

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 29/2025/HNGĐ-ST

Ngày: 14-4-2025

V/v tranh chấp ly hôn, 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 CHÂU THÀNH TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ái Duyệt

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Đặng Văn Bé
- Ông Đinh Ngọc Minh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Thị Quê, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

- **Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An** tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Thu, Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án hôn nhân và gia đình thụ lý số 307/2023/TLST-HN ngày 20 tháng 12 năm 2023 về “*Tranh chấp ly hôn, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2025/QĐXXST-HNGĐ ngày 11 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Kiều O, sinh năm 1996. Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- **Bị đơn:** Ông Trần Thanh T, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số A, ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

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

1. Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số H, đường H, phường C, thành phố T, tỉnh Long An.

2. Ông Đỗ Văn H, sinh năm 1986;

3. Bà Nguyễn Kim V, sinh năm 1991;

Cùng địa chỉ: Số A, ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

4. Ông Mai Văn M1, sinh năm 1966;

5. Bà Ngô Thị T1, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ: Số D, ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà V, ông M1, bà T1: Bà Huỳnh Thị Kim N, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số C, khu phố H, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An (theo văn bản ủy quyền ngày 11/01/2024).

6. Ông Mai Chí T2, sinh năm 1994;

7. Ông Mai Chí H1, sinh năm 2010;

Cùng địa chỉ: Số D, ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

(bà O có mặt, các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 14 tháng 02 năm 2023 và trong quá trình giải quyết, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kiều O trình bày:

Bà và ông Trần Thanh T chung sống với nhau vào năm 2021 và có đăng ký kết hôn tại xã P, huyện C, tỉnh Long An ngày 18/6/2021.

Sau ngày cưới, vợ chồng chung sống hạnh phúc được thời gian khoảng 01 năm thì phát sinh mâu thuẫn, nguyên nhân do vợ chồng bất đồng quan điểm, thường xuyên cãi vã nhau nên cuộc sống vợ chồng không hạnh phúc, vợ chồng đã không còn chung sống với nhau từ tháng 8/2023 đến nay. Nay tình cảm vợ chồng không còn, mục đích của hôn nhân không đạt được nên bà xin được ly hôn với ông Trần Thanh T.

Về con chung: Bà và ông T không có con chung.

Về tài sản chung: Bà và ông T tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về nợ chung: Bà cam kết vợ chồng không có nợ chung.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà không đồng ý vì bà không có liên quan đến giao dịch vay tiền, giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, diện tích 276,0m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An giữa ông T với bà M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên bà không đồng ý, đây là giao dịch riêng của ông T, bà chỉ có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng mà không có nhận tiền.

Ông Trần Thanh T là bị đơn trình bày tại biên bản hòa giải ngày 24/01/2024:

Về hôn nhân: Ông không đồng ý ly hôn vì mâu thuẫn vợ chồng không đến mức phải ly hôn, ông mong muốn được hàn gắn tình cảm vợ chồng.

Về con chung: Ông và bà O không có con chung.

Về tài sản chung: Ông và bà O tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về nợ chung: Vợ chồng có nợ ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1977. Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền

Giang, số tiền 2.000.000.000 đồng. Khi ly hôn, ông đồng ý trả toàn bộ số nợ trên cho ông T3 và bà B.

Bà Nguyễn Thị Tuyết M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày tại biên bản hòa giải ngày 20/02/2024:

Vào ngày 06/11/2021, bà có cho ông T và bà O vay số tiền 700.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay, ông T và bà O đã ký với bà hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, diện tích 276,0m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An, đồng thời ông T và bà O ký với bà cam kết nếu sau 06 tháng ông bà không thanh toán tiền vốn vay thì bà được quyền hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thửa đất và giao đất cho bà.

Tuy nhiên, hết thời hạn thỏa thuận, ông T và bà O cũng không thanh toán tiền vốn vay cho bà nên bà đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên và được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 359096 ngày 13/7/2022.

