

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CAI LẬY  
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 245/2024/DS-ST

Ngày: 30-9-2024

V/v “*Tranh chấp Chia tài sản chung của hộ gia đình là quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng đặt cọc*”.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAI LẬY, TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Văn Giang.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1/. Bà Nguyễn Thị Kim Oanh.

2/. Bà Trần Thị Cúc.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Chí Đạt - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Nhung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 107/2023/TLST-DS ngày 21 tháng 3 năm 2023 về “*Tranh chấp Chia tài sản chung là quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 310/2024/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

1/. *Nguyên đơn:* Ông Lê Thanh T, sinh năm 1975 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Thanh T: Bà Lê Thị Tuyết M, sinh năm 1972, là người đại diện theo ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền ngày 29/01/2024 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2/. *Bị đơn:* Ông Lê Văn S, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn S: Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1959 là người đại diện theo ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền ngày 11/4/2023 (có mặt);

Địa chỉ: Số B đường P, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

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

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1953 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Lê Thị Tuyết M, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Lê Thị Tuyết T5, sinh năm 1974 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Lê Minh S1, sinh năm 1984 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Lê Lâm T2, sinh năm 1986 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Anh Lê Văn D, sinh năm 1992;

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Chị Lê Khánh L, sinh năm 2000;

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của chị Lê Khánh L, anh Lê Văn D: Bà Lê Thị Tuyết M, sinh năm 1972 là người đại diện theo ủy quyền, theo hợp đồng ủy quyền ngày 16/7/2024 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Cao Thanh T3, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Nguyễn Kim H1, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số D, khu phố D, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông Cao Thanh T3 và bà Nguyễn Kim H1: Chị Nguyễn Huỳnh Diệp T4, sinh năm 2001 là người đại diện theo ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền cùng ngày 24/4/2023 (có mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- Anh Đoàn Văn L1, sinh năm 2003 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp L, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Lê Thị Tuyết M là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Thanh T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Văn D, Lê Khánh L, đồng thời bà Lê Thị Tuyết M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày:*

Hộ gia đình ông T có tài sản chung là thửa đất số 115, tờ bản đồ số 15, diện tích 666,3m<sup>2</sup> (chỉnh lý tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) địa chỉ thửa đất tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Thửa đất này được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02025 ngày 10/4/2008 do ông Lê Văn S đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ gia đình ông S có 09 thành viên gồm: ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị H, bà Lê Thị Tuyết M, bà Lê Thị Tuyết T5, ông Lê Minh S1, ông Lê Lâm T2, anh Lê Văn D, chị Lê Khánh L và ông Lê Thanh T.

Khi ông T yêu cầu ông S phân chia tài sản chung của hộ gia đình là thửa đất số 115 nêu trên để làm thủ tục tách thửa, sang tên xin cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất nhưng ông S không đồng ý và còn nói đã chuyển nhượng một phần thửa đất số 115 cho ông Cao Thanh T3 và bà Nguyễn Kim H1.

Qua tìm hiểu ông T được biết vào ngày 06/02/2021 ông S đã ký hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất số 115 cho ông Cao Thanh T3. Ngày 14/10/2021 ông S tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất số 115 cho ông Cao Thanh T3. Đến ngày 02/7/2022 ông S ký hợp đồng đặt cọc đảm bảo việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 115 cho bà Nguyễn Kim H1. Toàn bộ các hợp đồng này có lập thành văn bản nhưng không có công chứng, chứng thực.

Việc ông S không đồng ý chia tài sản chung của hộ gia đình mà còn tự ý định đoạt tài sản chung của hộ gia đình để thực hiện giao dịch dân sự là không phù hợp với quy định pháp luật gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T rất nhiều.

- Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 28/02/2023, ông T yêu cầu chia tài sản chung của hộ gia đình là thửa đất số 115, tờ bản đồ số 15, diện tích 666,3m<sup>2</sup> tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang làm 09 phần bằng nhau cho Lê Văn S, Nguyễn Thị H, Lê Thị Tuyết M, Lê Thị Tuyết T5, Lê Minh S1, Lê Lâm T2, Lê Văn D, Lê Khánh L, ông Lê Thanh T; Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn S và ông Cao Thanh T3 ngày 06/02/2021 vô hiệu; Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn S và ông Cao Thanh T3 ngày 14/10/2021 vô hiệu; Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa ông Lê Văn S và bà Nguyễn Kim H1 ngày 02/7/2022 vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện, nay yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu ông Cao Thanh T3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 06/02/2021 với ông Lê Văn S.

- Yêu cầu ông Cao Thanh T3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 14/10/2021 với ông Lê Văn S.

- Yêu cầu bà Nguyễn Kim H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2022 với ông Lê Văn S.

Yêu cầu ông T3, bà H1 trả số tiền chuyển nhượng đất còn lại cho ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị H, bà Lê Thị Tuyết T5, anh Lê Minh S1, anh Lê Lâm T2, anh Lê Thanh T.

- Đối với phần diện tích còn lại là 237,7m<sup>2</sup> của hộ gia đình ông S thuộc thửa đất số 115, tờ bản đồ 15, diện tích 666,3m<sup>2</sup> tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang ông T yêu cầu chia cho các thành viên trong hộ gia đình không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc là bà Lê Thị Tuyết M, anh Lê Văn D, chị Lê Khánh L.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Tuyết M, anh Lê Văn D, chị Lê Khánh L, tại phiên tòa hôm nay tôi yêu cầu chia phần đất còn lại có diện tích 237,7m<sup>2</sup> (ký hiệu số 2 trên Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 15/3/2024 của Chi nhánh Văn

phòng đất đai huyện C) thuộc thửa đất số 115 của hộ gia đình ông S cho bà Lê Thị Tuyết M, anh Lê Văn D, chị Lê Khánh L. Bà M, anh D, chị L không nhận số tiền 663.000.000 đồng do ông T3, bà H1 trả.

*Theo bản tự khai, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Thu T1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Văn S trình bày:*

- Ông S đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, đồng ý tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T3, bà H1 như nội dung đã thỏa thuận trong các hợp đồng. Ông T3, bà H1 có nghĩa vụ trả cho hộ ông S số tiền còn lại như thỏa thuận trong các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Do phần đất chuyển nhượng cho ông S bị thiếu 16,5m<sup>2</sup> so với nội dung thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng nên ông S và các thành viên gia đình hộ ông S đồng ý trừ lại 127.000.000 đồng cho ông T3.

- Đối với yêu cầu chia tài sản chung trong hộ gia đình, tôi đồng ý với yêu cầu của ông T. Sau khi trừ diện tích đất chuyển nhượng cho ông T3, bà H1 thì phần đất hộ ông S còn lại có diện tích là 237,7m<sup>2</sup>, ông S và các thành viên trong hộ ông S đồng ý chia phần đất này cho bà M, anh D, chị L.

- Đối với số tiền ông T3, bà H1 có nghĩa vụ trả cho việc thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc yêu cầu chia cho ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị H, bà Lê Thị Tuyết T5, ông Lê Minh S1, ông Lê Lâm T2, ông Lê Thanh T.

*Theo đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, chị Nguyễn Huỳnh Diệp T4 là người đại diện theo ủy quyền của ông Cao Thanh T3 và bà Nguyễn Kim H1 trình bày:*

