

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒA VANG
TP. ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 76/2025/DS-ST

Ngày: 11-3-2025

V/v: Tranh chấp chấm dứt hành vi cản
trở quyền sử dụng đất và kiện đòi tài
sản.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒA VANG THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Phú Đạt**.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Tán Nghị**.

Ông **Cao Văn Truệ**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thị Ly** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà **Đoàn Thị Xuân Lành** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 03 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 63/2024/TLST- DS ngày 09/4/2024 về việc “*Tranh chấp chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 75/2025/QĐXX-ST ngày 07 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 75/2025/QĐST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Trương Thị Ph**, sinh năm: 1975. Địa chỉ: Thôn Thái Cẩm, xã Điện Tiến, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam. Có mặt

- Bị đơn:

+ Bà **Trần Thị Tr**, sinh năm: 1962. Địa chỉ: Thôn Cồn Mong, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Có mặt

+ Bà **Nguyễn Thị Huyền T**, sinh năm: 1996. Nơi cư trú: Thôn Cồn Mong, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. **Người đại diện theo ủy quyền:** Bà **Nguyễn Thị Huyền T1**, sinh năm: 1984. Địa chỉ: Thôn Cồn Mong, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Bà Trâm có mặt

+ Bà **Trần Thị Ngọc H**, sinh năm: 1994. Địa chỉ: Thôn Giáng Nam 2, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. **Người đại diện theo ủy quyền:** Bà **Trần Thị Ngọc A**, sinh năm: 1967; địa chỉ: Thôn Giáng Nam 2, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà **Nguyễn Thị Huyền T1**, sinh năm: 1992; địa chỉ: Thôn Cồn Mong, xã Hòa

Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

+ Bà **Trần Thị Ngọc A**, sinh năm: 1967; địa chỉ: Thôn Giáng Nam 2, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trương Thị Ph trình bày:** Ngày 27/08/2014, bà Trần Thị Ngọc H có thỏa thuận việc mua bán nhà và đất với bà Trần Thị Tr và bà Nguyễn Thị Huyền T thừa đất số 522, tờ bản đồ số 3, diện tích 57m², loại đất ở nông thôn, tại địa chỉ thôn Cồn Mong, xã Hoà Phước, huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 432792 do Ủy ban nhân dân huyện Hoà Vang cấp ngày 18 tháng 7 năm 2012. Việc chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Phước Nhân chứng nhận ngày 27 tháng 8 năm 2014. Khi chuyển nhượng, bà H có thỏa thuận cho gia đình bà Tr mượn nhà và đất trên để ở với cam kết khi nào cần lấy lại nhà thì phải bàn giao liền cho bà H.

Đến ngày 18/01/2024, bà Trần Thị Ngọc H và tôi có thỏa thuận việc mua bán nhà và đất nêu trên theo Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh Bồng chứng nhận ngày 18 tháng 01 năm 2024.

Sau khi nhận chuyển nhượng, tôi yêu cầu bà Trần Thị Ngọc H bàn giao nhà và đất cho tôi theo đúng quy định pháp luật để tôi quản lý sử dụng. Khi bà H yêu cầu bà Tr dọn đồ đạc ra khỏi để trả nhà và giao mặt bằng nhà và đất cho tôi thì gia đình bà Tr cố tình không chịu bàn giao, tranh chấp, ngăn cản không chấp hành. Nên bà H không thể bàn giao nhà và đất cho tôi theo đúng thỏa thuận được.

Do đó, tôi kính đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc bà Trần Thị Tr, bà Nguyễn Thị Huyền Trình, bà Trần Thị Ngọc H chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và hoàn trả lại cho tôi nhà và đất tại thửa đất số 522, tờ bản đồ số 3, diện tích 57m², loại đất ở nông thôn, tại địa chỉ thôn Cồn Mong, xã Hoà Phước, huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 315440 do Ủy ban nhân dân huyện Hoà Vang cấp ngày 06 tháng 01 năm 2015. Tôi thống nhất với kết quả trưng cầu thẩm định giá của Tòa án và không có ý kiến gì thêm.

*** Quá trình tham gia tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị Huyền T trình bày:** Chị gái tôi là bà Nguyễn Thị Huyền T1 có mượn tiền của bà Trần Thị Ngọc A, hoàn toàn không mua bán nhà cho bà Trần Thị Ngọc A. Gia đình tôi xin Tòa án tạo điều kiện trả tiền để lấy lại nhà. Tôi thống nhất với kết quả trưng cầu thẩm định giá của Tòa án và không có ý kiến gì thêm.

