TOÀ ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 11 – HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2026/DS-ST
Ngày: 06 – 3 – 2026 .
"V/v tranh chấp
Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 11 - HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Phạm Mỹ Như.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thanh Hải và bà Nguyễn Thị Hồng.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đặng Thị Thanh Huyền – Thư Ký TAND khu vực 11 – Hải Phòng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 11 – Hải Phòng tham gia phiên toà:* Bà Phạm Thị Diễm, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 02 và ngày 06 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 11- Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 14/2025/TLST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2025 về việc *"Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất",* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2025/QĐST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2026/QĐST – DS ngày 27 tháng 01 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2026/QĐST – DS ngày 09 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Kh, ngày sinh 10/7/196x; Địa chỉ: Số 5/255, Quang Tx, phường Thành Đ, thành phố Hx. Căn cước công dân số 0301620128xx, cấp ngày 22/12/2021.

Người đại diện ủy quyền của bà Kh: Anh Nguyễn Thành H, sinh năm 199x; Địa chỉ: số 508, Nguyễn Chế Ng, xã Gia L , thành phố H . Căn cước công dân số 030098013xxx, cấp ngày 08/7/2022 (văn bản ủy quyền ngày 01/4/2025).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 196x. Địa chỉ: Thôn T, xã TK, thành phố H. Căn cước công dân số 030062011117, cấp ngày 22/12/2021.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn T: Luật sư Bùi Thị Kim L, Công ty Luật TNHH Sinh Hùng, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: số 7, ngách 162A/9, Tôn Đức Th, phường Ô D, thành phố Hà Nội.

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

1. Bà Đỗ Thị M, sinh năm 196x, Địa chỉ: Thôn T, xã TK, thành phố H. Căn cước công dân số 030166004xxx.

2. Chị Nguyễn Thị Kh D, sinh năm 199x; Địa chỉ: Số 5/255, Quang T, phường Thành Đx, thành phố H . Căn cước công dân số 030198004xxx, cấp ngày 02/5/2019.

3. Chị Nguyễn Thị Kh L, sinh năm 199x; Địa chỉ: Số 5/255, Quang T, phường Thành Đx, thành phố H. Căn cước công dân số 030192014xxx, cấp ngày 29/8/2024. Nơi ở hiện tại: Sunny House, 24 – 23 Shinohara Nishimachi, Kohoku –ku, Yokohama – shi, Kanagawa (NB).

Người đại diện theo ủy quyền của chị Kh Lvà chị Kh Dlà bà Nguyễn Thị Kh, ngày sinh 10/7/196x; Số 5/255, Quang T, phường Thành Đx, thành phố H. Căn cước công dân số 030162012xxx, cấp ngày 22/12/2021.

4. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 194x; Địa chỉ: Thôn T, xã TK, thành phố H. Căn cước công dân số 0301480109xx, cấp ngày 15/9/2021.

5. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 195x; Địa chỉ: Thôn Bích Cầm, xã Tứ Kỳ, thành phố Hải Phòng. Căn cước công dân số 0301540057xx.

6. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 195x; Địa chỉ: Thôn Thượng Sơn, xã Tân Kỳ, thành phố Hải Phòng. Căn cước công dân số 0301570145xx.

(Có mặt bà Kh, anh H, ông T, bà M, bà S , bà T1, bà T2, luật sư L tại phiên tòa. Bà M, bà T1, luật sư L vắng mặt khi tuyên án).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai cùng các tài liệu khác có trong hồ sơ, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cùng thống nhất trình bày:

Bà Nguyễn Thị Kh là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 409, tờ bản đồ số 07, diện tích 473m^2, đất tọa lạc tại thôn T, xã Đại S, thành phố H. Đất có nguồn gốc là của cụ Nguyễn Văn Đvà cụ Nguyễn Thị S1.

Năm 1983, bà và ông Nguyễn Văn T kết hôn, sống cùng với cụ Đ và cụ S1 tại nhà của hai cụ trên phần đất có tổng diện tích khoảng 1.500m^2, trên đất có 01 căn nhà cấp 4, bốn gian và một số công trình phụ là nhà bếp, chuồng lợn. Bà và ông T có hai con chung là Nguyễn Thị Kh L, sinh năm 199x và Nguyễn Thị Kh D, sinh năm 19xx.

Năm 2006, bà và ông T thuận tình ly hôn và tự thỏa thuận phân chia tài sản, nợ chung, theo biên bản ngày 14/6/2006. Sau khi ly hôn, bà ở cùng nhà với cụ Đ, cụ S1 để chăm lo cho hai cụ và chăm lo nuôi con ăn học. Ông T thường hay bỏ nhà đi. Tại thời điểm ly hôn, bà và ông T không có tài sản chung gì. Toàn bộ đất, nhà, công trình là của cụ Đ và cụ Sênh.

Ngày 10/4/2006, cụ Đvà cụ S1 lập di chúc thừa kế đất thổ cư. Theo đó, cụ Đcùng vợ là cụ S1 trong tình trạng minh mẫn, tỉnh táo, có mặt bà S , bà T1, bà T2, bà Kh và con nuôi là ông Đang (lúc này không có mặt ông T vì ông không có ở nhà, đi đâu bà không rõ). Tờ di chúc do cụ Đvà cụ S1 lập có nội dung: " … *giao thừa kế đất thổ cư và các tài sản bao gồm ngôi nhà 04 gian và toàn bộ công trình phụ nằm trong diện tích đất cho hai cháu là Nguyễn Thị Kh D và Nguyễn Thị Kh L với diện tích đất ở là 900m^2 và đồng thời*

giao cho mẹ hai của 2 cháu là chị Nguyễn Thị Kh quản lý, trông nom cho 2 cháu. Khi hai cháu trưởng thành thì chia cho hai cháu, mỗi cháu 450 m²…". Những người có mặt đồng ý ký tên vào di chúc, có chính quyền địa phương xác nhận. Trước khi lập tờ di chúc thừa kế đất thổ cư ngày 10/4/2006, cụ Đ và cụ S1 có lập nhiều văn bản như đơn đề nghị ngày 28/10/2005, đơn xin chuyển nhượng đất ngày 28/10/2005 mục đích của hai cụ xác định cho đất cho hai cháu Kh Lvà Kh D . Tháng 7/2006, cụ Đ, cụ S1 sang tên đất cho bà để bà gìn giữ, sau này chuyển lại cho hai con gái là Kh Dvà Kh Lnhư nội dung di chúc của các cụ. Đối với phần 603m², hai cụ chuyển cho ông Đ1 đứng tên hộ để giữ lại cho bà S chăm lo cho hai cụ khi tuổi già.

