

**TÒA ÁN NHÀ DA  
THÀNH PHỐ KON TUM  
TỈNH KON TUM**

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

Bản án số: 44/2024/DS-ST  
Ngày: 27/9/2024  
V/v “Tranh chấp quyền  
sử dụng đất”

**NHA DANH**

**NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÀ DA THÀNH PHỐ KON TUM, TỈNH KON TUM**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Bá Nghiê;n;

*Các Hội thẩm nhà da:* Ông Trương D Cảnh và ông Đặng Văn Vũ.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Thị H – Thư ký Tòa án nhà da thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhà da thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa:** Ông Đỗ Văn Nhất - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhà da thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum xét xử sơ thẩm công khai vụ án da sự thụ lý số: 142/2022/TLST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2022 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và thụ lý yêu cầu độc lập về “Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 60/2024/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 507/2024/QĐST - DS ngày 09/9/2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Trần Khải H, sinh năm 1983 và bà Huỳnh Trang Mai Ly, sinh năm 1985 (Đều có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn Phương Quý 2, xã Vinh Quang, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

**- Bị đơn:** Anh Lương Văn D, sinh năm 1976 và chị Trương Thị Hằng.

Cùng địa chỉ: Thôn Thanh Trung, phường Ngô Mây, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum (Đều vắng mặt).

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

+ Chị Lương Thị H, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Thôn Thanh Trung, phường Ngô Mây, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum; Người đại diện theo ủy quyền: Chị Phạm Công Anh Thi, sinh năm 1995 (Đều có mặt).

Địa chỉ: Số 52 Bà Triệu, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

+ Bà Võ Thị A, sinh năm 1940 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Thanh Trung, phường Ngô Mây, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Theo đơn khởi kiện ngày 22/12/2022, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Trần Khải H và chị Huỳnh Trang Mai Ly trình bày và yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:*

Gia đình tôi có thửa đất số 488, tờ bản đồ số 66, có tổng diện tích 373,7 m<sup>2</sup>, tại địa chỉ: Đường Tôn Đức Thắng, phường Ngô Mây, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum cấp GCNQSD đất số CV 554874, sổ cấp GCN: CS05067 ngày 01/6/2020 mang tên bà Võ Thị A, đăng ký biến động ngày 20/9/2022 mang tên Trần Khải H và Huỳnh Trang Mai Ly. Thửa đất có tứ cận như sau:

- Đông giáp thửa 84 rộng 12m;
- Tây giáp đường Tôn Đức Thắng rộng (01m + 05m);
- Nam giáp thửa 85 dài 52,4m;
- Bắc giáp thửa số 83 dài 52,4m.

Nguồn gốc lô đất diện tích 373,7 m<sup>2</sup> nêu trên là do nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị A vào ngày 20/9/2022. Trên diện tích đất có căn nhà nhỏ của anh Lương Văn D và chị Trương Thị Hằng (anh D, chị Hằng là con trai và con dâu của bà A). Nguồn gốc ngôi nhà nhỏ này là bà A cho vợ chồng anh D với số tiền 10.000.000 đồng để cất căn nhà ở tạm từ năm 2010 đến nay. Ngày 10/9/2022 bà Võ Thị A đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích 373,7 m<sup>2</sup> cho nguyên đơn. Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng anh D tháo dỡ toàn bộ ngôi nhà cấp 4 để trả lại diện tích đất cho nguyên đơn, nhưng bị đơn không hợp tác.

Nay nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn vợ chồng anh D và chị Hằng dỡ bỏ căn nhà tạm cấp 4 gồm các hạng mục: Mái hiên trước, phòng khách, phòng ngủ, phòng bếp, nhà tắm vệ sinh để trả đất cho nguyên đơn diện tích đất 63,87 m<sup>2</sup> nằm trong tổng thể diện tích đất 373,7 m<sup>2</sup> thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn. Nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn với số tiền 20.000.000 đồng cho bị đơn để bị đơn khắc phục chỗ ở mới. Thời hạn tháo dỡ tài sản trên đất là 02 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí, chi phí tố tụng: Nguyên đơn nhận chịu toàn bộ.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan của bà Lương Thị H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 488, tờ bản đồ 66 giữa bà Võ Thị A và anh Trần Khải H, chị Huỳnh Trang Mai Ly. Nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của

nguyên đơn với bà Võ Thị A là hoàn toàn hợp pháp. Tuy nhiên đối với ngôi nhà của chị H đang ở hiện nằm trong quyền sử dụng đất của anh H, chị Ly thì anh H, chị Ly để lại cho chị H sử dụng và không có yêu cầu Tòa án giải quyết đối với diện tích căn nhà của chị H đang ở.