Khi bà nhận chuyển nhượng, trên đất có 02 căn nhà tạm được ông T cho biết, ông cho hộ ông Đỗ Văn H và hộ ông Mai Văn M1 ở tạm, bà đã yêu cầu những người sinh sống trên đất di dời tài sản cá nhân giao đất cho bà nhưng họ không đồng ý. Do đó, bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Kiều O đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, diện tích 276,0m², loại đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An, buộc ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Kiều O giao thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, diện tích 276,0m², đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trần Thanh T và bà Nguyễn Thị Kiều O với ông Đỗ Văn H2, bà Nguyễn Kim V, ông Mai Văn M1, bà Ngô Thị T1, ông Mai Chí T2, ông Mai Chí H1, đồng thời phải di dời tài sản cá nhân giao trả lại 02 căn nhà tạm trên thửa đất cho bà.

Bà Huỳnh Thị Kim N là người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà V trình bày tại biên bản hòa giải ngày 20/02/2024:

Vào ngày 16/4/2021, vợ chồng bà Nguyễn Kim V, ông Đỗ Văn H và ông Trần Thanh T ký với nhau hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 140m² đất thuộc một phần thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, diện tích 276,0m², loại đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An, với giá 600.000.000 đồng. Ngay khi ký hợp đồng đặt cọc, bà V đã giao cho ông T số tiền cọc 400.000.000 đồng, đến ngày 12/5/2021, vợ chồng bà V tiếp tục giao cho ông T số tiền 200.000.000 đồng. Như vậy, ông H và bà V đã thanh toán xong số tiền chuyển nhượng đất cho ông T.

Nay, ông H và bà V yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà M đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, diện tích 276,0m².

Ông H và bà V yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 140m² đất thuộc một phần thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, diện tích 276,0m².

Bà Huỳnh Thị Kim N là người đại diện theo ủy quyền của ông M1, bà T1 trình bày tại biên bản hòa giải ngày 20/02/2024:

Vào ngày 17/5/2021, vợ chồng bà Ngô Thị T1, ông Mai Văn M1 và ông Trần Thanh T ký với nhau hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 130m² đất thuộc một phần thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, diện tích 276,0m², đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An, với giá 450.000.000 đồng. Ngay khi ký hợp đồng đặt cọc, ông M1 và bà T1 đã giao cho ông T số tiền cọc 185.000.000 đồng và còn nợ ông T số tiền 265.000.000 đồng.

Nay, ông M1 và bà T1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà M đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, diện tích 276,0m².

Ông M1 và bà T1 yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 130m² đất thuộc một phần thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, diện tích 276,0m². Ông bà đồng ý thanh toán cho ông T số tiền chuyển nhượng còn lại là 265.000.000 đồng.

Các đương sự thống nhất Mạnh trích đo bản đồ địa chính số 235-2024 do Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 16/9/2024, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai duyệt ngày 17/10/2024 và Chứng thư thẩm định giá số 020/2024/543-HD/TĐG LA-BDS ngày 05/11/2024 của Công ty cổ phần T4 cung cấp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định về thủ tục tố tụng. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Qua các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa, xét thấy:

Về hôn nhân: Quan hệ hôn nhân giữa bà O và ông T không có sự tự nguyện, bà O và ông T không có thiện chí hàn gắn tình cảm vợ chồng, hôn nhân đã mâu thuẫn trầm trọng, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu ly hôn của bà O theo quy định tại Điều 56 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014.

Về con chung: Bà O và ông T không có con chung nên không xem xét.

Về chia tài sản chung và nợ chung: Bà O và ông T không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết M: Ngày 11/3/2025, bà M nộp đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị Kiều O, ông Đỗ Văn H2, bà Nguyễn Kim V, ông Mai Văn M1, bà Ngô Thị T1, ông Mai Chí T2 và ông Mai Chí H1 đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, diện tích 276,0m², loại đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An. Việc rút yêu cầu khởi kiện của đương sự là tự nguyện nên Tòa án chấp nhận, theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217, 218 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn H, bà Nguyễn Kim V ông Mai Văn M1, bà Ngô Thị T1: Ngày 13/02/2025, bà Huỳnh Thị Kim N là người đại diện theo ủy quyền của các ông bà đã nộp đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, diện tích 276,0m², loại đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An đối với ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị Kiều O, sự việc đã được Tòa án ban hành thông báo trả đơn số 30/TB-TA ngày 13/02/2025.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Nguyễn Thị Kiều O có đơn khởi kiện yêu cầu ly hôn với ông Trần Thanh T; bà Nguyễn Thị Tuyết M có đơn tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà O và ông T, việc tranh chấp được quy định tại khoản 1 Điều 28 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông T cư trú tại huyện C, tỉnh Long An nên Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An thụ lý giải quyết là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thủ tục xét xử vắng mặt đương sự: Bà M, bà N, ông T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và bà M, bà N có đơn xin xét xử vắng mặt; ông T vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về quan hệ hôn nhân: Bà O và ông T tự nguyện kết hôn và có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện C, tỉnh Long An nên quan hệ hôn nhân giữa bà O, ông T là hôn nhân hợp pháp.