Năm 2008, cụ Đ chết, bà ở cùng với cụ S1 và 02 con. Thỉnh thoảng ông T về, giữa bà và ông T lại xảy ra mâu thuẫn, ông T đánh đuổi, không cho bà ở trong nhà. Lúc này cụ S1 già, yếu không can thiệp được. Sau khi ông T kết hôn với bà M, bà qua ở bên phần nhà đất bà mua lại của bà S (liền kề phần đất của hai cụ) để đi làm. Ông T và bà M thường về ở nhà và đất của hai cụ, các chị em của ông T vẫn thường qua lạc chăm sóc cụ S1 cho đến năm 2012, cụ S1 chết. Sau khi cụ S1 chết, ông T và bà M đi làm ăn. Các chị gái ở nhà trông coi thờ cúng các cụ. Năm 2017, bà bán phần đất bà mua của bà S để lên mua đất ở Hải Dương sinh sống. Tháng 5/2018, bà thực hiện phân chia đất và ngày 22/5/2018, Kh Lvà Kh Dđược cấp 02 GCNQSDĐ lần lượt là GCNQSDĐ số CM910487 và GCNQSDĐ số CM910488 theo đúng nguyện vọng của hai cụ trước, sau khi lập di chúc và sau khi hai cụ chết.

Ngày 16/4/2021, chị Kh D tặng cho thửa đất số 409, tờ bản đồ số 07, diện tích 473m² cho bà vì Kh D chuẩn bị lập gia đình, không trông coi nhà đất được. Thủ tục tặng cho do phòng công chứng trực tiếp làm và được ghi chú biến động đất đai sang tên bà Kh vào ngày 29/4/2021. Do công việc bà không trực tiếp xuống phần đất nên không biết ông T, bà M xây dựng công trình và ở trên đất trên đất. Cuối năm 2023 bà mới biết và nhiều lần yêu cầu ông T tháo dỡ nhưng ông T không đồng ý mà tiếp tục sử dụng toàn bộ công trình trên đất cho đến nay.

Nay bà Kh yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn T, bà Đỗ Thị M phải tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình là một phần căn nhà cấp 4 diện tích 47,8m² và toàn bộ các tài sản, vật kiến trúc, cây trồng trên đất để trả lại cho bà Kh nguyên hiện trạng ban đầu của thửa đất số 409, tờ bản đồ số 7, tại Thôn T, xã TK, thành phố H do bà đứng tên quyền sử dụng đất. Phần đất và toàn bộ công trình trên đất được thể hiện tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/5/2025 của Tòa án.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản làm việc, văn bản tường trình, bị đơn – ông Nguyễn Văn T trình bày:

Bố, mẹ đẻ của ông là cụ Nguyễn Văn Đ sinh năm 1920, chết năm 2008 và cụ Nguyễn Thị S1 sinh năm 1921, chết năm 2012. Cụ Đ , bà S có 4 người con là bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T2 và ông (Nguyễn Văn T). Ngoài ra, cụ Đvà cụ S1 còn có một người con nuôi là ông Nguyễn Văn Đ trên danh nghĩa, không có giấy

tờ. Tài sản chung của cụ Đ và cụ S1 có đất, nhà cấp 4 và một số công trình phụ như bếp, nhà vệ sinh và chuồng lợn trên đất.

Ông T và bà Kh kết hôn năm 1983, có 2 con chung là Nguyễn Thị Kh L, Nguyễn Thị Kh D. Năm 2006, ông và bà Kh ly hôn, tự thỏa thuận chia tài sản và nợ. Sau ly hôn, ông và bà Kh không có tài sản chung. Nhà và đất là của cụ Đvà cụ Sênh, ông không có công sức đóng góp.

Về di chúc của cụ Đ và cụ S1 lập ngày 10/4/2006: Ông không có mặt khi các cụ lập di chúc nhưng ông T biết trước khi lập di chúc thì cụ Đcó đơn đề nghị ngày 28/10/2005, ghi rõ nội dung nguyện vọng của hai cụ là để lại phần đất có tổng diện tích khoảng 900m^2 cho hai cháu Kh D và Kh L đứng tên để sau này các cháu quản lý trông coi, làm nơi thờ cúng ông bà. Hiện nay ông còn giữ bản phô tô đơn ngày 28/10/2005 của cụ Đỗng.

Năm 2010, ông kết hôn với bà Đỗ Thị M và sống tại nhà của cụ Đ, cụ S1 (hiện nay là nhà cấp 4 để thờ cúng trên đất chị Linh) để chăm sóc cụ Sênh. Phần bếp, nhà ăn và công trình phụ nằm trên đất của chị Kh D. Năm 2012 cụ S1 chết. Thời điểm này, ông không biết bà Kh đang đứng tên quyền sử dụng. Năm 2016, sau khi san cát cho cụ Đ và cụ Sênh, ông T và bà M vào Đà Nẵng sinh sống và làm ăn.

Năm 2019, căn nhà thờ cúng các cụ xuống cấp, các chị em của ông có tổ chức họp gia đình thống nhất nội dung: ông Đ chuyển quyền sử dụng phần đất diện 603m^2 được đề cập đến trong di chúc ngày 10/4/2006 của cụ Đ và cụ S1 sang tên cho ông và bà M với điều kiện vợ chồng ông phải tu tạo, sửa chữa nhà thờ, xây dựng khuôn viên theo nội dung biên bản họp ngày 17/3/2019. Sau cuộc họp, ông Đ đã sang tên phần đất liền kề cho vợ chồng ông và vợ chồng ông sửa chữa và xây dựng nhà thờ như hiện nay.

Đối với căn nhà cấp 4 hiện tại bà Kh đang yêu cầu vợ chồng ông T tháo dỡ thì trước đây trên phần đất này là một căn bếp, một phòng ăn và nhà vệ sinh, bể nước, sinh hoạt cho gia đình. Tháng 6/2021 vợ chồng ông T phá toàn bộ công trình cũ và tiến hành xây dựng nhà cấp 4 sử dụng cho đến nay. Khi ông T, bà M làm nhà, Kh D có về ở một thời gian. Khi làm nhà và công trình trên đất, vợ chồng ông có đỗ 500 xe đất, cát san lấp tương đương khoảng 1.700m^3, xây dựng sân, cổng, trang trí công trình phụ, tường rào. Năm 2022, ông T xây kè ao, tường và sử dụng ổn định. Năm 2023, Kh D lấy chồng, vợ chồng ông lo chi phí,tổ chức lễ cưới tại nhà của ông, bà Kh không tham dự. Đầu năm 2025, bà Kh có đơn tranh chấp tại Ủy ban xã Kỳ Sơn, Ủy ban hòa giải nhưng không thành. Phần nhà và công trình phụ ông xây dựng hiện nay nằm trên cả phần đất của Kh D và Kh L đứng tên.