Về việc ký kết hợp đồng đặt cọc và các hợp đồng chuyển nhượng giữa hộ ông S và bà H1, ông T3 tôi thống nhất với lời trình bày của phía nguyên đơn. Theo đơn yêu cầu độc lập ông T3, bà H1 yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc vô hiệu, buộc hộ ông S trả lại cho ông T3, bà H1 số tiền đã nhận và tiền lãi. Tuy nhiên do phía nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện nên ông T3, bà H1 cũng thay đổi nội dung yêu cầu độc lập. Bà H1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2022, ông T3 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2021 và ngày 14/10/2021 đã ký kết giữa hộ ông S với ông T3. Đối với phần đất chuyển nhượng cho ông T3 bị thiếu phần diện tích 16,5m<sup>2</sup> nên yêu cầu hộ ông S trừ 127.000.000 đồng cho ông T3 tương ứng với phần diện tích đất bị thiếu. Ông T3, bà H1 sẽ trả cho hộ ông S số tiền còn lại khi bản án có hiệu lực pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh S1, bà Lê Thị Tuyết T5, bà Nguyễn Thị H, ông Lê Lâm T2: có đơn xin vắng mặt nhưng tại bản tự khai ngày 26/9/2024 ông S1, bà T5, bà H, ông T2 thống nhất trình bày: tôi đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc cho ông T3, bà H1. Đồng ý trừ lại cho ông T3 số tiền 127.000.000đồng tương ứng với 16,5m<sup>2</sup> đất bị thiếu so với thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký kết. Yêu cầu ông T3, bà H1 thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại khi bản án có hiệu lực pháp luật và chia số tiền này cho các thành viên hộ gia đình ông S gồm ông S, bà H, bà T5, ông S1, ông T2, ông T. Phần diện tích thửa đất số 115 còn lại là 237,7m<sup>2</sup> tôi đồng ý chia cho bà Lê Thị Tuyết M, Lê Văn D, Lê Khánh L.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đoàn Văn L1 có đơn xin vắng mặt nhưng tại bản tự khai ngày 26/9/2024 anh L1 trình bày: Tôi có mượn căn nhà của bà Lê Thị Tuyết M nằm trên phần đất tranh chấp giữa ông T và ông S để làm chỗ bán cà phê. Về việc các đương sự tranh chấp trong vụ án tôi không có ý kiến gì, khi nào bà M lấy lại căn nhà thì tôi sẽ trả lại căn nhà. Tôi không có quyền lợi, không có yêu cầu gì trong vụ án nên xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.*

Tại phiên tòa:

- Bà Lê Thị Tuyết M là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Thanh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Văn D, Lê Khánh L yêu cầu tiếp tục thực hiện các hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Kim H1, ông Cao Thanh T3. Buộc bà H1, ông T3 thanh toán số tiền còn lại là 663.000.000 đồng cho hộ ông S khi án có hiệu lực pháp luật. Chia số tiền 663.000.000 đồng cho ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị H, bà Lê Thị Tuyết T5, ông Lê Minh S1, ông Lê Lâm T2, ông Lê Thanh T. Yêu cầu chia phần đất còn lại của thửa 115 có diện tích là 237,7m<sup>2</sup> cho bà Lê Thị Tuyết M, anh Lê Văn D, chị Lê Khánh L quản lý, sử dụng.

- Bà Nguyễn Thị Thu T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn S đồng ý với yêu cầu của ông T về việc tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng đặt cọc với ông T3, bà H1. Ông S trừ lại cho ông T3 127.000.000 đồng cho phần đất của ông T3 bị thiếu 16,5m<sup>2</sup> so với phần diện tích hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng. Yêu cầu ông T3, bà H1 trả cho hộ ông S số tiền còn lại theo các hợp đồng đã thỏa thuận, ký kết. Chia cho ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị H, bà Lê Thị Tuyết T5, ông Lê Minh S1, ông Lê Lâm T2, ông Lê Thanh T số tiền do bà H1, ông T3 trả. Yêu cầu chia phần đất còn lại của thửa 115 có diện tích 237,7m<sup>2</sup> cho bà Lê Thị Tuyết M, anh Lê Văn D, chị Lê Khánh L.

