

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 398/2024/DS-PT  
Ngày: 31-7-2024  
V/v tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng QSDĐ

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

*Các Thẩm phán:* Bà Lê Thị Hồng Tâm

Bà Nguyễn Thanh Nhân

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Hà Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:**  
Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 131/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2024 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 270/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 201/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Nguyễn Minh H, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

**Đại diện theo ủy quyền:** Huỳnh Thế H1, sinh năm 1988;

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

**- Bị đơn:**

1. Bùi Văn C, sinh năm 1969.

Hộ khẩu thường trú: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Nơi ở hiện nay: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

2. Nguyễn Quang N, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Ấp Q, xã N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1971.

2. Anh Bùi Mi Đ1, sinh năm 1994.

Hộ khẩu thường trú: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Nơi ở hiện nay: Ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- *Người làm chứng*: Nguyễn Thị C1, sinh năm 1965.

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

- *Người kháng cáo*: Nguyễn đơn Nguyễn Minh H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo án sơ thẩm;*

\* *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Minh H là anh Trần Đăng K trình bày*: Ngày 19/5/2016, bà Nguyễn Thị C1 có yêu cầu Tòa án nhân dân huyện H áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với phần đất hộ gia đình ông Bùi Văn C sở hữu để tránh hộ gia đình ông C thực hiện hành vi chuyển nhượng, trao đổi nhằm tẩu tán tài sản. Ngày 05/12/2016, ông Bùi Văn C đại diện hộ gia đình đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện H ký tên bán cho anh Nguyễn Minh H toàn bộ thửa 505, tờ bản đồ số 15, diện tích 387m<sup>2</sup> (Trong đó, đất thổ cư 300m<sup>2</sup>, đất cây lâu năm 87m<sup>2</sup>), giá chuyển nhượng 840.000.000 đồng.

Ngày 08/8/2016 ông Bùi Văn C và anh Nguyễn Quang N tiến hành hoán đổi phần đất đang áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời với diện tích 5,5m<sup>2</sup> bằng giấy tay, việc này là trái quy định pháp luật. Căn cứ Bản án số 337/2018/DS-PT ngày 17/10/2018 tuyên buộc hộ gia đình ông Bùi Văn C phải thực hiện việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 387m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 420,8m<sup>2</sup> - 11,2m<sup>2</sup> = 409,6m<sup>2</sup>). Trong đó, phần đất hoán đổi có diện tích 11,2m<sup>2</sup> nếu xảy ra tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

Nay, anh Nguyễn Minh H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Bùi Văn C và thành viên hộ gia đình ông Bùi Văn C thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho anh Nguyễn Minh H phần đất 5,5m<sup>2</sup>, thửa 505, tờ bản đồ số 15 tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo biên bản thỏa thuận giữa ông Bùi Văn C với anh Nguyễn Minh H vào ngày 05/12/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H. Buộc anh Nguyễn Quang N tháo dỡ, di dời tài sản trên phần đất hoán đổi trái pháp luật với ông Bùi Văn C.

\* *Bị đơn ông Bùi Văn C, anh Nguyễn Quang N, bà Nguyễn Thị Đ, anh Bùi Mi Đ1 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng của Tòa án theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự nhưng vẫn không có ý kiến và không tham gia phiên tòa.*

Tại Bản án sơ thẩm số 270/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2

Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai; Điều 116, Điều 117, Điều 123, Điều 500, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh H về việc buộc ông Bùi Văn C và thành viên hộ gia đình ông Bùi Văn C thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho anh Nguyễn Minh H phần đất 5,5m<sup>2</sup>, thửa 505, tờ bản đồ số 15 tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh H về việc buộc anh Nguyễn Quang N tháo dỡ, di dời tài sản trên phần đất hoán đổi trái pháp luật với ông Bùi Văn C.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

- Ngày 02/10/2023, nguyên đơn Nguyễn Minh H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của TAND huyện H, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm;*