**- Ý kiến trình bày của bị đơn:**

+ Anh Lương Văn D không viết bản tự khai trình ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, anh D có tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và H giải vào ngày 13/9/2023, tại phiên họp này anh D trình bày không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chỉ giao nộp cho Tòa 01 đơn khiếu nại gửi Tòa án nhA dA Tối cao đề nghị xem xét làm thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc Thẩm số 09/2019, đơn khiếu nại Chánh án Tòa án nhA dA Tối cao và đang chờ giải quyết theo pháp luật. Ngoài ra, anh D không tham gia các phiên H giải, phiên tòa và không cung cấp tài liệu chứng cứ gì thêm.

+ Bị đơn chị Trương Thị Hằng trình bày: Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và H giải vào ngày 13/9/2023 chị có công nhận mẹ chồng chị là bà Võ Thị A có chuyển nhượng cho nguyên đơn anh H, chị Ly diện tích 373,7 m<sup>2</sup>, tại thửa 488, tờ bản đồ số 66, tại địa chỉ: Đường Tôn Đức Thắng, phường Ngô Mây, thành phố Kon Tum là đúng, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hợp pháp. Gia đình chị hiện đang ở trên căn nhà tạm xây dựng trên đất của nguyên đơn, tuy nhiên, gia đình chị đang gặp khó khăn, chưa có chỗ ở nên chị có xin bà Võ Thị A và nguyên đơn hỗ trợ cho gia đình chị một khoản tiền để gia đình chị di dời chỗ ở mới.

**- Ý kiến của người có có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập - Bà Lương Thị H và người đại diện theo ủy quyền bà Phạm Công Anh Thi trình bày:**

Chị Lương Thị H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 488, tờ bản đồ 66 của bà Võ Thị A chuyển nhượng cho anh Trần Khải H, chị Huỳnh Trang Mai Ly, vì việc chuyển nhượng này làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị H. Cụ thể, chị H đang ở trên căn nhà trước đây mua đất của bà A, nay bà A chuyển nhượng cho anh H, chị Ly thì căn nhà chị H đang ở nằm trong quyền sử dụng đất của anh H, chị Ly. Do đó, chị H yêu cầu anh H, chị Ly phải trả lại ngôi nhà gắn liền với đất để chị tiếp tục sử dụng.

**- Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị A trình bày:**

Bà không có yêu cầu độc lập. Năm 2012 bà được Ủy ban nhA dA thành phố Kon Tum cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 413, tờ bản đồ số 13, diện tích là 719 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Đường Tôn Đức Thắng, thôn Thanh Trung, phường Ngô Mây, thành phố Kon Tum. Sau đó bà có chuyển nhượng cho ông Vũ diện tích đất chiều rộng là 06 m, chiều dài là 40m. Vào năm 2011, bà có cho anh Lương Văn D 10.000.000 đồng để xây nhà nhỏ tạm trên thửa đất của bà, sau

khi bà đã chuyển nhượng cho ông Vũ. Vào năm 2018 bà có cho anh D diện tích đất nằm trong thửa đất của bà với chiều rộng là 5m, chiều dài 40 m nằm trong tổng thể thửa đất 488, tờ bản đồ 66 với tổng diện tích là 200 m<sup>2</sup> (Theo biên bản thỏa thuận hợp gia đình). Nhưng anh Lương Văn D khi ra phòng công chứng để thực hiện hợp đồng tặng cho thì không trình biên bản hợp gia đình và trình bày sai sự thật để phòng công chứng thực hiện hợp đồng tặng cho với toàn bộ diện tích 373,7 m<sup>2</sup> của bà. Chính vì sự gian dối, không trung thực, nên năm 2019 bà đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng tặng cho giữa bà và anh Lương Văn D và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 413, tờ bản đồ số 13 được cấp cho bà vào ngày 07/02/2012 mà bà đã giao cho anh D để anh D sang tên. Đến năm 2019, Tòa án đã xét xử hủy hợp đồng Tặng cho giữa bà với anh Lương Văn D và bà được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 488, tờ bản đồ 66, với diện tích 373,7 m<sup>2</sup>, địa chỉ tại đường Tôn Đức Thắng, phường Ngô Mây, thành phố Kon Tum theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 554874, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05067 mang tên bà Võ Thị A, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum cấp ngày 01/6/2020.

