| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**KHU VỰC 2**<br>**TỈNH AN GIANG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: **132**/2025/DS-ST
Ngày: 31/12/2025
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và chấm dứt hành vi cản trở sử dụng QSD đất và nhà ở*"

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - AN GIANG**

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có***:
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Trịnh Thị Cẩm Lình.
*Các Hội thẩm nhân dân*: 1. Bà Nguyễn Hồng Tươi
2. Bà Nguyễn Tường Diễm Linh Giang

***- Thư ký phiên tòa***: Ông Hồ Xuyên, Thư ký viên.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – An Giang tham gia phiên toà*:** Ông Hoàng Văn Thái, kiểm sát viên.

Trong các ngày 18/11/2025 và ngày 31/12/2025, tại Phòng xử án Toà án nhân dân khu vực 2 - An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 264/2025/TLST - DS ngày 02/6/2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và chấm dứt hành vi cản trở sử dụng QSD đất và nhà ở*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 78/2025/QĐXXST - DS ngày 14/10/2025, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà Lê Thị Q, sinh năm 1955 và ông Ninh Thế Đ, sinh năm: 1956. Cùng địa chỉ: Khu phố B, đặc khu P, tỉnh An Giang (*Có mặt*).

* Bị đơn: Bà Phù Kim N, sinh năm: 1981. Địa chỉ: Khu phố C Ngoài C, đặc khu P, tỉnh An Giang (*Vắng mặt*).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

** Theo nội dung đơn khởi kiện và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Q và ông Đ trình bày và yêu cầu như sau*:

Vợ chồng bà Q, ông Đ có nhận chuyển nhượng thửa đất số 847, tờ bản đồ số 32, diện tích 113,6m$^2$ tại ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (nay là khu phố C, đặc khu P, tỉnh An Giang) của bà Phù Kim N.

Ngày 12/9/2022, vợ chồng bà Q, ông Đ cùng bà N đến Văn phòng C tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng tài sản trên đất theo hợp đồng được công chứng số 9879, quyển số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Sau khi nhận chuyển nhượng, do thấy bà N có khó khăn và chưa tìm được chỗ ở nên vợ chồng bà Q, ông Đ thống nhất cho bà N thuê lại ngôi nhà 04 tầng thuộc thửa đất nêu trên để ở.

Vợ chồng bà Q, ông Đ cũng đã thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM244402 vào ngày 21/02/2024 do bà Lê Thị Q là người đứng tên.

Đến ngày 13/07/2024, vợ chồng bà Q, ông Đ và bà N có ký Văn bản thỏa thuận và cam kết về việc bà N đồng ý giao trả lại căn nhà 04 tầng đã thuê cho vợ chồng bà Q, ông Đ kể từ ngày 13/07/2024, đồng thời vợ chồng bà Q, ông Đ cũng đồng ý mua lại toàn bộ nội thất có trong căn nhà 04 tầng này với số tiền là 950.000.000 đồng (*Chín trăm năm mươi triệu đồng*).

Số tiền này bà Q và ông Đ đã trả cho bà N lần lượt vào ngày 13/07/2024 số tiền 500.000.000 đồng và ngày 15/07/2024 số tiền 450.000.000 đồng. Sau khi ký Văn bản thỏa thuận này, việc chuyển nhượng giữa vợ chồng bà Q, ông Đ và bà N xem như hoàn tất. Văn bản thỏa thuận và cam kết này được Luật sư Lê Thanh T, Thẻ luật sư số 13759/LS cấp ngày 25/10/2018 và ông Bùi Ngọc H, sinh năm 1968 trực tiếp chứng kiến.

Bà Phù Kim N giao chìa khóa và giao nhà cho bà Q, ông Đ được 01 tuần thì bà Q vào quét dọn sửa chữa và đã thay ổ khóa, vẫn thường xuyên đi lại, thăm nom, sử dụng thửa đất trên và không có tranh chấp với ai.

Tuy nhiên, vào ngày 18/10/2024, bà Q phát hiện bà N đã đến thửa đất nêu trên của bà Q, ông Đ để bẻ khóa cửa sau lẻn vào nhà khi chưa được bà Q, ông Đ đồng ý. Bà N còn thuê xe tải di chuyển tài sản trong căn nhà của bà Q, ông Đ đi, thay ổ khóa mới, đồng thời dùng dây điện để quấn quanh cửa trước, cửa sau và các cửa xung quanh nhằm không cho bà Q, ông Đ vào nhà của mình.

Bà Q và ông Đ đã vô cùng lo sợ và túng quẫn khi rơi vào hoàn cảnh như vậy. Hiện tại, bà Q và ông Đ vẫn rất hoang mang vì chưa vào được nhà của mình nên không biết rõ tình trạng bên trong như thế nào, tài sản trong nhà đã mất những gì và mất bao nhiêu.