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 25/11/2019, phần diện tích 387m<sup>2</sup> anh H nhận chuyển nhượng của ông C, diện tích thực nhận theo giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho anh H là 381,4m<sup>2</sup> giảm 5,2m<sup>2</sup>. Tại bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất ngày 25/11/2019 anh H và các hộ lân cận ký xác nhận tứ cận, anh H cũng đồng ý đăng ký biến động diện tích là 381,1m<sup>2</sup> từ đó đến nay không có khiếu nại gì. Vì vậy phần đất tranh chấp 5.5m<sup>2</sup> ông C hoán đổi với ông N nằm ngoài diện tích đất mà anh H được cấp. Không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh H, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn Nguyễn Minh H thực hiện đúng qui định theo Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự, thời hạn kháng cáo đúng qui định Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo qui định tại Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015 là đúng qui định.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Minh H, nhận thấy:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Minh H và ông Bùi Văn C được thực hiện từ năm 2016 tại thời điểm chuyển nhượng các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và các bên tự nguyện giao kết hợp đồng. Các bên thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất có diện tích  $387\text{m}^2$  thuộc thửa 505, tờ bản đồ số 15, tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 337/2018/DS-PT ngày 17/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã xác định diện tích chuyển nhượng giữa anh Nguyễn Minh H với hộ gia đình ông C là  $387\text{m}^2$  (đo đạc thực tế  $420,8\text{m}^2 - 11,2\text{m}^2 = 409,6\text{m}^2$ ). Nay anh H khởi kiện yêu cầu ông C thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho anh H phần đất  $5,5\text{m}^2$  vì phần diện tích  $5,5\text{m}^2$  thuộc thửa 505 nhưng ông C lại hoán đổi cho anh Nguyễn Quang N.

[3] Xét thấy: Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 337/2018/DS-PT ngày 17/10/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, anh H trình bày: “*chỉ yêu cầu ông C giao đủ diện tích  $387\text{m}^2$ , phần đất dư ra giáp đất anh N là phần đất còn lại của ông C khoảng  $28,1\text{m}^2$ . Đối với phần diện tích đất mà ông C hoán đổi với anh N thuộc thửa 505, diện tích  $5,5\text{m}^2$  hiện anh N xây bức tường nhà và hồ chứa nước thải, đồng thời với diện tích  $5,7\text{m}^2$  thuộc quyền sử dụng của anh N hoán đổi với ông C làm đường đi vào nhà thì anh H không yêu cầu Tòa án giải quyết*”. Như vậy, tại thời điểm ngày 17/10/2018 anh H đã thừa nhận phần diện tích  $5,5\text{m}^2$  nằm trong thửa 505 mà ông C đã hoán đổi cho ông N là thuộc quyền sử dụng của ông N và anh H không tranh chấp đối với phần diện tích này.

Sau khi Bản án phúc thẩm số 337/2018/DS-PT có hiệu lực pháp luật thì anh Nguyễn Minh H đã làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích  $381,4\text{m}^2$ , thửa 505, tờ bản đồ số 15 tại ấp M, xã M, huyện C, Tiền Giang. Khi thực hiện việc đăng ký cấp GCN-QSĐĐ cơ quan đo đạc đã xác định ranh giới thửa đất tại biên bản ngày 25/11/2019 thì diện tích của thửa 505 là  $381,4\text{m}^2$  và anh H đã thống nhất diện tích thửa 505 tờ bản đồ 15, diện tích  $381,4\text{m}^2$ , hiện trạng thửa đất không có phần tranh chấp. Anh Nguyễn Minh H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số CS02903 ngày 17/3/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh Nguyễn Minh H. Như vậy, ở giai đoạn thi hành án anh H đồng ý diện tích cấp GCN là  $381,4\text{m}^2$  (không có phần  $5,5\text{m}^2$  mà ông C đã hoán đổi với anh N) xem như Bản án phúc thẩm số 337/2018/DSPT ngày 17/10/2018 đã được các bên đương sự thi hành xong. Phần diện tích  $5,5\text{m}^2$  tranh chấp không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Bùi Văn C nên anh H yêu cầu ông C chuyển nhượng tiếp là

không có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của anh Nguyễn Minh H là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Quan điểm đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

***Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Minh H. Giữ y bản án số 270/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện H.***

Áp dụng Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai; Điều 116, Điều 117, Điều 123, Điều 500, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/ 2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh H về việc buộc ông Bùi Văn C và thành viên hộ gia đình ông Bùi Văn C thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho anh Nguyễn Minh H phần đất 5,5m<sup>2</sup>, thửa 505, tờ bản đồ số 15 tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh H về việc buộc anh Nguyễn Quang N tháo dỡ, di dời tài sản trên phần đất hoán đổi trái pháp luật với ông Bùi Văn C.

[3] Về án phí: Anh Nguyễn Minh H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo các biên lai thu số 0005900 ngày 06/10/2020 và 0018002 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án huyện H nên xem như nộp xong án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện H;
- CCTHADS huyện H;
- Các đương sự;

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

- Lưu hồ sơ án văn.

**Nguyễn Thị Diệp Thúy**