

Bản án số: 38/2025/DS-PT

Ngày 14-01-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và yêu  
cầu chấm dứt hành vi  
trái pháp luật

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Hoàng Vương.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Thanh;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đặng Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 14 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 517/2024/TLPT-DS ngày 29/10/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 480/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 11 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 564/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Quốc H, sinh năm 1986; địa chỉ: số C, tổ A, ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Bùi Văn T, sinh năm 1953 và bà Lê Thị N, sinh năm 1958; địa chỉ: số C, tổ A, ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; ông T có mặt; bà N có mặt ngày 07/01/2025, vắng mặt khi tuyên án.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Lê Quang N1, sinh năm 1977; địa chỉ: số C, tổ A, ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

**- Người kháng cáo:** bị đơn ông Bùi Văn T, bà Lê Thị N.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- *Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Quốc H trình bày:*

Ngày 08/3/2023, bà Nguyễn Thị Quốc H và vợ chồng ông Bùi Văn T, bà Lê Thị N ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; theo đó: hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 393,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 921 (tách từ thửa 220) tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại xã T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; hợp đồng được công chứng theo số công chứng 01597, quyền số 03/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C. Ngày 07/4/2023, bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK603139, số vào sổ cấp GCN CS01692 đối với thửa đất trên.

Sau đó, bà H đến thửa đất trên để dọn dẹp, cải tạo và làm hàng rào nhưng phía bị đơn không đồng ý bàn giao đất. Do đó, bà H nộp đơn tranh chấp đến Ủy ban nhân dân xã T nhưng ông T và bà N không đến để hòa giải.

Do vậy, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án: Buộc ông Bùi Văn T và bà Lê Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 01597, quyền số 03/2023 ngày 08/3/2023 tại Văn phòng C là bàn giao diện tích đất theo hợp đồng đã ký kết đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS01692 cho bà Nguyễn Thị Quốc H; buộc ông Bùi Văn T và bà Lê Thị N chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất hợp pháp của bà Nguyễn Thị Quốc H đối với thửa 921 tờ bản đồ số 4 tại xã T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

Yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Nguyễn Thị Quốc H được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 393,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 921 tờ bản đồ số 4 tại xã T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Yêu cầu ông Bùi Văn T và bà Lê Thị N chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất hợp pháp của bà Nguyễn Thị Quốc H đối với quyền sử dụng đất diện tích 393,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 921 tờ bản đồ số 4 tại xã T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Bị đơn ông Bùi Văn T và bà Lê Thị N trình bày:*

Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Quá trình ký kết hợp đồng, hai bên thỏa thuận: ông T và bà N chuyển nhượng cho bà H phần đất có chiều ngang giáp đường là 10m, chiều ngang giáp sông là 10m x chiều dài 40m; bà H là người chịu trách nhiệm làm thủ tục tách thửa, liên hệ văn phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T, bà N đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H để bà H đi làm thủ tục.

Ông T và bà N có ký kết hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Mạnh T1 để đi làm thủ tục tách thửa 220; đồng thời, ông T1 cũng là người do bà H thuê để làm thủ tục. Khi tiến hành đo đạc thực tế thì bà H là người hướng dẫn đo đạc nhưng vị trí hướng dẫn đo đạc không đúng với thỏa thuận ban đầu nên ông T và bà N không cho đo đạc. Việc ra kết quả đo đạc là do địa chính xã T và cán bộ đo đạc thực hiện; ông T và bà N không biết. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng thì ông T, bà N không được xem kết quả đo đạc, vì ông T, bà N đã nhận đủ tiền chuyển nhượng của bà H nên ông bà mới ký hợp đồng chuyển nhượng.

Do vị trí đất không đúng như đã thỏa thuận nên ông T và bà N không đồng ý bàn giao đất cho bà H. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông T và bà N không đồng ý.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang N1: thống nhất theo lời trình bày của nguyên đơn.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Quốc H.