Do đó, bà Q và ông Đ khởi kiện yêu cầu:

1. Buộc bà Phù Kim N chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng nhà ở hợp pháp của bà Q, ông Đ tại thửa đất toạ lạc tại ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp C, đặc khu P, tỉnh An Giang). Căn nhà là vật kiến trúc trên thửa đất số 847, tờ bản đồ số 32, diện tích 113,6 m² theo giấy CNQSD đất số thửa DM 244402 mà bà Q đứng tên.

2. Buộc bà Phù Kim N phải thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/9/20222 và thực hiện theo văn bản thỏa thuận và cam kết ký ngày 13/7/2024

** Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Phù Kim N luôn vắng mặt nên không có lời trình bày.*

***Tại phiên tòa:***

1. Nguyên đơn bà Q và ông Đ yêu cầu:

- Buộc bà Phù Kim N chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng nhà ở hợp pháp của bà Q, ông Đ tại thửa đất toạ lạc tại ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp C, đặc khu P, tỉnh An Giang). Căn nhà là vật kiến trúc trên thửa đất số 847, tờ bản đồ số 32, diện tích 113,6 m² theo giấy CNQSD đất số thửa DM 244402 mà bà Q đứng tên.

- Xin rút yêu cầu về việc buộc bà Phù Kim N phải thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/9/20222 và thực hiện theo văn bản thỏa thuận và cam kết ký ngày 13/7/2024.

2. Bị đơn bà Phù Kim N vắng mặt.

3. Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

*Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và người tham gia tố tụng*: Đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

*Về việc giải quyết vụ án*: Căn cứ Điều 163, 164, 169, 500, 503 BLDS năm 2015 và Điều 168 Luật đất đai 2013, khoản 2 Điều 244 BLTTDS, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Q, ông Ninh Thế Đ. Buộc bà Phù Kim N chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

- Đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Q, ông Ninh Thế Đ về việc buộc bà Phù Kim N phải thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/9/2022.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (*gọi tắt là HĐXX*) nhận định như sau:

[1] *Về tố tụng:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và chấm dứt hành vi cản trở sử dụng QSD đất và nhà ở nên tranh chấp giữa các đương sự được xác định là quan hệ "*Tranh chấp hợp đồng chuyễn nhượng QSD đất và chấm dứt hành vi cản trở sử dụng QSD đất và nhà ở*".

Đồng thời, tại thời điểm khởi kiện, bị đơn có nơi cư trú và tài sản tranh chấp tại khu phố C, đặc khu P, tỉnh An Giang nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - An Giang theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 BLTTDS 2015.

Xét thấy, bà Phù Kim N đã được Tòa án thông báo thời gian, địa điểm giải quyết vụ án trên phương tiện thông tin như báo, đài, Tuy nhiên, tại phiên tòa bà N vẫn vắng mặt. Do đó, HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 227 BLTTDS tiến hành xét xử vắng mặt bà N.

[2] *Về nội dung trong vụ án:* Ngày 12/9/2022, vợ chồng bà Q, ông Đ có nhận chuyển nhượng của bà Phù Kim N quyền sử dụng đất theo giấy CNQSD đất số CI578775, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS56392 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 31/7/2017 (*đăng ký biến động ngày 23/4/2018 chuyển nhượng cho bà Phù Kim N*) diện tích đất 113,6m$^2$, thửa đất số 847, tờ bản đồ số 32 tại ấp C Ngoài C. Giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 3.000.000.000 đồng (*Ba tỷ đồng*) và hợp đồng được Công chứng số 9879, quyển số 10 ngày 12/9/2022 tại Văn phòng C. Bà Q, ông Đ đã được cấp giấy CNQSD đất vào ngày 21/02/2024, giấy CNQSD đất số DM244402 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C cấp cho bà Lê Thị Q đứng tên. Sau đó, do bà N có khó khăn về chỗ ở nên vợ chồng bà Q, ông Đ cho bà N thuê lại để ở.

Ngày 13/7/2024, vợ chồng bà Q, ông Đ và bà N có ký kết văn bản thỏa thuận và cam kết với nội dung "bà N sẽ bàn giao lại căn nhà đã thuê của bà Q, ông Đ từ ngày 13/7/2024, việc thanh toán tiền thuê nhà đã hoàn tất". Ngoài ra, vợ chồng bà Q, ông Đ thống nhất mua lại toàn bộ nội thất gắn liền với căn nhà 04 tầng hiện hữu trên đất mà bà N đã chuyển nhượng với giá là 950.000.000 đồng (*Chín trăm, năm mươi triệu đồng*) và xác nhận việc chuyển nhượng giữa 02 bên được xem là hoàn tất.

Đến ngày 18/10/2024, bà Q phát hiện bà N bẻ khóa cửa sau lẽn vào nhà khi không có sự đồng ý của bà Q, ông Đ, bà N còn thuê xe chở 01 số tài sản trong nhà đi, thay ổ khóa mới và quấn dây điện xung quanh cửa trước và cửa sau nhằm không cho bà Q, ông Đ vào sử dụng nhà. Do đó, bà Q và ông Đ khởi kiện.

