháp.

[4] Đối với tài sản trên đất tranh chấp gồm có:

[4.1] 01 phần nhà bếp có diện tích 9,2 m². Kết quả định giá của Hội đồng định giá là 2.129.800 đồng.

[4.2] 01 phần nhà tắm có diện tích 2,9 m². Kết quả định giá của Hội đồng định giá là 5.785.500 đồng.

[4.3] 01 phần hàng rào có diện tích 4m². Kết quả định giá của Hội đồng định giá là có giá trị 852.000 đồng.

[4.4] Cây trồng trên đất theo Kết quả định giá của Hội đồng định giá thì: 06 cây dừa có giá 6.420.000 đồng, 08 cây mai vàng có giá 1.040.000 đồng, 01 cây mít có giá 569.000 đồng, 02 cây măng cầu có giá 722.000 đồng.

[4.5] Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời và bồi thường giá trị cây trồng trên đất cho bà Trần Thị T2, ông Trần Văn L, ông Trần Văn V, em Trần Phú V1 với số tiền tổng cộng là 20.000.000 đồng. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và cũng cao hơn so với giá trị mà Hội đồng định giá đã định tại Biên bản định giá tài sản ngày 03/01/2024 nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4.6] Đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T2 hỗ trợ cho bà thêm khoảng tiền để bà làm lại nhà bếp mới, số tiền tổng cộng bà yêu cầu nguyên đơn bồi thường giá trị nhà bếp, nhà tắm và cây trồng trên đất, hàng rào trên đất tổng cộng số tiền 21.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, tại phiên tòa nguyên đơn cũng không đồng ý bồi thường số tiền 21.000.000 đồng như bà T2 yêu cầu. Hơn nữa, số tiền bà T2 yêu cầu cao hơn so với giá trị tài sản mà Hội đồng định giá đã định, nên yêu cầu của bà T2 không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.7] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L, ông Trần Văn V, em Trần Phú V1 có đại diện theo pháp luật là anh Trần Văn V đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vẫn không đến và không có ý kiến hay yêu cầu gì gửi cho Tòa án. Nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Theo đơn khởi kiện ngày 10/7/2023 thì nguyên đơn có yêu cầu Tòa án giải quyết: yêu cầu bà Trần Thị D và ông Nguyễn Thành P phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 30/12/2021 tại Văn phòng C đối với thửa đất 2455, tờ bản đồ 07, diện tích 153,8 m², tọa lạc ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang. Tại phiên tòa, thì nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bà Trần Thị D và ông Nguyễn Thành P phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 30/12/2021 tại Văn phòng C đối với thửa đất 2455, tờ bản đồ 07, diện tích 153,8 m², tọa lạc ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang. Xét thấy, việc rút yêu cầu nói trên là hoàn toàn tự nguyện, căn

cứ vào điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bà **Trần Thị T2**, ông **Trần Văn L**, ông **Trần Văn V**, em **Trần Phú V1** (đại diện theo pháp luật ông **Trần Văn V**) tháo dỡ, di dời 01 phần nhà bếp có diện tích 9,2 m², 01 phần nhà tắm có diện tích 2,9 m², 01 phần hàng rào có diện tích 4m² và cùng với bà **Trần Thị D**, ông **Nguyễn Thành P** giao thừa đất số 2455, tờ bản đồ số 07, diện tích 153,8 m² địa chỉ: **ấp T, xã T, thị xã C, Tiền Giang** do **Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T** cấp ngày 05/9/2022 cho bà **Nguyễn Thị T** đứng tên quyền sử dụng đất có tứ cận như sau:

- + Hướng Bắc giáp đường bê tông (3,0m).
- + Hướng Tây giáp phần đất của bà **Trần Thị T2**.
- + Hướng Đông giáp phần đất của bà **Trần Thị Mỹ H**.
- + Hướng Nam giáp phần đất của bà **Trần Thị T2**.