*** Quá trình tham gia tố tụng bị đơn bà Trần Thị Tr trình bày:** Con tôi là bà Nguyễn Thị Huyền T1 có mượn tiền của bà Trần Thị Ngọc A. Tôi bị bà A lừa sang sỏ, hoàn toàn không có mua bán chuyển nhượng nhà cho bà A. Tôi thống nhất với kết quả trưng cầu thẩm định giá của Tòa án và không có ý kiến gì thêm.

*** Quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Ngọc H là bà Trần Thị Ngọc A trình bày:** Tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Ph. Tôi thống nhất với kết quả trưng cầu thẩm định giá của Tòa án và không có ý kiến gì thêm.

**** Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Huyền T1 nhưng bà T1 không đến làm việc với Tòa án nên không có lời khai của bà T1 trong hồ sơ vụ án.***

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Ngọc A:*** Thông nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo đúng những quy định của pháp luật. Riêng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Huyền T1 chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

****Về nội dung vụ án:*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang đề nghị HĐXX căn cứ vào Điều 116, 1117, 237, 238 Bộ luật Dân sự để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ph. Buộc bà Trần Thị Tr và bà Nguyễn Thị Huyền T chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản và hoàn trả lại cho bà Trương Thị Ph thửa đất số 522, tờ bản đồ số 3, diện tích 57m² và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 315440 do Ủy ban nhân dân huyện Hoà Vang cấp ngày 06 tháng 01 năm 2015 (*Đã được đăng ký biến động sang tên bà Ph theo hồ sơ số 710088.CN.003 ngày 05/02/2024*). Mở quyền lưu trú cho bà Trần Thị Tr và bà Nguyễn Thị Huyền T trong thời hạn 05 tháng kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Về án phí dân sự sơ thẩm buộc bị đơn bà Trần Thị Tr và bà Nguyễn Thị Huyền T phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm đối với vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bị đơn chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và hoàn trả nhà và đất tại thửa đất số 522, tờ bản đồ số 3. Bị đơn có nơi cư trú tại xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Do đó, tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa, bị đơn bà Trần Thị Ngọc H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc A, bà Nguyễn Thị Huyền T1 vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Ph thì thấy: Ngày 18/01/2024, bà Trương Thị Ph và bà Trần Thị Ngọc H lập hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh Bông công chứng số 260 quyền số 01/2024. Tài sản nhận chuyển nhượng là nhà và thửa đất số 522, tờ bản đồ số 3, diện tích 57m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 315440 do Ủy ban nhân dân huyện Hoà Vang cấp ngày 06 tháng 01 năm 2015. Đến ngày 05/02/2024, bà Trương Thị Ph được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Hòa Vang đăng ký biến động sang tên theo hồ sơ số 710088.CN.003. Khi thực hiện thủ tục bàn giao nhà thì bà Trần Thị Tr (là di ruột của bà Trần Thị Ngọc H) không đồng ý giao nhà, có tranh chấp và ngăn cản việc thực hiện quyền đối với tài sản. Do đó, bà Trương Thị Ph đề nghị Tòa án buộc bà Trần Thị Tr, bà Nguyễn Thị Huyền T chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản; buộc bà Trần Thị Tr, bà Nguyễn Thị Huyền T hoàn trả lại ngôi nhà và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 522, tờ bản đồ số 3. Bị đơn bà Trần Thị Tr và bà Nguyễn Thị Huyền T cho rằng: Giữa bà Nguyễn Thị Huyền T1 (con ruột bà Tr, chị ruột bà T) và bà Trần Thị Ngọc A (mẹ ruột bà Trần Thị Ngọc H) có quan hệ vay mượn tiền. Ngày 27/8/2014, bà Trần Thị Tr, bà Nguyễn Thị Huyền T có đến Văn phòng công chứng lập hợp chuyển nhượng thửa đất số 522, tờ bản đồ số 3 cho con bà Trần Thị Ngọc A là bà Trần Thị Ngọc H. Mục đích của ký hợp đồng nêu trên chỉ là để đảm bảo cho khoản vay giữa bà T1 và bà A chứ thực tế không có việc chuyển nhượng nhà và đất. Nay, nguyên đơn khởi kiện đòi lại tài sản thì bà Tr, bà T đề nghị Tòa án gia hạn cho thời gian để gia đình liên hệ làm việc với các bên và chuộc lại tài sản. HĐXX thấy rằng: Năm 2014, bà Trần Thị Tr, bà Nguyễn Thị Huyền T và bà Trần Thị Ngọc A lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng công chứng Phước Nhân công chứng số 3635/HĐCN-VSTL-CCPN. Đến năm 2015, bà Trần Thị Ngọc H được Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX315440. Đến năm 2024, bà H đã chuyển nhượng lại tài sản này cho bà Ph và bà Ph đã được đăng ký biến động quyền sử dụng đất. Như vậy, từ thời điểm Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H thì quyền sở hữu, sử dụng của bà Tr, bà T đối với nhà và đất nêu trên đã bị chấm dứt theo quy định tại Điều 237, 238 Bộ luật Dân sự. Do đó việc bà Tr không thực hiện việc bàn giao nhà và đất cho bà Ph là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 166, 169 Bộ luật dân sự nên được HĐXX chấp nhận.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trương Thị Ph, bị đơn bà Trần Thị Tr, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Huyền T là bà Nguyễn Thị Huyền Trâm thống nhất thỏa thuận: Tiếp tục cho bà Trần Thị Tr lưu trú tại nhà và thửa đất số 522, tờ bản đồ số 3 trong thời hạn 05 tháng kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. HĐXX xét thấy: Việc thỏa của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện nên ghi nhận sự thỏa thuận này giữa bà Ph, bà Tr và bà T.