Do Kh L , Kh D được cho đất nhưng không thực hiện đúng di nguyện của hai cụ, chưa thực hiện thờ cúng các cụ nên là bố của các cháu, ông T phải thực hiện trách nhiệm thờ cúng cha ông, giữ gìn đất đai của các cụ để lại thay cho Kh Lvà Kh D , việc này được sự thống nhất của các chị của ông T. Ông không đồng ý tháo dỡ công trình để trả đất theo yêu cầu cầu bà Kh. Yêu cầu được tiếp tục ở

trên đất để gìn giữ, trông nom phần đất làm nơi thờ tự của ông bà. Ông không đồng ý việc Kh D sang tên cho bà Kh vì bà Kh là người ngoài không được đứng tên quyền sử dụng đất của cha ông.

Đối với phần đất nhà, công trình kiến trúc và cây trồng do ông xây dựng trên đất của chị Kh L , một phần công trình kiến trúc liền kề với phần đất mà bà Kh đang tranh chấp. Ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết. Trường hợp sau này có tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ án khác vì hiện tại Kh Lđang ở nước ngoài.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Đỗ Thị M trình bày: Bà M thống nhất lời trình bày và quan điểm của ông T. Xác định tài sản trên đất là của vợ chồng ông T và bà M xây dựng và bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Kh.

Tại bản khai, biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị S trình bày: Bà thống nhất lời trình bày của ông T về quan hệ gia đình, các con của cụ Đvà cụ S1. Tài sản chung của cụ Đ và cụ S1 có nhà cấp 4 và một số công trình phụ trên phần đất tổng diện tích 1.503m^2. Các con của cụ không có đóng góp trong khối tài sản các cụ. Bà không biết cụ Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm nào.

Ông T kết hôn với bà Kh năm 1983, vợ chồng ông T bà Kh chung sống với nhau tại nhà của cụ Đỗng, cụ S1 và ở cùng với bà. Ông T và bà Kh có hai con chung là Nguyễn Thị Kh L và Nguyễn Thị Kh D. Năm 2006, ông T và bà Kh ly hôn. Hai cháu L và D sống với bà Kh trong nhà của hai cụ. Cụ Đ chết ngày 20/11/2008. Đầu năm 2009, bà lấy chồng, bà Kh và hai cháu sang ở nhờ nhà bà vì ông T về ở nhà để chăm sóc cụ Sênh. Đầu năm 2010, ông T kết hôn với bà M, ở nhà cụ S1 để chăm sóc cụ cho đến khi cụ chết. Năm 2017 bà Kh về Hải Dương sinh sống cho đến nay.

Đối với đi chúc của cụ Đ và cụ S1 lập ngày 10/4/2006, bà được biết trước khi lập tờ di chúc ngày 10/4/2006, cụ Đ có lập đơn đề nghị ngày 28/10/2005 gởi Ủy ban nhân dân xã Tái Sơn nội dung thể hiện nguyện vọng của cụ Đlà cho đất và ngôi nhà của hai cụ cho hai cháu nội là cháu Nguyễn Thị Kh L và Nguyễn Thị Kh D (con của ông T và bà Kh), khi các cháu còn nhỏ thì giao cho bà Kh đứng tên đất và có trách nhiệm trông nom quản lý, tăng gia lấy thu nhập nuôi hai các cụ và hai con. Bà Kh có trách nhiệm trao trả sổ đỏ lại cho hai cháu khi hai cháu trưởng thành. Tờ di chúc lập ngày 10/4/2006 (được đánh máy một mặt giấy A4, có xác nhận của UBND xã Tái Sơn cũ) của cụ Đvà cụ Sênh, bà có ký tên. Thời điểm hai cụ lập di chúc, chỉ có các chị em gái chứng kiến và ký tên, ông T không có mặt do bận làm ăn ở xa. Sau khi cụ Đ và cụ S1 chết. Năm 2017, khi hai cháu Kh L và Kh D trưởng thành, bà Kh có tổ chức một cuộc họp nội dung bà Kh chuyển tên đất lại cho hai cháu theo di chúc của hai cụ, có mặt bà, bà Kh, bà T2, bà T1, cháu Kh L nhưng các chị em bà không thống nhất sang tên cho hai cháu mà đề nghị sang tên cho ông T vì ông T mới là người thờ cúng các cụ. Các cháu gái sau này sẽ đi lấy chồng, không thể trực tiếp trông nom nhà thờ nhưng bà Kh và cháu Linh không đồng ý, yêu cầu thực hiện theo di chúc. Sau đó bà T1 và bà

T2 có ra Ủy ban để nhờ hướng dẫn sửa đổi di chúc của cụ Đỗng, địa phương có hướng dẫn về nhà họp gia đình để thống nhất lập biên bản đề nghị sửa đổi di chúc nhưng bà không nhất trí và yêu cầu thực hiện theo di chúc của các cụ ngày 10/4/2006. Bà Kh thực hiện chuyển nhượng sang cho Kh L và Kh D thì bà không biết. Bà Kh không có quản lý, sử dụng tài sản mà căn nhà thờ bên phần đất của Kh Lthì bà tới lui hương khói cho các cụ, còn phần đất bên Kh D chỉ có một công trình phụ, bể nước, nhà ngang, bếp đã hư hỏng không thể sử dụng được. Năm 2019, nhà thờ hư hỏng nặng, Kh L thì ở bên Nhật, Kh D còn nhỏ. Bà và các chị em gái không thể đứng ra sửa chữa nên chị em bà có bàn bạc gọi ông T, bà M về để sửa san nhà thờ, lo công việc gia đình. Năm 2019, ông T, bà M, các chị em bà và ông Đ1 có họp gia đình nội dung là ông Đ1 chuyển giao phần diện tích đất 603m^2 cho vợ chồng ông T để ông T có trách nhiệm sửa san xây dựng lại nhà thờ, thờ cúng các cụ, có biên bản họp gia đình ngày 17/3/2019.

Khoảng năm 2020, ông T, bà M tiến hành sửa san nhà thờ, tôn tạo đất và làm thêm công trình phụ liền kề nhà thờ trên phần đất của cháu Kh L. Tháng 3/2021, ông T và bà M về làm nhà cấp 4, công trình phụ như hiện nay trên đất của KhD. Còn việc ông T xây dựng nhà cấp 4 và công trình phụ trên đất của Kh Dlà vì để có nơi cho con cháu về tề tựu nhân ngày giỗ chạp, lễ tết và để gìn giữ đất cho các cháu sau này.