2.1 *Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Q, ông Đ đối với bị đơn bà N về việc*: Buộc bà Phù Kim N chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng nhà ở hợp pháp của bà Q, ông Đ. HĐXX xét thấy, lời khai của bà Q, ông Đ trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phù hợp với tài liệu chứng có trong hồ sơ vụ án, cụ thể là bà Q, ông Đ đã cung cấp chứng cứ là hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà N ngày 12/9/2022, giấy CNQSD đất số DM244402 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C cấp cho bà Lê Thị Q đứng tên vào ngày

21/02/2024, văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 13/7/2024 có nội dung bà N nhận đủ tiền, bàn giao nhà, giao chìa khóa giữa 02 là hoàn tất. Từ đó thể hiện, bà Q và ông Đ là chủ sỡ hữu hợp pháp của căn nhà và đất mà ông bà đã chuyển nhượng từ bà N kể từ ngày bà Q được cấp giấy QNQSD đất nên việc bà N có hành vi cản trở bà Q, ông Đ sử dụng đất và nhà nêu trên là hành vi trái pháp luật nên bà Q, ông Đ thực hiện quyền sỡ hữu của mình yêu cầu bà N chấm dứt hành vi cản trở bà Q, ông Đ vào sử dụng đất và căn nhà gắn liền trên đất nêu trên là có cơ sở.

Do đó, HĐXX chấp nhận yêu cầu này của bà Q, ông Đ và đề nghị của Viện kiểm sát. Buộc bà N chấm dứt hành vi cản trở bà Q và ông Đ sử dụng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất tại thửa đất số 847, tờ bản đồ số 32, diện tích 113,6 m² theo giấy CNQSD đất số thửa DM 244402 mà bà Q đứng tên toạ lạc tại ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp C, đặc khu P, tỉnh An Giang).

2.2 *Đối với yêu cầu của bà Q, ông Đ về việc*: Buộc bà Phù Kim N phải thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/9/2022 thì tại phiên tòa, bà Q và ông Đ xin rút lại yêu cầu này. HĐXX thấy rằng, đây là sự tự nguyện của ông bà, không bị ai ép buộc nên HĐXX chấp nhận yêu cầu này của bà Q, ông Đ.

Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng này giữa bà Q, ông Đ với bà N thì HĐXX không xem xét vì trong quá trình giải quyết vụ án, bà N vắng mặt không có lời trình bày đối với yêu cầu này của bà Q, ông Đ. Sau này, bà N có tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng này với bà Q, ông Đ thì bà N có quyền khởi kiện bà Q, ông Đ thành vụ kiện dân sự khác.

Từ những nhận định nêu trên, HĐXX chấp nhận 01 yêu cầu khởi kiện của bà Q, ông Đ và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Buộc bà N chấm dứt hành vi cản trở bà Q, ông Đ sử dụng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất tại thửa đất số 847, tờ bản đồ số 32, diện tích 113,6 m² theo giấy CNQSD đất số thửa DM 244402 mà bà Q đứng tên toạ lạc tại ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp C, đặc khu P, tỉnh An Giang).

Đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Q, ông Đ về việc buộc bà Phù Kim N phải thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/9/2022.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

- Do bà Q và ông Đ thuộc đối tượng là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí nên không hoàn trả.

- Buộc bà Phù Kim N chịu án phí theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 163, Điều 164, Điều 169, khoản 2 Điều 244, Điều 500, Điều 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 168 Luật đất đai 2013; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 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 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Q, ông Ninh Thế Đ. Buộc bà Phù Kim N chấm dứt hành vi cản trở bà Q, ông Đ sử dụng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất tại thửa đất số 847, tờ bản đồ số 32, diện tích 113,6 m² theo giấy CNQSD đất số thửa DM 244402 mà bà Q đứng tên toạ lạc tại ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (Nay là ấp C, đặc khu P, tỉnh An Giang).

**2.** Đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Q, ông Ninh Thế Đ về việc buộc bà Phù Kim N phải thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 12/9/2022.

**3.** Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Phù Kim N chịu án phí số tiền là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

- Do bà Lê Thị Q, ông Ninh Thế Đ thuộc đối tượng người cao tuổi được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí theo quy định nên không hoàn trả.

**4.** Quyền kháng cáo: Bà Quang, ông Đ có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày tuyên án (*Ngày 31/12/2025*).

*Riêng bà N vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.*

***Nơi nhận:***
- Các đương sự;
- VKSND KV2 - AG;
- Phòng THADS KV2-AG;
- TAND tỉnh An Giang;
- Lưu HS, VP.

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

**Trịnh Thị Cẩm Lình**