Vào ngày 10/9/2022 bà có chuyển nhượng cho vợ chồng anh H, chị Ly thửa đất số 488, tờ bản đồ 66, với diện tích 373,7 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Đường Tôn Đức Thắng, phường Ngô Mây, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Giữa bà A và vợ chồng anh H đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tại phòng Công chứng Quách Cao Yêm và hai bên đã thực hiện xong việc giao đất và vợ chồng anh H đã trả tiền chuyển nhượng đất cho bà đầy đủ. Nên việc chuyển nhượng giữa bà và vợ chồng anh H là hoàn toàn hợp pháp.

Vào năm 2017 do chị H không có chỗ ở nên có đến xin bà 3,5 m nằm trong tổng thể diện tích đất 373,7 m<sup>2</sup> để chị H làm nhà ở, nhưng bà không cho, vì 3,5 m không đủ để làm nhà. Trong thời điểm này bà đang nằm bệnh viện thì chị H đã tự ý xây nhà. Chị H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất tại thửa đất nêu trên giữa bà với vợ chồng anh H bà không đồng ý.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà A đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị anh D, chị Hằng phải di dời tài sản trên đất để trả lại toàn bộ diện tích đất mà bà A đã chuyển nhượng cho nguyên đơn.

**- Đại diện VKSND thành phố Kon Tum phát biểu quan điểm giải quyết:**

\* *Việc tuA theo pháp luật:* Thẩm phán, HĐXX và Thư ký phiên toà đã tuA thủ đúng các quy định của BLTTDS; nguyên đơn, bị đơn chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật;

\* *Về quan điểm giải quyết vụ án:*

- *Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Các bên tranh chấp về quyền sử dụng đất, bị đơn có địa chỉ tại thành phố Kon Tum, nên TAND thành

phổ Kon Tum thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 của BLTTDS.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, Điều 163, 164 Điều 166; 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 168, 169, 170, 179 khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013. Đề nghị tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn anh Lương Văn D và chị Trương Thị Hằng phải trả lại đất cho anh H và chị Ly diện tích đất là 63,87 m<sup>2</sup> và tháo dỡ ngôi nhà cấp 4 phía trước gồm các hạng mục: Mái hiên trước, phòng khách, phòng ngủ, phòng bếp, nhà tắm vệ sinh gắn liền với 63,87 m<sup>2</sup>, giếng nước bọng bê tông nằm trong quyền sử dụng đất của anh Trần Khải H và chị Huỳnh Trang Mai Ly.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của người bà Lương Thị H đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 488, tờ bản đồ số 66, tại địa chỉ: Đường Tôn Đức Thắng, phường Ngô Mây, thành phố Kon Tum giữa bà Võ Thị A với anh Trần Khải H và chị Huỳnh Trang Mai Ly.

- Về án phí; chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] **Về Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:** Các bên tranh chấp về quyền sử dụng đất, bị đơn có địa chỉ tại thành phố Kon Tum, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 của BLTTDS.

[2] **Về tố tụng:** Bị đơn anh Lương Văn D và chị Trương Thị Hằng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị A đã được tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng, nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần hai không lý do. Căn cứ Điều 227 của BLTTDS Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[3] **Về nội dung:** Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Khải H và chị Huỳnh Trang Mai Ly yêu cầu bị đơn anh Lương Văn D và chị Trương Thị Hằng trả lại diện tích đất 63,87 m<sup>2</sup> nằm trong diện tích 373,7 m<sup>2</sup> của thửa đất số 488, tờ bản đồ 66, với diện tích 373,7 m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 554874, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05067 mang tên bà Võ Thị A, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum cấp ngày 01/6/2020; Ngày 20/9/2022 đăng ký biến động mang tên anh (ông) Trần Khải H và chị (bà) Huỳnh Trang Mai Ly. Đồng thời buộc bị đơn anh D và chị Hằng phải tháo dỡ 01 căn nhà tạm,

gồm các hạng mục: Mái hiên trước, phòng khách, phòng ngủ, phòng bếp, nhà tắm vệ sinh trên diện tích đất 63,87 m<sup>2</sup> nằm trong tổng thể diện tích đất 373,7 m<sup>2</sup> hiện thuộc quyền sở hữu của anh H, chị Ly.