- Chị Nguyễn Huỳnh Diệp T4 là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Kim H1 và ông Cao Thanh T3 thay đổi nội dung yêu cầu độc lập của ông T3, bà H1. Bà H1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2022, ông T3 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2021 và ngày 14/10/2021 đã ký kết giữa hộ ông S với bà H1, ông T3. Đối với phần đất của ông T3 bị thiếu 16,5m<sup>2</sup> nên yêu cầu hộ ông S trừ lại cho ông T3 127.000.000 đồng so với giá chuyển nhượng hai bên đã thỏa thuận. Ông T3, bà H1 sẽ trả cho hộ ông S số tiền còn lại khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, ông T3, bà H1 đều thống nhất yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc. Yêu cầu ông T3 trả cho hộ ông S số tiền còn lại 63.000.000 đồng, bà H1 trả cho hộ ông S số tiền còn lại 600.000.000 đồng. Chia cho ông Lê Văn S, bà Lê Thị Tuyết T5, ông Lê Minh S1, ông Lê Lâm T2, ông Lê Thanh T số tiền 663.000.000 đồng do bà H1, ông T3 trả. Đối với phần đất còn lại của thửa 115 có diện tích là 237,7m<sup>2</sup> các thành viên hộ gia đình ông S đều thống nhất chia cho bà Lê Thị Tuyết M, anh Lê Văn D, chị Lê Khánh L quản lý, sử dụng phần đất này. Xét thấy các đương sự tự thỏa thuận là phù hợp quy định pháp luật nên đề nghị Tòa án chấp nhận các yêu cầu này của đương sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, Lê bà Thị Tuyết T5, ông Lê Minh S1, ông Lê Lâm T2, anh Đoàn Văn L1 có đơn xin vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nói trên theo quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Nguyên đơn ông T khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung của hộ gia đình và tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp Chia tài sản chung của hộ gia đình là quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng đặt cọc*” thuộc thẩm

quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Thanh T3, bà Nguyễn Kim H1, bà Lê Thị Tuyết M, anh Lê Văn D, chị Lê Khánh L, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Ngày 06/02/2021 ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị H, bà Lê Thị Tuyết T5, ông Lê Minh S1, ông Lê Lâm T2 và ông Cao Thanh T3 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng văn bản không có công chứng, chứng thực, theo đó ông S, bà H, bà T5, ông S1, ông T2 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T3 phần đất ngang 05m, dài hết phần đất của ông S thuộc thửa đất 115, tờ bản đồ 15 diện tích 666,3m<sup>2</sup> thửa đất tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02025 ngày 10/4/2008 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Lê Văn S với giá chuyển nhượng là 1.040.000.000 đồng. Ông T3 đã giao cho hộ ông S tổng số tiền là 900.000.000 đồng, còn lại 140.000.000 đồng. Sau khi tiến hành đo đạc thì phần đất này bị thiếu 16,5m<sup>2</sup> (không đủ chiều ngang 05m như hai bên đã thỏa thuận). Tại phiên tòa, chị T4 là người đại diện theo ủy quyền của ông T3 thống nhất với ông T, bà T1, bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Bà T1, bà M, ông T đồng ý trừ cho ông T3 số tiền 127.000.000 đồng cho phần diện tích đất chuyển nhượng bị thiếu là 16,5m<sup>2</sup>. Ông T3 có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị H, bà Lê Thị Tuyết T5, ông Lê Minh S1, ông Lê Lâm T2, ông Lê Thanh T số tiền 13.000.000 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Mặt khác, tại bản tự khai ngày 26/9/2024 ông S1, bà T5, bà H, ông T2 đều đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2021 giữa ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị H, bà Lê Thị Tuyết T5, ông Lê Minh S1, ông Lê Lâm T2 và ông Cao Thanh T3. Đồng ý trừ lại cho ông T3 127.000.000 đồng tương ứng với 16,5m<sup>2</sup> đất bị thiếu so với thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết.

Xét thấy các đương sự thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, phù hợp quy định pháp luật nên có căn cứ công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2021 được ký kết giữa ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị H, bà Lê Thị Tuyết T5, ông Lê Minh S1, ông Lê Lâm T2 và ông Cao Thanh T3.