Bà thống nhất việc cụ Đ và cụ S1 cho đất các cháu Kh L và Kh D theo di chúc ngày 10/4/2006. Bà cũng thống nhất việc bà Kh thực hiện sang tên phần đất của cụ Đ và cụ S1 để lại cho hai cháu Kh L và Kh D đứng tên là bà Kh đã thực hiện đúng theo di chúc của cụ Đvà cụ S1. Tuy nhiên, Kh D tặng cho bà Kh là không thực hiện đúng theo di chúc của hai cụ. Bà đề nghị bà Kh phải giao trả lại đất cho Kh D và Kh D có trách nhiệm thực hiện theo đúng di chúc là chỉ được đứng tên đất, được ở và có trách nhiệm trông nom, gìn giữ đất, tu tạo đất làm nơi thờ cúng tổ tiên ông bà. Bà đề nghị giữ nguyên để cho ông T, bà M ở trên đất để giữ đất cho ông bà và làm nơi thờ tự tổ tiên, để có nơi con cháu tụ họp.

Đối với Kh L hiện tại không có ý kiến gì thì bà cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với phần đất của chị Kh L đứng tên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Bà thống nhất lời trình bày của bà Nguyễn Thị S, đề nghị bà Kh phải giao trả lại phần đất này cho Kh D và Kh D có trách nhiệm thực hiện theo đúng di chúc của các cụ, cháu chỉ được đứng tên đất, được ở và có trách nhiệm trông nom, gìn giữ đất, tu tạo đất làm nơi thờ cúng tổ tiên ông bà sau này. Việc ông T ở trên đất có sự đồng ý của các chị em bà cho ông T ở trên đất để gìn giữ đất. Bà không tranh chấp với Kh D , Kh L vì hai cháu đã được cụ Đvà cụ S1 cho đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Bà thống nhất lời trình bày của bà Nguyễn Thị S, đề nghị bà Kh phải giao trả lại phần đất này cho Kh D và Kh D có trách nhiệm thực hiện theo đúng di chúc là chỉ được đứng tên đất, được ở và có trách nhiệm trông nom, gìn giữ đất, tu tạo đất làm nơi thờ cúng tổ tiên ông bà sau này. Việc ông T ở trên đất có sự đồng ý của các chị

em bà cho ông T ở trên đất để gìn giữ đất. Bà không tranh chấp với Kh D , Kh L và bà thống nhất việc Kh L và Kh D đã được cụ Đ và cụ S1 cho đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kh L trình bày: Chị là con gái của ông T và bà Kh. Thửa đất số 405, tờ bản đồ số 07, diện tích 475 m^2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cấp ngày 22/5/2018 cho chị Linh là thửa đất giáp ranh với thửa đất của chị Kh D(đã chuyển cho bà Kh vào năm 2021) có cùng nguồn gốc là của cụ Đvà cụ S1 (là ông, bà nội của chị) tạo lập cùng các tài sản trên đất là căn nhà thờ 04 gian và một số công trình phụ trên đất. Ngày 10/4/2006, cụ Đỗng, cụ S1 cùng nhau lập di chúc thừa kế đất thổ cư có nội dung cho phần đất diện tích 900m^2 đất thổ cư và tài sản gắn liền với đất bao gồm ngôi nhà 04 (bốn) gian và toàn bộ công trình phụ nằm trên đất cho chị và em gái là Nguyễn Thị Kh D. Đồng thời, giao cho bà Kh quản lý. Khi 02 chị em của chị trưởng thành thì chia lại mỗi người 450m^2. Ngoài ra, còn một phần đất tích đất 603 m^2 ở đằng trước nhà về phía Tây Nam giáp gia đình ông Trần Xuân T và bà Nguyễn Thị N . Diện tích này ông bà chị phải bán đi để trả nợ Ngân hàng Công thương huyện Tứ Kỳ cho ông T vay mà không trả được. Tháng 5/2018, bà Kh sang tên, chuyển quyền sử dụng đất cho chị và Kh D theo di chúc của hai cụ. Ngày 15/4/2021 chị D đã làm thủ tục tặng cho phần đất thửa số 409, tờ bản đồ số 07, diện tích 473m^2 do chị Dung đứng tên cho bà Nguyễn Thị Kh, việc tặng cho được lập thành văn bản ngày 16/4/2021, có công chứng và đã thực hiện đăng ký biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị Kh. Tuy nhiên, việc cấp giấy chỉ được thực hiện trên giấy tờ còn thực tế thì 02 thửa của chị và Dung (nay là của bà Kh) liền thửa, chưa xác định ranh mốc.

Sau khi được bà Kh sang tên cho đất, chị đi làm xa nên chị không biết việc ông T xây dựng, sửa chữa nhà thờ 04 gian và xây một phần công trình, trồng cây trên đất của chị đứng tên quyền sử dụng. Tháng 8/2024, khi trở về Việt Nam thì chị mới phát hiện việc ông T tự ý xây trên đất của chị và của chị D và tất cả công trình đã sửa chữa, xây dựng xong, ông T, bà M đang sử dụng. Sau phát hiện sự việc, chị đã làm biên bản ghi nhận sự việc, buộc ông T phải tự nguyện tháo dỡ nhưng ông T không đồng ý mà còn thách thức ra pháp luật. Đối với phần đất của bà Kh đứng tên, chị biết được việc bà Kh đang khởi kiện buộc ông T phải tháo dỡ, di dời tài sản trên đất của bà Kh. Ngày 09/5/2025, Toà án nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 11 – Hải Phòng) đã tổ chức buổi thẩm định tài sản đối với thửa đất và tài sản trên đất tranh chấp. Tuy không có mặt nhưng chị đã được bà Kh liên hệ để xác định mốc giới đất giữa đất của chị và đất của bà Kh đứng tên, được ghi nhận thể hiện trên sơ đồ đo đạc ngày 09/5/2025 của Tòa án. Về phần tài công trình kiến trúc do ông T tự ý xây dựng, sửa chữa trên phần đất do chị Linh đứng tên quyền sử dụng khi chưa được sự đồng ý của chị, hiện tại chị Linh không yêu cầu Toà án giải quyết trong vụ án này. Khi có yêu cầu chị sẽ khởi kiện thành một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kh D trình bày: Chị là con gái của ông T và bà Kh. Thửa đất số 409, tờ bản đồ số 07, diện tích 473 m^2 do chị đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện

Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cấp ngày 22/5/2018 có nguồn gốc như lời chị L , bà Kh trình bày. Thời gian đứng tên quyền sử dụng đất, do chị đi học nên không thường xuyên về nhà. Ngày 15/4/2021, chị tặng cho phần đất này cho bà Nguyễn Thị Kh, có làm thủ tục tặng cho theo đúng quy định và thời gian này, ông T xây dựng nhà trên đất mà không thông báo cho chị biết. Tháng 4/2023, chị về ở nhà của ông T, bà M xây dựng để tổ chức đám cưới (thời điểm này bà Kh sang Nhật ở với chị Linh). Thời điểm này chị mới biết là nhà ông T đã xây trên đất, chị có thông báo với ông T là ông T xây dựng chiếm đất của bà Kh nhưng ông T không đồng ý và thách thức chị. Nay chị xác định chị đã tặng cho đất cho bà Kh thì bà Kh có toàn quyền quyết định và tranh chấp với ông T, chị ủy quyền cho bà Kh tham gia vụ án do chị ở xa, con nhỏ đi lại không thuận tiện.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả định giá tài sản tranh chấp thể hiện: Phần đất tranh chấp diện tích thực tế là 501,0m^2 có tứ cận: Cạnh phía Đông Bắc giáp đất chị Linh chiều dài 25,24m; Cạnh phía Tây Bắc giáp đất ông Luân chiều dài 17,98m; Cạnh phía Nam giáp đất ông T chiều dài 28,17m; cạnh phía Đông Nam giáp đường thôn chiều dài 3,03m + 11,53m + 6,22m. Tài sản trên đất đang tranh chấp gồm có: 01 phần nhà mái bằng diện tích 47,8m^2, giá 300.537.720 đồng; 01 lán tôn phía trước nhà mái bằng có diện tích 14,7m^2, giá 7.808.970 đồng; 01 phần sân lát gạch hoa diện tích 149m^2, giá trị 28.663.905đồng; 01 cây hương diện tích 1,1m^2, giá 1.760.000đồng; 01 kè tường bờ ao xây gạch khối lượng 15,4m^2, giá 22.316.596đồng; trụ cổng, cánh cổng trang trí kim loại cắt C&C khối lượng 17,64m^2, giá 16.228.800đồng; 01 mái (cổng) đổ bê tông cốt thép khối lượng 1,2m^3, giá 6.297.639đồng; 01 trụ cổng đổ BTCT khối lượng 0,24m^2, giá 1.770.935 đồng; 01 trụ cổng sắt và cánh cổng xây gạch chỉ khối lượng 3,58m^3, giá 3.191.500đồng; 01 đoạn tường bao và 01 đoạn tường trang trí khối lượng 2,73m^3, giá 4.342.190 đồng. Cây trồng và giá trị cây trồng trên đất: 02 cây sưa giá 2.400.000đồng; 01 cây nhãn giá 450.000đồng; 01 cây vú sữa giá 300.000đồng; 01 cây khế giá 168.000đồng; 01 cây sấu giá 336.00đồng; 01 cây hoa tường vi giá 660.00đồng, 01 cây dừa giá 720.000đồng, 01 cây tù và giá 156.000đồng. Đơn giá đất: Đất ở nông thôn thuộc khu vực 1, vị trí 2 giá 8.000.000đồng/m^2, đất vườn (CLN) 80.000đồng/m^2 và đất NTS giá 80.000đồng/m^2. Đơn giá san lấp cát/đất: 130.000đồng/m^3. Ngoài ra, một phần căn nhà của ông T gắn liền với đất của bà Kh xây dựng trên đất của chị Linh đứng tên diện tích 19,6m^2, giá là 6.986.000đồng/m^2.

Kết quả xác minh nguồn gốc đất và quá trình giải quyết tranh chấp tại địa phương, thể hiện: Căn cứ vào bản đồ 299, tờ bản đồ số 8 thể hiện: Thửa đất 267, diện tích 750m^2, loại đất T và thửa 245, diện tích 120m^2, loại đất T, cùng chủ sử dụng Nguyễn Văn Đ , xứ Đồng Thiết Tái; Bản đồ năm 2000, sổ mục kê tờ bản đồ số 7, trang 161, thể hiện: thửa đất số 507, diện tích 641m^2, đất T, ghi chú đất vườn 341m^2; thửa 256, diện tích 112m^2, đất A và thửa số 252, diện tích 195m^2, đất A chủ sử dụng Nguyễn Văn T, loại đối tượng sử dụng đất: hộ gia đình, tọa lạc tại thôn Thiết Tái xã Tái Sơn, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương (nay là xã Tân Kỳ, thành phố Hải Phòng). Ngày 10/01/2006, Ủy ban nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải

Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 507, tờ bản đồ số 07, tổng diện tích 1.503m^2, Giấy chứng nhận có số phát hành số AD.979242, chủ sử dụng là Nguyễn Văn Đỗng*). Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ hiện không được lưu trữ tại UBND xã.* Ngày 12/7/2006, UBND huyện Tứ Kỳ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 507, tờ số 7, tổng diện tích 948 m^2, chủ sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị Kh (*theo sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND xã Tái Sơn cũ). Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ hiện không được lưu trữ tại UBND xã.* Theo ghi nhận tại bản đồ hiện trạng đo đạc năm 2008, trang số 62, tờ bản đồ số 15 (tỷ lệ 1/1000) thể hiện: Thửa đất số 405, diện tích 814m^2, đất ONT và thửa số 409, diện tích 203m^2, đất TSN, chủ sử dụng là Nguyễn Thị Kh, loại sử dụng: Hộ gia đình, cá nhân. Thời điểm này, hộ bà Kh gồm bà Kh và 2 người con gái là Nguyễn Thị Kh L và Nguyễn Thị Kh D. Đối với di chúc thừa kế đất thổ cư do cụ Nguyễn Văn Đvà cụ Nguyễn Thị S1 lập vào ngày 10/4/2006, có xác nhận của UBND xã. Hiện nay UBND xã Tân Kỳ không có lưu trữ hồ sơ di chúc. Về hàng thừa kế của cụ Đ , cụ S1: Cụ Nguyễn Văn Đ sinh năm 1920, chết năm 2008; bố mẹ đẻ cụ Đ là cụ Nguyễn Văn Th và cụ Hoàng Thị X đã chết trước khi cụ Đ chết; cụ Nguyễn Thị S1 sinh năm 1921, chết năm 2012; bố đẻ cụ S1 là Nguyễn Văn S3, mẹ đẻ cụ S1 là bà Tăng Thị G đã chết từ lâu, cả 2 cụ đã chết từ lâu, chết trước khi cụ Đ chết. Cụ Đ, bà S1 có 4 người con đẻ là bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Văn T và ông Lê Văn Đ (con nuôi, không có giấy tờ), Ông T và bà Kh kết hôn năm 1983, ly hôn 2006, có 2 con chung là Nguyễn Thị Kh L, Nguyễn Thị Kh D. Về biến động thửa đất và ghi nhận hiện tại: Tại sổ theo dõi cấp Giấy chứng nhận QSDĐ của xã Tái Sơn ghi nhận: Năm 2018 thửa đất được tách thửa cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho Nguyễn Thị Kh L, Nguyễn Thị Kh D (*cháu nội cụ Đỗng)* theo hình thức phân chia hộ dùng chung. Năm 2021, ông T xây dựng công trình trên phần đất tranh chấp, trong quá trình xây dựng, UBND xã Tái Sơn không tiếp nhận đơn của bà Nguyễn Thị Kh về việc xây dựng của ông T. Về hiện trạng: Phần diện tích hiện trạng đo đạc thể hiện phần đất các đương sự đang tranh chấp có tổng diện tích là 501m^2 (*diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 473,0m^2, lệch thừa 28m^2*). Kích thước, diện tích thửa đất có thay đổi nhưng không lấn chiếm đất giao thông, đất công do UBND xã quản lý, chủ sử dụng đất liền kề không có tranh chấp, thống nhất ranh do đã có tường bao ngăn cách nên Ủy ban đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo diện tích hiện trạng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên quan điểm trình bày. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quá trình lập di chúc, quá trình sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho bà Kh, việc thờ cúng ông bà, tổ tiên gia đình bị đơn để giải quyết vụ án thấu tình, đạt lý, phù hợp với quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; việc chấp hành pháp luật của các đương sự và đề nghị Hội đồng xét xử Căn cứ các quy định của Luật đất