- Xét về tính hợp pháp của quyền sử dụng đất của nguyên đơn anh Trần Khải H và chị Huỳnh Trang Mai Ly thấy rằng:

Về nguồn gốc đất: Quyền sử dụng đất của anh Trần Khải H và chị Huỳnh Trang Mai Ly nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất của bà Võ Thị A ngày 10/9/2022 tại thửa đất số 488, tờ bản đồ 66, với diện tích 373,7 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Đường Tôn Đức Thắng, phường Ngô Mỹ, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Sau khi công chứng hai bên đã thực hiện xong việc giao đất và vợ chồng anh H đã trả tiền chuyển nhượng đất cho bà đầy đủ nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện xong.

Tuy nhiên, sau khi nhận quyền sử dụng đất trên đất của bà Võ Thị A chuyển nhượng cho anh H, chị Ly còn có 01 căn nhà tạm của vợ chồng anh D, chị Hằng xây dựng trên diện tích đất 63,87 m<sup>2</sup> nằm trong diện tích 373,7 m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng đất của anh H, chị Ly nhận chuyển nhượng của bà A dẫn đến tranh chấp.

Theo lời khai của bà Võ Thị A trình bày thì căn nhà tạm của anh Lương Văn D và chị H được xây dựng trên đất của anh H, chị Ly là do trước đây khi anh D, chị H chưa có chỗ ở nên bà A cho anh D số tiền 10.000.000 đồng để xây nhà ở tạm vào năm 2011. Năm 2018 bà A có cho anh D diện tích đất nằm trong thửa đất của bà với chiều rộng là 5m, chiều dài 40 m, tổng diện tích 200 m<sup>2</sup> nằm trong tổng thể thửa đất 488, tờ bản đồ 66 (Theo biên bản thỏa thuận hợp gia đình). Nhưng anh Lương Văn D khi ra phòng công chứng để thực hiện hợp đồng tặng cho thì không trình biên bản hợp gia đình và trình bày sai sự thật để phòng công chứng thực hiện hợp đồng tặng cho với toàn bộ diện tích 373,7 m<sup>2</sup> của bà Võ Thị A. Chính vì sự gian dối, không trung thực, nên năm 2019 bà A đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng tặng cho giữa bà Võ Thị A và anh Lương Văn D và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 413, tờ bản đồ số 13 được cấp cho bà Võ Thị A vào ngày 07/02/2012. Theo bản án số 09/2019 ngày 08/11/2019 của Tòa án nhA đA tỉnh Kon Tum (Bản án đang có hiệu lực pháp luật) đã xử: Hủy biên bản thỏa thuận hợp gia đình và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3079 ngày 18/9/2018 bên tặng cho bà Võ Thị A, bên nhận tặng cho anh Lương Văn D vô hiệu toàn bộ. Do hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà A và anh D bị vô hiệu toàn bộ nên quyền sử dụng đất của bà Võ Thị A được khôi phục và được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 488, tờ bản đồ 66, với diện tích 373,7 m<sup>2</sup>, địa chỉ tại đường Tôn Đức Thắng, phường Ngô Mỹ, thành phố Kon Tum theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 554874, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05067 mang tên bà Võ Thị A, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum cấp ngày 01/6/2020. Do đó, diện 63,87 m<sup>2</sup> mà bị đơn đã xây nhà tạm cũng không được bà A tặng cho nên không thuộc quyền sở hữu của anh D. Đồng thời bà Võ Thị A đề

ngợi Tòa án giải quyết buộc anh D, chị Hằng phải tháo dỡ ngôi nhà tạm cấp 4 để trả lại đất cho anh H, chị Ly.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị A với anh Trần Khải H và chị Huỳnh Trang Mai Ly ngày 10/9/2022 thì bà võ Thị A chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất đất số 488, tờ bản đồ 66, với diện tích 373,7 m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 554874, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05067 mang tên bà Võ Thị A, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum cấp ngày 01/6/2020.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện tại phòng công chứng và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng, do đó Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị A với anh Trần Khải H và chị Huỳnh Trang Mai Ly ngày 10/9/2022 là hợp pháp.

**Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/6/2023 xác định:**

- Về đất: Tổng diện tích đất 337,7 m<sup>2</sup> có tứ cận:
  - Đông giáp thửa 84 rộng 12m;
  - Tây giáp đường Tôn Đức Thắng rộng (01m + 05m);
  - Nam giáp thửa 85 dài 52,4m;
  - Bắc giáp thửa số 83 dài 52,4m.

**- Tài sản trên đất:**

+ Nhà phía trước được xây dựng vào năm 2010 gồm các hạng mục: Mái hiên trước, phòng khách, phòng ngủ, phòng bếp, nhà tắm vệ sinh có tổng diện tích là 63,87 m<sup>2</sup>, giếng nước bọng bê tông là tài sản của anh Lương Văn D và chị Trương Thị Hằng.

+ Nhà phía sau nhà cấp 4 được xây vào năm 2017 gồm các hạng mục: phòng ngủ, nhà tắm, nhà vệ sinh có tổng diện tích là 21,8 m<sup>2</sup> là tài sản của bà Lương Thị H.

+ Phòng sinh hoạt chung có diện tích là 32 m<sup>2</sup>, 03 mái hiên có tổng diện tích 50,45 m<sup>2</sup> là tài sản của bà Võ Thị A.

(Có sơ đồ vị trí thửa đất kèm theo)

**Tại Biên bản định giá tài sản ngày 05/6/2023 của hội đồng định giá kết luận:**

- Trị giá tài sản của nhà anh Lương Văn D và chị Trương Thị Hằng (nhà cấp 4 phía trước gồm các hạng mục: Mái hiên trước, phòng khách, phòng ngủ, phòng bếp, nhà tắm vệ sinh có tổng diện tích 63,87 m<sup>2</sup>, giếng nước bọng bê tông) có tổng giá trị là 5.258.000 đ

- Trị giá tài sản căn nhà cấp 4 của bà Lương Thị H là 22.316.000 đồng.

- Trị giá tài sản phòng sinh hoạt chung và 03 mái hiên của bà Võ Thị A là 46.763.000 đồng.

Xét ý kiến của bị đơn anh Lương Văn D trình bày tại phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và H giải ngày 13/9/2023 anh D có ý kiến không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do, anh đang có đơn đề nghị xem xét làm thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm Bản án số 09/2019 của Tòa án nhA dA tỉnh Kon Tum, đơn khiếu nại Chánh án Tòa án nhA dA Tối cao và đang chờ giải quyết theo pháp luật. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và cho đến nay anh D không xuất trình được bất cứ tài liệu chứng cứ nào để chứng minh cho kết quả giải quyết khiếu nại. Tại Bản án số: 09/2019 ngày 08/11/2019 của Tòa án nhA dA tỉnh Kon Tum đã quyết định xử hủy biên bản thỏa thuận hợp gia đình và Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 3079 ngày 18/9/2018 bên tặng cho bà Võ Thị A, bên nhận tặng cho anh Lương Văn D vô hiệu toàn bộ. Do đó, diện tích đất 63,87 m<sup>2</sup> mà anh Lương Văn D hiện sử dụng và đã xây nhà tạm nằm trong tổng thể diện tích bà A đã chuyển nhượng cho anh H, chị Ly là không hợp pháp.