[3.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/10/2021 được ký kết giữa ông Cao Thanh T3 với ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị H, ông Lê Minh S1, ông Lê Lâm T2 hai bên thỏa thuận ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị H, ông Lê Minh S1, ông Lê Lâm T2 chuyển nhượng cho ông T3 phần đất ngang 05m, dài

hết phần đất thuộc thửa đất 115, tờ bản đồ 15 diện tích 666,3m<sup>2</sup> thửa đất tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02025 ngày 10/4/2008 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Lê Văn S với giá chuyển nhượng là 1.150.000.000 đồng. Ông T3 đã giao cho hộ ông S số tiền 1.100.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng. Tại phiên tòa, chị T4 là người đại diện theo ủy quyền của ông T3 thống nhất với ông T, bà T1, bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất này, ông T3 sẽ giao số tiền 50.000.000 đồng cho ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị H, bà Lê Thị Tuyết T5, ông Lê Minh S1, ông Lê Lâm T2, ông Lê Thanh T khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 26/9/2024 ông S1, bà T5, bà H, ông T2 đều đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/10/2021 được ký kết giữa ông Cao Thanh T3 với ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị H, ông Lê Minh S1, ông Lê Lâm T2.

Xét thấy các đương sự thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, phù hợp quy định pháp luật nên có căn cứ công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/10/2021 được ký kết giữa ông Cao Thanh T3 với ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị H, ông Lê Minh S1, ông Lê Lâm T2.

[3.3] Đối với hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2022 được ký kết giữa bà Nguyễn Kim H1 và ông Lê Văn S, ông Lê Lâm T2, bà Nguyễn Thị H, ông Lê Minh S1, bà Lê Thị Tuyết T5, ông Lê Thanh T theo đó ông Lê Văn S, ông Lê Lâm T2, bà Nguyễn Thị H, ông Lê Minh S1, bà Lê Thị Tuyết T5, ông Lê Thanh T nhận số tiền cọc 50.000.000 đồng để chuyển nhượng cho bà H1 phần đất ngang 6,2m, dài hết đất thuộc thửa đất 115, tờ bản đồ 15 diện tích 666,3m<sup>2</sup> thửa đất tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02025 ngày 10/4/2008 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Lê Văn S với giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng. Bà H1 đã giao cho hộ ông S nhiều lần tiền tổng cộng là 1.000.000.000 đồng, còn lại 600.000.000 đồng. Phần diện tích đất này theo kết quả đo đạc có diện tích là 162,1m<sup>2</sup> phần ký hiệu số 3 trên Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 15/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Tại phiên tòa, chị T4 là người đại diện theo ủy quyền của bà H1 thống nhất với ông T, bà T1, bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng phần đất diện tích 162,1m<sup>2</sup> cho bà H1. Bà H1 sẽ giao số tiền 600.000.000 đồng còn lại cho ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị H, bà Lê Thị Tuyết T5, ông Lê Minh S1, ông Lê Lâm T2, ông Lê Thanh T khi bản án có hiệu lực pháp luật. Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật. Sự thỏa thuận này cũng phù hợp với ý kiến ông S1, bà T5, bà H, ông T2 tại bản tự khai ngày 26/9/2024 nên có căn cứ công nhận hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần đất diện tích 162,1m<sup>2</sup>



ngày 02/7/2022 được ký kết giữa bà Nguyễn Kim H1 và ông Lê Văn S, ông Lê Lâm T2, bà Nguyễn Thị H, ông Lê Minh S1, bà Lê Thị Tuyết T5, ông Lê Thanh T.

[3.4] Đối với yêu cầu của ông Lê Thanh T về việc chia tài sản chung là quyền sử dụng đất và yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Tuyết M, anh Lê Văn D, chị Lê Khánh L:

[3.4.1] Thừa đất số 115 do ông S đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất bao gồm 09 thành viên gồm ông S, bà H, ông T, bà M, bà T5, ông S1, ông T2, anh D, chị L, tất cả các thành viên trong hộ gia đình ông S đều thống nhất thỏa thuận chia phần đất còn lại có diện tích 237,7m<sup>2</sup> cho bà Lê Thị Tuyết M, anh Lê Văn D, chị Lê Khánh L. Bà M, chị L, anh D không được nhận số tiền còn lại do ông T3, bà H1 trả đổi với các hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do các thành viên trong hộ gia đình ông S thống nhất thỏa thuận không trái quy định pháp luật nên xét thấy có căn cứ chấp nhận sự thỏa thuận của ông S, bà H, ông T, bà M, bà T5, ông S1, ông T2, anh D, chị L về việc chia phần đất diện tích 237,7m<sup>2</sup> (Phần ký hiệu số 2 trên bản Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 15/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C) cho bà M, anh D, chị L.