đai 2024; Bộ luật Dân sự 2015; Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, đề nghị giải quyết vụ án như sau: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Giao cho ông T, bà M diện tích đất có phần nhà ở diện tích 47,8m^2 và khoảng không gian phù hợp để gia đình ông T, bà M sinh sống. Ông T, bà M phải thanh toán cho bà Kh số tiền tương ứng với giá trị đất theo định giá. Giao cho bà Kh quản lý, sử dụng các công trình kiến trúc khác và toàn bộ cây trồng trên đất và bà Kh phải thanh toán tiền tương ứng với giá trị cho ông T và bà M. Không chấp nhận việc bà Kh yêu cầu ông T, bà M phải khôi phục lại hiện trạng ban đầu của diện tích đất. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí: Các đương sự phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí 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 công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là *"Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất"*. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại Thôn T, xã TK, thành phố H nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 11 – Hải Phòng theo quy định tại Điều 26, Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc đất, quá trình biến động và hiện trạng đất: Căn cứ lời trình bày của đương sự và tài liệu chứng cứ xác minh từ địa phương thể hiện đất tranh chấp có nguồn gốc là của cụ Nguyễn Văn Đ và cụ Nguyễn Thị S1 theo hồ sơ địa chính, bản đồ 299, đã được Ủy ban nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 507, tờ bản đồ số 07, tổng diện tích 1.503m^2, Giấy chứng nhận có số phát hành số AD.979242, chủ sử dụng là Nguyễn Văn Đngày 10/01/2006. Ngày 12/7/2006, UBND huyện Tứ Kỳ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 507, tờ số 7, tổng diện tích 948 m^2, chủ sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị Kh (*theo sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND xã Tái Sơn cũ)*. Ngày 08/02/2018, hộ bà Nguyễn Thị Kh thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất thuộc sở hữu chung hộ gia đình phân chia quyền sử dụng đất thành 02 thửa: Thửa 405, tờ bản đồ số 07, diện tích 475m^2, đất ở nông thôn 150m^2, đất trồng cây lâu năm 325m^2, chủ sử dụng đất là Nguyễn Thị Kh L, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM910487 và thửa 409, tờ bản đồ số 07, diện tích 473m^2, đất ở nông thôn 150m^2, đất trồng cây lâu năm 16m^2, đất nuôi trồng thủy sản là 307m^2 chủ sử dụng đất là Nguyễn Thị Kh D, theo giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số CM910488, do Ủy ban nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cấp cùng ngày 22/5/2018. Ngày 16/4/2021, chị Kh Dtặng cho bà Nguyễn Thị Kh theo hợp đồng tặng cho được công chứng chứng thực ngày 16/4/2021, đã ghi nhận biến động chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Kh. Đất hiện nay do ông T và bà M đang quản lý sử dụng. Về diện tích thực tế đo đạc, diện tích đất đo đạc theo thực tế là 501m^2 (*diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 473,0m^2, lệch thừa 28m^2*), qua xác minh và tài liệu, chứng cứ thể hiện tứ cận giáp ranh đều được chủ sử dụng đất liền kề sử dụng ổn định từ khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kích thước, diện tích thửa đất có thay đổi nhưng chủ sử dụng đất không lấn chiếm đất giao thông, đất công do UBND xã quản lý, chủ sử dụng đất liền kề không có tranh chấp, thống nhất ranh do đã có tường bao ngăn cách. Vì vậy, Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo kết quả đo đạc thực tế là phù hợp với hiện trạng sử dụng và đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xác định đất tranh chấp có nguồn gốc từ cụ Đỗng, cụ S1 tạo lập. Khi còn sống, hai cụ đã thể hiện ý chí cho phần đất của hai cụ (trong đó có phần đất tranh chấp hiện nay giữa bà Kh và ông T, bà M) cho hai cháu gái là Khánh Linh, Kh D thông qua di chúc được lập ngày 10/4/2006, có xác nhận chính quyền địa phương và cũng trong năm 2006, hai cụ đã thực hiện sang tên quyền sử dụng đất phần đất mà các cụ có nguyện vọng để lại cho hai cháu Kh Lvà Kh D cho bà Kh đứng tên quyền sử dụng để bà Kh quản lý và sau này khi hai cháu trưởng thành thì bà Kh sang tên lại cho hai cháu, việc hai cụ sang tên cho bà Kh tuy địa phương không còn hồ sơ lưu trữ nhưng được ghi nhận vào sổ theo dõi quá trình biến động tại địa phương. Điều này cho thấy, các cụ đã định đoạt tài sản của các cụ từ khi các cụ còn sống. Năm 2018, sau khi hai cụ chết, bà Kh thực hiện việc sang tên cho Kh Lvà Kh D theo nội dung di chúc của hai cụ lập ngày 10/4/2006. Việc này được các con của hai cụ là bà T1, bà S , bà T2 thống nhất. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, các con của cụ Đmột lần nữa xác nhận và thống nhất việc hai cụ cho đất cho cháu Kh Lvà Khánh Dung, không tranh chấp hay yêu cầu gì về phần đất các cụ đã cho hai cháu. Tại phiên tòa, bị đơn cho rằng có sự giả mạo giấy tờ trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Kh nhưng không xuất trình được tài liệu chứng cứ để chứng minh nên chưa có cơ sở để xem xét lời trình bày của bị đơn. Như vậy, dù không còn lưu giữ tài liệu chuyển quyền sử dụng đất từ cụ Đỗng, cụ S1 sang cho bà Kh nhưng việc chuyển giao đất được chính quyền địa phương ghi nhận, được sự thừa nhận của các con cụ Đvà cụ S1 và từ thời gian năm 2006 cho đến nay không có tranh chấp gì đến việc bà Kh, chị L và chị D đứng tên quyền sử dụng đất. Do đó, việc cơ quan có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất cho chị Kh Lvà Kh D tại các thửa đất: Thửa 405, tờ bản đồ số 07, diện tích 475m^2, đất ở nông thôn 150m^2, đất trồng cây lâu năm 325m^2, chủ sử dụng đất là Nguyễn Thị Kh L, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM910487 và thửa 409, tờ bản đồ số 07, diện tích 473m^2, đất ở nông thôn 150m^2, đất trồng cây lâu năm 16m^2, đất nuôi trồng thủy sản là 307m^2 chủ sử dụng đất là Nguyễn Thị Kh D, theo giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số CM910488, do Ủy ban nhân dân huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương cấp cùng ngày 22/5/2018 là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.3] Xét việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa chị Dung và bà Kh xét thấy: Ngày 16/4/2021, chị D tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 409, tờ bản đồ số 7 cho bà Nguyễn Thị Kh, hai bên có làm hợp đồng tặng cho có công chứng chứng thực ngày 16/4/2021 và thực hiện thủ tục sang tên theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, việc này không được sự thừa nhận của ông T, cũng như các chị em của ông là bà S , bà T1, bà T2 vì cho rằng, cụ Đvà cụ S1 chỉ cho Kh D đứng tên đất, không được mua bán, tặng cho, sang chuyển nhượng và nội dung này được thể hiện trong văn bản là "đơn xin chuyển nhượng đất" ngày 28/10/2005 do cụ Đviết có xác nhận của chính quyền địa phương cùng thời điểm. Qua xem xét văn bản do ông T xuất trình không thể hiện nội dung như ông và các chị em ông trình bày, nội dung này cũng không được thể hiện trong di chúc ngày 10/4/2006, không được chị Kh D thừa nhận. Do đó, việc chị Kh D thực hiện tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Kh là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.4] Xét việc ông T, bà M xây dựng nhà và công trình trên phần đất đang tranh chấp, xét thấy: Công trình vật kiến trúc, cây trồng được các đương sự xác định do ông T, bà M xây dựng trên thửa đất số 409 bao gồm: 01 phần nhà mái bằng diện tích 47,8m^2; 01 lán tôn phía trước nhà mái bằng có diện tích 14,7m^2; 01 phần sân lát gạch hoa diện tích 149m^2; 01 cây hương diện tích 1,1m^2; 01 kè tường bờ ao xây gạch khối lượng 15,4m^3; trụ cổng, cánh cổng trang trí kim loại cắt C&C khối lượng 17,64m^3; 01 mái (cổng) đổ bê tông cốt thép khối lượng 1,2m^3; 01 trụ cổng đổ BTCT khối lượng 0,24m^2; 01 trụ cổng xây gạch chỉ và cánh cổng khối lượng 3,58m^3; 01 đoạn tường bao và 01 đoạn tường trang trí khối lượng 2,73m^3. Cây trồng trên đất: 02 cây sưa; 01 cây nhãn; 01 cây vú sữa; 01 cây khế; 01 cây sấu; 01 cây hoa tường vi, 01 cây dừa, 01 cây tù và. Cả chị Dung bà và Khánh đều khai nhận, ông T, bà M xây dựng công trình trên đất nhưng không được sự đồng ý của bà Kh, chị Dung. Thời điểm ông T, bà M xây dựng nhà và các công trình trên thửa đất 409 của bà Kh từ tháng 6/2021, sau thời điểm chị Kh D tặng cho đất cho bà Kh. Ông T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bà S , bà T1, bà T2 xác nhận: "*việc ông T và bà M được xây dựng nhà ở trên phần đất của Kh Dvà sửa nhà thờ trên phần đất của Kh Llà do chị em bà thống nhất chuyển phần đất của ông Đang đang đứng tên hộ cho ông T để ông T có trách nhiệm ở lại nhà thờ, sửa chữa, xây dựng trông nom, thờ cúng theo nội dung tờ di chúc viết tay của cụ Đ và cụ S1. Còn việc ông T xây dựng nhà cấp 4 và công trình phụ trên đất của Kh Dlà vì xét thấy để có nơi cho con cháu về tề tựu nhân ngày giỗ chạp, lễ tết nên ông T và bà M mới xây nhà để ở và để thuận tiện cho việc gìn giữ đất cho các cháu*" theo biên bản họp gia đình ngày 17/3/2019. Tuy nhiên, biên bản họp ngày 17/3/2019 không thể hiện ý kiến Kh D về việc thống nhất cho ông T xây dựng nhà trên đất của Kh D đứng tên. Tại phiên tòa, ông T trình bày khi ông xây dựng công trình trên đất, ông biết là đất của hai con gái của ông là Kh Lvà Kh D nhưng ông không hỏi ý kiến của chị Kh Lvà Kh D , khi xây dựng ông cũng không biết đất này chị Kh D đã sang tên cho bà Kh. Tại thời điểm ông T xây