[7] Về tài sản trên đất: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời 01 phần nhà bếp có diện tích 9,2 m², 01 phần nhà tắm có diện tích 2,9 m², 01 phần hàng rào có diện tích 4m² và hoàn lại giá trị cây trồng trên đất gồm 06 cây dừa loại B2, 08 cây mai vàng, 01 cây mít loại D, 02 cây măng cầu loại D với số tiền tổng cộng là 20.000.000 đồng cho bà **Trần Thị T2**, ông **Trần Văn L**, ông **Trần Văn V**, em **Trần Phú V1** (đại diện theo pháp luật ông **Trần Văn V**). Sau khi nguyên đơn thực hiện xong việc hoàn lại giá trị cây trồng cho bà **Trần Thị T2**, ông **Trần Văn L**, ông **Trần Văn V**, em **Trần Phú V1** (đại diện theo pháp luật ông **Trần Văn V**) thì nguyên đơn được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng trên đất.

[8] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc với số tiền 5.728.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ vào quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ thì do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, cho nên bị đơn phải chịu 5.728.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là đúng. Nên yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 5.728.000 đồng là có cơ sở chấp nhận. Do đó, buộc bị đơn bà **T**, ông **P** có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản cho nguyên đơn số tiền 5.728.000 đồng.

[9] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn căn cứ vào Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, nên bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng và nguyên đơn chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 20.000.000 đồng là 20.000.000 đồng x 5 % = 1.000.000 đồng.

[10] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 147, Điều 157, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ Điều 166, Điều 167, Điều 170, Điều 188 Bộ luật Đất đai;
- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử

1. Về dân sự:

- Đình chỉ xét xử 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với yêu cầu bà Trần Thị D và ông Nguyễn Thành P phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 30/12/2021 tại Văn phòng C đối với thửa đất 2455, tờ bản đồ 07, diện tích 153,8 m², tọa lạc ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T. Buộc bà Trần Thị T2, ông Trần Văn L, ông Trần Văn V, em Trần Phú V1 (đại diện theo pháp luật ông Trần Văn V) tháo dỡ, di dời 01 phần nhà bếp có diện tích 9,2 m², 01 phần nhà tắm có diện tích 2,9 m², 01 phần hàng rào có diện tích 4m² và cùng với bà Trần Thị D, ông Nguyễn Thanh P2 giao thửa đất số 2455, tờ bản đồ số 07, diện tích 153,8 m² địa chỉ: ấp T, xã T, thị xã C, Tiền Giang do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 05/9/2022 cho bà Nguyễn Thị T đứng tên quyền sử dụng đất có tứ cận như sau:

- + Hướng Bắc giáp đường bê tông (3,0m).
- + Hướng Tây giáp phần đất của bà Trần Thị T2.
- + Hướng Đông giáp phần đất của bà Trần Thị Mỹ H.
- + Hướng Nam giáp phần đất của bà Trần Thị T2.

Có kèm theo sơ đồ bản vẽ.

2. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Trần Thị D ông Nguyễn Thanh P2 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị T chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc số tiền 5.728.000 đ (Năm triệu bảy trăm hai mươi tám ngàn đồng).

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.

3. Về tài sản trên đất:

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời 01 phần nhà bếp có diện tích 9,2 m², 01 phần nhà tắm có diện tích 2,9 m², 01 phần hàng rào có diện tích 4m² và hoàn lại giá trị cây trồng trên đất gồm 06 cây dừa loại B2, 08 cây mai vàng, 01 cây mít loại D, 02 cây măng cầu loại D với số tiền tổng cộng là 20.000.000 đ (Hai mươi triệu đồng) cho bà Trần Thị T2, ông Trần Văn L, ông Trần Văn V, em Trần Phú V1 (đại diện theo pháp luật ông Trần Văn V). Sau khi nguyên đơn thực hiện xong việc hoàn lại giá trị cây trồng cho bà Trần Thị T2, ông Trần Văn L, ông Trần Văn V thì nguyên đơn được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng trên đất.

4. Về án phí:

Bị đơn ông Nguyễn Thành P bà Trần Thị D phải chịu 600.000 đ (Sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T phải chịu 1.000.000 đ (Một triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà T đã nộp theo biên lai thu số 0018724 ngày 09/10/2023 và biên lai thu số 0005027 ngày 06/9/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang nên bà T còn phải nộp tiếp số tiền 400.000 đ (Bốn trăm ngàn đồng) án phí.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn và bị đơn bà Trần Thị D có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn ông Nguyễn Thành P, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T2, ông Trần Văn L, ông Trần Văn V, em Trần Phú V1 (có đại diện pháp luật là ông Trần Văn V) có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 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 tỉnh Tiền Giang;

- VKSND thị xã Cai Lậy;
- Chi cục THADS thị xã Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Kim Thoa