[3.4.2] Về yêu cầu chia tài sản chung là số tiền 663.000.000 đồng do ông T3 và bà H1 trả cho các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc: tại phiên tòa bà M, ông T, bà T1 đều thống nhất chia số tiền này cho ông S, bà H, bà T5, ông S1, ông T2, ông T. Mặc khác tại bản tự khai ngày 26/9/2024 bà H, bà T5, ông S1, ông T2 đều có ý kiến thống nhất yêu cầu chia số tiền 663.000.000 đồng do ông T3, bà H1 trả cho ông S, bà H, bà T5, ông S1, ông T2, ông T và đồng ý chia phần đất diện tích 237,7m<sup>2</sup> cho bà M, anh D, chị L. Xét thấy các đương sự tự nguyện thỏa thuận, phù hợp với quy định pháp luật nên có căn cứ chấp nhận.

[3.4.3] Trên phần đất diện tích 237,7m<sup>2</sup> (Phần ký hiệu số 2 trên bản Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 15/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C) có một căn nhà diện tích 93m<sup>2</sup>, kết cấu mái tole, kèo thép, cột bê tông cốt thép, vách tường gạch xây tô, nền xi măng, không có khu phụ hiện nay do bà Lê Thị Tuyết M quản lý, sử dụng. Các đương sự trong vụ án không có tranh chấp, không có yêu cầu Tòa án giải quyết về căn nhà nên Hội đồng xét xử không xem xét, khi nào có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định, định giá và chi phí thu thập chứng cứ bà M đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng 4.000.000 đồng, bà M tự nguyện chịu chi phí tố tụng, không yêu cầu hoàn trả nên Hội đồng xét xử không xem xét hoàn trả chi phí tố tụng.

[5] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí chia tài sản chung và án phí đối với đối với phần nghĩa vụ của các đương sự theo quy định của Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH 14 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.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 212, 218, 219, 328, 357, 468, 500, 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 95, Điều 100, Điều 166, Điều 167 và Điều 203 của Luật Đất đai;

Căn cứ vào Điều 26, 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.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh T và yêu cầu độc lập của ông Cao Thanh T3, bà Nguyễn Kim H1 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2021 giữa ông Cao Thanh T3 và ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị H, bà Lê Thị Tuyết T5, ông Lê Minh S1, ông Lê Lâm T2 là hợp pháp.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/10/2021 giữa ông Cao Thanh T3 và ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị H, ông Lê Minh S1, ông Lê Lâm T2 là hợp pháp.

Ông Cao Thanh T3 được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 255,4m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm (Phần ký hiệu số (4) trên Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 15/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C) thuộc thửa đất số 115, tờ bản đồ số 15, diện tích 666,3m<sup>2</sup> tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02025 ngày 10/4/2008 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Lê Văn S. Phần đất có vị trí như sau:

- + Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa 115;
  - + Phía Nam giáp thửa 758;
  - + Phía Đông giáp đường nhựa;
  - + Phía Tây giáp đường bê tông;
- (có sơ đồ kèm theo)

Ông Cao Thanh T3 có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị H, bà Lê Thị Tuyết T5, ông Lê Minh S1, ông Lê Lâm T2, ông Lê Thanh T 63.000.000 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2022 giữa bà Nguyễn Kim H1 với ông Lê Văn S, ông Lê Lâm T2, bà Nguyễn Thị H, ông Lê Minh S1, bà Lê Thị Tuyết T5, ông Lê Thanh T là hợp pháp.