[2.2] Đối với lời trình bày của bà Trần Thị Tr, bà Nguyễn Thị Huyền T về việc giữa bà Nguyễn Thị Huyền T1 và bà Trần Thị Ngọc A có quan hệ vay mượn tiền nếu có tài liệu, chứng cứ thì bà Trần Thị Tr, bà Nguyễn Thị Huyền T và Nguyễn Thị Huyền T1 được quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[2.3] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí tố tụng là 18.000.000 đồng (*Mười tám triệu đồng*). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được HĐXX chấp nhận nên bị đơn bà Trần Thị Tr và bà Nguyễn Thị Huyền T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Trương Thị Ph số tiền nêu trên.

[2.3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Trần Thị Tr và bà Nguyễn Thị Huyền T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[2.4] Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 166, 169, 237, 238 Bộ luật Dân sự, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, 244, 264, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Ph.

1.1. Buộc bà Trần Thị Tr và bà Nguyễn Thị Huyền T chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản và hoàn trả lại cho bà Trương Thị Ph thửa đất số 522, tờ bản đồ số 3, diện tích 57m² và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 315440 do Ủy ban nhân dân huyện Hoà Vang cấp ngày 06 tháng 01 năm 2015 (*Đã được đăng ký biến động sang tên bà Ph theo hồ sơ số 710088.CN.003 ngày 05/02/2024*).

1.2. Bà Trần Thị Tr và bà Nguyễn Thị Huyền T tiếp tục được quyền lưu trú tại nhà và thửa đất số 522, tờ bản đồ số 3, diện tích 57m² và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 315440 do Ủy ban nhân dân huyện Hoà Vang cấp ngày 06 tháng 01 năm 2015 (*Đã được đăng ký biến động sang tên bà Ph theo hồ sơ số 710088.CN.003 ngày 05/02/2024*) trong thời hạn 05 (năm) tháng kể từ ngày tuyên án sơ thẩm ngày 24/9/2024.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trần Thị Tr và bà Nguyễn Thị Huyền T phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Trương Thị Ph số tiền 18.000.000 đồng (*Mười tám triệu đồng*).

3. Về án phí: Buộc bà Trần Thị Tr và bà Nguyễn Thị Huyền T phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*). Hoàn trả cho nguyên đơn bà Trương Thị Ph số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0002012 ngày 08/4/2024 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 0002011 ngày 08/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

5. Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

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:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Hòa Vang;
- Chi cục THADS huyện Hòa Vang;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- Lưu HS.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Phú Đạt

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Hòa Vang;

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- Chi cục THADS huyện Hòa Vang;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- Lưu HS.

Phạm Phú Đạt

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Hòa Vang;
- Chi cục THADS huyện Hòa Vang;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- Lưu HS.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Phú Đạt