Bà O yêu cầu ly hôn vì cuộc sống vợ chồng không hạnh phúc, thường xuyên cãi vã nhau, vợ chồng đã không còn chung sống với nhau từ tháng 8/2023 đến nay. Ông T không đồng ý ly hôn vì cho rằng mâu thuẫn vợ chồng không đến mức phải ly hôn, ông mong muốn được hàn gắn tình cảm vợ chồng.

Xét thấy, quan hệ hôn nhân giữa bà O và ông T không có sự tự nguyện, bà O không có thiện chí hàn gắn tình cảm vợ chồng nên hôn nhân đã mâu thuẫn trầm trọng, vi phạm nghiêm trọng quyền và nghĩa vụ của vợ, chồng làm cho hôn nhân lâm vào tình trạng trầm trọng, đời sống chung không thể kéo dài, mục đích hôn nhân không đạt được. Bà O yêu cầu ly hôn với ông T là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 56 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về nuôi con chung: Bà O và ông T không có con chung nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về chia tài sản chung: Bà O và ông T không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về nợ chung: Ông Trần Thanh T trình bày vợ chồng có nợ ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Ngọc B số tiền vay 2.000.000.000 đồng.

Xét, ngày 24/01/2024 Tòa án đã ban hành thông báo số 12/2024/TB-TA để ông T3, bà B thực hiện quyền khởi kiện đối với ông T, bà O về số tiền nợ như ông

T trình bày nhưng ông T3, bà B không thực hiện. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét, khi nào các bên có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết M: Ngày 11/3/2025, bà M nộp đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị Kiều O, ông Đỗ Văn H2, bà Nguyễn Kim V, ông Mai Văn M1, bà Ngô Thị T1, ông Mai Chí T2 và ông Mai Chí H1 đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, diện tích 276m², loại đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Việc rút yêu cầu khởi kiện của đương sự là tự nguyện nên Tòa án chấp nhận, theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn H, bà Nguyễn Kim V ông Mai Văn M1, bà Ngô Thị T1:

Ngày 13/02/2025, bà Huỳnh Thị Kim N là người đại diện theo ủy quyền của các ông bà đã nộp đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất số 31, tờ bản đồ số 3, diện tích 276m², loại đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An đối với ông Trần Thanh T, bà Nguyễn Thị Kiều O, sự việc đã được Tòa án ban hành thông báo trả đơn số 30/TB-TA ngày 13/02/2025.

[8] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tổng cộng là 32.000.000 đồng. Do bà M rút đơn khởi kiện, không yêu cầu giải quyết trong vụ án nên bà M phải chịu chi phí này theo quy định tại các điều 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[9] Về quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có căn cứ nên chấp nhận.

Tại phiên tòa, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì khác.

[10] Về án phí: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kiều O phải chịu 300.000 đồng án phí hôn nhân sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Tuyết M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 217, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 56 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Về quan hệ hôn nhân: Cho ly hôn giữa bà Nguyễn Thị Kiều O và ông Trần Thanh T.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết M đối với bà Nguyễn Thị Kiều O và ông Trần Thanh T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về quyền khởi kiện lại vụ án: Đương sự có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp: Bà Nguyễn Thị Tuyết M phải chịu số tiền 32.000.000 đồng và đã nộp xong.

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Kiều O phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008541 ngày 19 tháng 12 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

6. Về nghĩa vụ thi hành án: 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 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:

- Tòa án tỉnh LA;
- VKSND huyện;
- Chi cục THA dân sự huyện;
- Các đương sự;
- UBND xã P, huyện C, tỉnh L;
- Lưu (hồ sơ, án văn)

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Thị Ái Duyệt