dựng, phần đất này đã được chị Kh D tặng cho bà Kh và bà Kh đang là chủ sử dụng đất hợp pháp. Như vậy, việc ông T, bà M xây dựng công trình trên đất mà không được sự đồng ý của bà Kh đã xâm phạm đến quyền sử dụng đất của bà Kh nên bà Kh yêu cầu ông T, bà M phải tháo dỡ, di dời toàn bộ trình là một phần căn nhà cấp 4 có diện tích đo đạc thực tế là 47,8m^2 và toàn bộ các tài sản, vật kiến trúc, cây trồng trên đất để trả lại cho bà thửa đất 409, tờ bản đồ số 7, tại Thôn T, xã TK, thành phố H do bà đứng tên quyền sử dụng đất là có căn cứ. Tuy nhiên, xét trong quá trình ông T, bà M xây dựng, chị Kh D cũng có biết, thể hiện qua việc chị có về ở trên nhà của ông T, bà M nhưng chị không có ý kiến hoặc có hành động ngăn cản gì. Mặc khác, bà Kh cũng thừa nhận sau khi làm thủ tục tặng cho đất vào tháng 4/2021, bà và chị Kh D không trực tiếp xuống đất để xem xét hiện trạng, đến năm 2023, bà mới biết ông T xây dựng công trình trên đất, bà có nhiều lần yêu cầu ông T tháo dỡ nhưng bà Kh không có chứng cứ chứng minh việc bà có ngăn cản hay yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết tại thời điểm năm 2023. Như vậy, bà Kh, chị D cũng có một phần lỗi là sau khi đứng tên đất, bà Kh không quan tâm đến thửa đất để kịp thời ngăn cản khi ông T, bà M xây dựng công trình trên đất từ khi ông, bà bắt đầu xây dựng. Mặt khác, xét công trình ông T xây dựng là nhà mái bằng tổng diện tích 67,4m^2, kết cấu bê tông cốt thép, kiên cố, trong đó, một phần nhà diện tích 47,8m^2 nằm trên đất bà Kh và có một phần nhà có diện tích là 19,6m^2 nằm trên phần đất chị Kh L . Trường hợp tháo dỡ một phần nhà có diện tích 47,8m^2 bên phần đất của bà Kh sẽ làm ảnh hưởng đến giá trị, công năng sử dụng của phần nhà còn lại gắn liền do ông T, bà M xây dựng trên đất của chị L vì phần công trình này không thể tách rời nhau nên cần giữ lại và giao cho bà Kh sử dụng tránh phát sinh thiệt hại lớn hơn cho các đương sự khi phải tháo dỡ. Đối với phần nhà diện tích 19,6m^2 ông T thừa nhận, ông xây dựng mà không được sự đồng ý của chị Linh. Tuy chị L không yêu cầu ông T tháo dỡ trong vụ án này nhưng xét thấy nếu giao một phần căn nhà cho bà Kh sử dụng sẽ dẫn đến tình trạng hạn chế quyền sử dụng tài sản của các bên khi một trong các bên có nhu cầu thay đổi, sửa chữa, xây dựng lại. Bên cạnh đó, xét công trình phụ như sân, cổng, trụ cổng và các cây trồng lâu năm gắn liền với đất đã được xây dựng hoàn thiện, việc tháo dỡ các công trình phụ này sẽ làm ảnh hưởng đến khuôn viên đất. Điều này đồng nghĩa với việc không thể khôi phục lại hiện trạng ban đầu của thửa đất số 409 theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kh. Tại phiên tòa, ông T một lần nữa khẳng định việc ông xây dựng nhà trên và công trình đất là để thực hiện việc thờ cúng tổ tiên, ông bà thay cho Kh Lvà Kh D , để có nơi con cháu tề tựu khi về giỗ chạp lễ tết và hiện nay ông cũng đang có một chổ ở khác tại Đà Nẵng. Do đó, cần thiết giao cho bà Kh sử dụng toàn bộ nhà và công trình, kiến trúc, cây trồng mà ông T, bà M đã xây dựng trên đất của bà Kh và buộc bà Kh phải trả lại giá trị phần công trình cho ông T, bà M là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Kh. Đối với phần đất có phần công trình nhà diện tích 19,6m^2 giao cho bà Kh, trường hợp sau này chị Linh có yêu cầu, sẽ khởi kiện để yêu cầu bà Kh bằng một vụ án khác. Do giao toàn bộ căn nhà mái bằng có diện tích 67,4m^2 cho bà Kh toàn quyền sử dụng nên buộc ông T, bà M phải di dời toàn bộ tài sản trong nhà để giao nhà cho bà Kh.