Xét ý kiến của bị đơn chị Trương Thị Hằng (Vợ anh D): Chị Hằng có công nhận mẹ chồng chị là bà Võ Thị A có chuyển nhượng diện tích 373,7 m<sup>2</sup>, tại thửa 488, tờ bản đồ số 66, tại địa chỉ: Đường Tôn Đức Thắng, phường Ngô Mây, thành phố Kon Tum cho anh Trần Khải H và chị Huỳnh Trang Mai Ly, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hợp pháp. Tuy nhiên, gia đình chị đang gặp khó khăn, không có chỗ ở nên chị có xin bà Võ Thị A và vợ chồng anh H, chị Ly hỗ trợ cho gia đình chị một khoản tiền để gia đình chị có chỗ ở. Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn với số tiền 20.000.000 đồng. Vì vậy, cần ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của đồng nguyên đơn cho bị đơn số tiền 20.000.000 đồng để bị đơn tìm chỗ ở mới là phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lương Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 488, tờ bản đồ 66 giữa bà Võ Thị A với anh Trần Khải H, chị Huỳnh Trang Mai Ly vì bà Võ Thị A chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho nguyên đơn làm ảnh hưởng quyền lợi của chị vì chị đang có 01 ngôi nhà ở trên diện tích đất 21,08 m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích đất 373,7 m<sup>2</sup>.

Tại Phiên tòa nguyên đơn anh H, chị Ly đều thống nhất đồng ý để lại cho chị Lương Thị H tiếp tục sử dụng ngôi nhà trên diện tích đất 21,08 m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích đất 373,7 m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng đất của anh H, chị Ly cho đến khi cuối đời và không yêu cầu Tòa án giải quyết về diện tích đất này. Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lương Thị H đồng ý và tự nguyện làm đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 488, tờ bản đồ 66 giữa bà Võ Thị A và anh Trần Khải H, chị Huỳnh Trang Mai Ly. Do đó, HĐXX xét đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của chị Lương Thị H theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, qua xem xét, thẩm định tài sản tranh chấp thực tế thì có một phần diện tích xây dựng của Phòng sinh hoạt chung có diện tích là 32 m<sup>2</sup>, 03 mái hiên có tổng diện tích 50,45 m<sup>2</sup> của bà Võ Thị A xây dựng trên diện tích đất 373,7



m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng đất của anh H, chị Ly. Tuy nhiên anh H chị Ly để cho bà Võ Thị A tiếp tục sử dụng và không có yêu cầu Tòa án giải quyết nên HĐXX không xét xét giải quyết.

Từ những phA tích trên, HĐXX xét chấp nhận đơn khởi kiện đối với nguyên đơn anh H chị Ly. Buộc bị đơn anh D, chị Hằng phải trả lại diện tích đất 63,87 m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích đất 337,7 m<sup>2</sup> có tứ cận:

- Đông giáp thửa 84 rộng 12m;
- Tây giáp đường Tôn Đức Thắng rộng (01m + 05m);
- Nam giáp thửa 85 dài 52,4m;
- Bắc giáp thửa số 83 dài 52,4m.

- Buộc anh D, chị Hằng phải tháo dỡ tài sản trên đất tranh chấp: Nhà phía trước được xây dựng vào năm 2010 gồm các hạng mục: Mái hiên trước, phòng khách, phòng ngủ, phòng bếp, nhà tắm vệ sinh gắn liền diện tích đất là 63,87 m<sup>2</sup>, giếng nước bọng bê tông nằm trong quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Huy H và chị Huỳnh Trang Mai Ly. Thời hạn tháo dỡ tài sản trên đất là 02 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lương Thị H về yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 488, tờ bản đồ 66 giữa bà Võ Thị A với anh Trần Khải H, chị Huỳnh Trang Mai Ly.

#### **[4] Về án phí và chi phí tố tụng:**

- **Về án phí:** Đơn khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí; Bị đơn anh Lương Văn D và chị Trương Thị Hằng phải chịu án phí dA sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng, nhưng nguyên đơn nhận chịu án phí cho bị đơn 300.000 đồng và được đối trừ tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp 300.000 đồng; Hoàn trả lại cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị H số tiền tạm án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án thành phố Kon Tum.

- **Về chi phí tố tụng:** Nguyên đơn nhận chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản số tiền 5.000.000 đồng (nguyên đơn đã nộp đủ và chi hết) nên không yêu cầu bị đơn phải chịu. Do đó, HĐXX không còn phải xem xét quyết định.

*Vì các lẽ trên,*

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dA sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, Điều 163, 164 Điều 166; 502, 503 của Bộ luật DA sự 2015;

Căn cứ Điều 166, 167, 168, 169, 170, 179 khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

### **Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đề ngày 22/12/2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” của nguyên đơn anh Trần Khải H và chị Huỳnh Trang Mai Ly đối với bị đơn anh Lương Văn D và chị Trương Thị Hằng.