- Bà Nguyễn Thị Quốc H được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 393,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 921 tờ bản đồ số 4 tại xã T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Buộc ông Bùi Văn T và bà Lê Thị N chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Quốc H đối với quyền sử dụng đất diện tích 393,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 921 tờ bản đồ số 4 tại xã T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS01692 cấp cho bà Nguyễn Thị Quốc H ngày 07/4/2023.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/6/2024, bị đơn ông T và bà N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2023 đã được các bên thống nhất xác lập, về mặt pháp lý đã có giá trị, nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nhận chuyển nhượng, bị đơn đã nhận đủ tiền chuyển nhượng. Do đó, bị đơn có

trách nhiệm bàn giao đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn theo quy định. Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông T và bà N nộp trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Bùi Văn T và bà Lê Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 01597, quyền số 03/2023 ngày 08/3/2023 tại Văn phòng C là bàn giao diện tích đất theo hợp đồng đã ký kết đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS01692 cho bà Nguyễn Thị Quốc H và buộc ông T, bà N chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất hợp pháp của bà Nguyễn Thị Quốc H đối với thửa 921 tờ bản đồ số 4 tại xã T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Nguyễn Thị Quốc H được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 393,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 921 tờ bản đồ số 4 tại xã T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; yêu cầu ông Bùi Văn T và bà Lê Thị N chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất hợp pháp của bà Nguyễn Thị Quốc H đối với quyền sử dụng đất diện tích 393,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 921 tờ bản đồ số 4 tại xã T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Xét thấy, bị đơn thừa nhận có việc giao kết hợp đồng, tuy nhiên cho rằng vị trí mà bà H đã được cấp không đúng vị trí đất mà hai bên đã thỏa thuận. Phần đất bà H chỉ ranh đã bao gồm phần đất của bị đơn không chuyển nhượng. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật” là có căn cứ.

[3] Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành điều tra, thu thập chứng cứ không đầy đủ, bỏ sót người tham gia tố tụng và giải quyết vụ án không triệt để và đầy đủ; cụ thể như sau:

[3.1] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thì phần hai bên đương sự có tranh chấp chính là phần đường đất tại cạnh hướng T, nguyên đơn cho rằng thỏa thuận chuyển nhượng chừa đường đất có chiều dài từ trụ bê tông của nhà bà Nguyễn Thị Đ (là chủ sử dụng thửa đất liền kề giáp phía Tây thửa đất đang tranh chấp) sang phía Đông chiều dài 1,75m. Bị đơn cho rằng không có con đường ngang 1,75m nhưng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS01692 cho bà Nguyễn Thị Quốc H; ranh giới chuyển nhượng cho nguyên đơn tính từ hàng rào

đất giáp bà Nguyễn Thị Đ sang đất còn lại của bị đơn là 10m. Tại thời điểm thẩm định hiện trạng đường đất không còn và thực tế tại cạnh hướng Tây thửa 921 giáp đất bà Đ phân ranh là hàng rào trụ bê tông, lưới B40 do bị đơn làm. Như vậy, trong trường hợp này Tòa án cấp sơ thẩm phải đo tổng thể thửa 220 trước khi tách thửa, cần thiết xem xét đưa Ủy ban nhân dân xã T, Ủy ban nhân dân thành phố T vào tham gia tổ tụng xác định vị trí con đường, trên cơ sở đó mới có căn cứ xác định quyền sử dụng đất thực tế của bị đơn để đánh giá thỏa thuận giữa hai bên, giải quyết triệt để vụ án.

[3.2] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ trên đất tranh chấp có các tài sản của bị đơn gồm hàng rào có kết cấu chân gạch xây tô, ốp gạch lưới B40 trụ sắt V, trụ cổng cao 2m<sup>2</sup> (đường kính 40x40cm), cổng sắt; 01 bàn thiên; 01 mái che gắn liền căn nhà cấp 4; một phần nhà ở diện tích 0,15m<sup>2</sup>,... Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn chấm dứt hành vi cản trở nguyên đơn sử dụng đất nhưng lại không xem xét, giải quyết các tài sản của bị đơn có trên đất là thiếu sót, không đảm bảo việc thi hành.

[4] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng nên Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Do vậy, kháng cáo của bị đơn ông T và bà N là có căn cứ chấp nhận một phần.

[5] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là không phù hợp nên không chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: do hủy bản án sơ thẩm nên không phải chịu. Ông T và bà N là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí phúc thẩm nên được miễn nộp tạm ứng án phí.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ 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.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Bùi Văn T và bà Lê Thị N.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: không.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- TAND thành phố Tân Uyên ;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

**Lê Hoàng Vương**