Bà Nguyễn Kim H1 được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 162,1m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm (Phần ký hiệu số (3) trên Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 15/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C) thuộc thửa đất số 115, tờ bản đồ số 15, diện tích 666,3m<sup>2</sup> tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02025 ngày 10/4/2008 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Lê Văn S. Phần đất có vị trí như sau:

- + Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa 115;
  - + Phía Nam giáp phần còn lại của thửa 115;
  - + Phía Đông giáp đường nhựa;
  - + Phía Tây giáp đường bê tông;
- (có sơ đồ kèm theo)

Bà Nguyễn Kim H1 có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị H, bà Lê Thị Tuyết T5, ông Lê Minh S1, ông Lê Lâm T2, ông Lê Thanh T 600.000.000 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Kể từ ngày quyết định này có hiệu lực pháp luật, các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh T và yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Tuyết M, anh Lê Văn D, chị Lê Khánh L về việc chia tài sản chung của hộ gia đình là quyền sử dụng đất.

- Chia cho bà Lê Thị Tuyết M, anh Lê Văn D, chị Lê Khánh L phần đất có diện tích 237,7m<sup>2</sup> loại đất trồng cây lâu năm (Phần ký hiệu số 2 trên Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 15/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C) thuộc thửa đất số 115, tờ bản đồ số 15, diện tích 666,3m<sup>2</sup> tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02025 ngày 10/4/2008 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Lê Văn S (trên đất có một căn nhà hiện do bà Lê

Thị Tuyết M quản lý, sử dụng diện tích 93m<sup>2</sup>, kết cấu mái tole, kèo thép, cột bê tông cốt thép, vách tường gạch xây tô, nền xi măng, không có khu phụ). Phần đất có vị trí như sau:

- + Phía Bắc thửa 107;
  - + Phía Nam giáp phần còn lại của thửa 115;
  - + Phía Đông giáp đường nhựa;
  - + Phía Tây giáp đường bê tông;
- (có sơ đồ kèm theo)

Kể từ ngày quyết định này có hiệu lực pháp luật, các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

- Chia cho ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị H, bà Lê Thị Tuyết T5, ông Lê Minh S1, ông Lê Lâm T2, ông Lê Thanh T 600.000.000 đồng do bà H1 trả và 63.000.000 đồng do ông T3 trả.

4/ Về án phí:

- Ông Cao Thanh T3 phải chịu 3.150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 40.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông T3 đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018045, 0018046 cùng ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang nên trả lại cho ông T3 37.150.000 đồng.

- Bà Nguyễn Kim H1 phải chịu 28.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 25.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà H1 đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018043, 0018044 cùng ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang nên bà H1 phải nộp tiếp tiền án phí 2.200.000 đồng.

- Ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị H, bà Lê Thị Tuyết T5, anh Lê Minh S1, anh Lê Lâm T2, anh Lê Thanh T phải chịu 30.520.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 2.050.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông Lê Thanh T đã nộp theo biên lai thu số 0017369 ngày 21/3/2023 nên ông S, bà H, bà T5, ông S1, ông T2, ông T phải nộp tiếp 28.470.000 đồng tiền án phí.

- Bà Lê Thị Tuyết M, anh Lê Văn D, chị Lê Khánh L phải chịu 15.783.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà M, anh D, chị L đã nộp theo các biên lai thu số 0016789, 0016790, 0016792 cùng ngày 22/8/2024 nên bà M, anh D, chị L phải nộp tiếp 14.883.000 đồng tiền án phí.

5/ Về quyền kháng cáo: Ông T, bà M, anh D, chị L, bà H1, ông T3, ông S có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bà H, bà T5, ông S1, ông T2, anh L1 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ

ngày được tổng đạt hợp lệ bản án hoạt từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 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.

Án tuyên vào lúc 16 giờ 00 phút ngày 30/9/2024 có mặt bà M, chị T4, vắng mặt bà T1, ông T.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Cai Lậy;
- Chi cục THADS huyện Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Lê Văn Giang**