- Diện tích đất **63,87 m<sup>2</sup>** nằm trong tổng thể diện tích **373,7 m<sup>2</sup>** của thửa đất số 488, tờ bản đồ số 66, tại địa chỉ: Đường Tôn Đức Thắng, phường Ngô Mỹ, thành phố Kon Tum thuộc quyền sử dụng của anh Trần Khải H và chị Huỳnh Trang Mai Ly, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum cấp GCNQSD đất số CV 554874, sổ cấp GCN: CS05067 ngày 01/6/2020 mang tên bà Võ Thị A; Ngày 20/9/2022 sang tên người nhận chuyển nhượng là anh Trần Khải H và chị Huỳnh Trang Mai Ly.

**2.** Buộc anh Lương Văn D và chị Trương Thị Hằng phải trả lại cho anh Trần Khải H và chị Huỳnh Trang Mai Ly diện tích đất tích đất **63,87 m<sup>2</sup>** (Sáu mươi ba phẩy tám mươi bảy mét vuông), có vị trí tứ cận như sau:

- Đông giáp thửa 84 rộng 12m;
- Tây giáp đường Tôn Đức Thắng rộng (01m + 05m);
- Nam giáp thửa 85 dài 52,4m;
- Bắc giáp thửa số 83 dài 52,4m.

(Có sơ đồ kèm theo).

**3.** Buộc anh Lương Văn D và chị Trương Thị Hằng phải tháo dỡ tài sản trên đất tranh chấp gồm: Nhà phía trước được xây dựng vào năm 2010 gồm các hạng mục: Mái hiên trước, phòng khách, phòng ngủ, phòng bếp, nhà tắm vệ sinh gắn liền diện tích đất là 63,87 m<sup>2</sup>, giếng nước bọng bê tông nằm trong tổng thể diện tích **373,7 m<sup>2</sup>** của thửa đất số 488, tờ bản đồ số 66, tại địa chỉ: Đường Tôn Đức Thắng, phường Ngô Mỹ, thành phố Kon Tum thuộc quyền sử dụng của anh Trần Khải H và chị Huỳnh Trang Mai Ly, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kon Tum cấp GCNQSD đất số CV 554874, sổ cấp GCN: CS05067 ngày 01/6/2020 mang tên bà Võ Thị A; Ngày 20/9/2022 sang tên người nhận chuyển nhượng là anh Trần Khải H và chị Huỳnh Trang Mai Ly. Thời hạn tháo dỡ 02 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

**4.** Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của anh Trần Khải H và chị Huỳnh Trang Mai Ly số tiền 20.000.000 đ (*Hai mươi triệu đồng*) cho anh Lương Văn D và chị Trương Thị Hằng để khắc phục chỗ ở mới. Thời hạn hỗ trợ kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

**5.** Đình chỉ yêu cầu độc lập (Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 06/6/2023) của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị H đối với nguyên đơn về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 488, tờ bản đồ 66, địa chỉ thửa đất: Đường Tôn Đức Thắng, phường Ngô Mỹ, thành

phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum giữa bà Võ Thị A và anh Trần Khải H, chị Huỳnh Trang Mai Ly.

**6. Về án phí:** Áp dụng khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 147, điểm a khoản 1 Điều 24; khoản 1, 2 Điều 26; khoản 3 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự

Bị đơn anh Lương Văn D và chị Trương Thị Hằng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng nhưng nguyên đơn anh H, chị Ly nhận chịu án phí cho bị đơn anh D, chị Hằng số tiền 300.000 đồng và được đối trừ tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn anh H, chị Ly đã nộp 300.000 đồng; Hoàn trả lại cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lương Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001150 ngày 28/12/2022 ngày 28/12/2022 và Biên lai thu tạm ứng số 001366 ngày 23/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Kon Tum.

**7. Quyền kháng cáo:** Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 27/9/2024), nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án theo trình tự phúc thẩm. Riêng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

*Trường hợp bản án, quyết định 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:**

- TAND tỉnh Kon Tum;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Kon Tum;
- Chi cục THADS thành phố Kon Tum;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

**Phạm Bá Nghiên**