[2.5] Về giá trị công trình, kiến trúc do ông T, bà M xây dựng được cơ quan chuyên môn xác định tại phương án định giá tài sản ngày 30/9/2025 cụ thể: một phần nhà mái bằng diện tích 47,8m^2 (và toàn bộ công trình phụ có tổng trị giá là 392.900.200đồng (làm tròn) (trong đó, giá trị nhà là 300.537.700 đồng, công trình phụ là 92.362.500 đồng) và tổng giá trị cây trồng trên đất là 7.350.000đồng, phần xây dựng trên đất của chị Linh có diện tích là 19,6m^2, có giá trị là 123.233.000đồng. Như vậy, giá trị nhà mái bằng là: 423.770.700 đồng, công trình phụ 92.362.500 đồng, cây trồng 7.350.000đồng. Tổng giá trị 523.483.000 đồng (làm tròn). Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất giá trị công trình, cây trồng, vật kiến trúc trên đất theo giá mà Hội đồng định giá định theo phương án định giá ngày 30/9/2025 nên Hội đồng xét xử căn cứ vào giá trị đã định để buộc nguyên đơn hoàn trả lại cho bị đơn theo quy định. Đối với công san lấp ông T trình bày nhưng ông không đưa ra được chứng cứ để chứng minh có việc san lấp và định lượng, giá trị san lấp nên Hội đồng xét xử không đủ cơ sở để xem xét.

[3] Đối với công trình ông T xây dựng trên đất của chị Kh Lđang đứng tên quyền sử dụng (ngoài một phần nhà mái bằng có diện tích 19,6m^2 nêu trên) ông T và chị Linh không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết trong vụ án này, trường hợp các bên có tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ án khác nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc số tiền là 6.800.000đồng. Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản theo quy định của pháp luật. Số tiền này bà Kh đã nộp tạm ứng và chi trong quá trình giải quyết vụ án nên ông T, bà M có trách nhiệm trả lại cho bà Kh số tiền này.

[5] Về án phí: Do nguyên đơn được chấp nhận một phần yêu cầu nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng nguyên đơn là người cao tuổi, có đơn đề nghị được miễn án phí, nên Hội đồng xét xử miễn án phí cho nguyên đơn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 2 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 155, khoản 2 Điều 165, Điều 166, các Điều 500, 502, 503, 688 Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 169 và Điều 170 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kh.

- Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị M phải giao cho bà Nguyễn Thị Kh thửa đất số 409, tờ bản đồ số 07, diện tích đo đạc thực tế là 501,0m^2, có tứ cận: Cạnh phía Đông Bắc giáp đất chị Linh chiều dài 25,24m; Cạnh phía Tây Bắc giáp đất ông Luân chiều dài 17,98m; Cạnh phía Nam giáp đất ông T chiều dài là 28,17m; cạnh phía Đông Nam giáp đường thôn chiều dài là 3,03m + 11,53m + 6,22m trong phạm vi các mốc: A1 – A2 – A3 – A4 – A5 – A6 – A1 và các tài sản bao gồm: nhà mái bằng diện tích 67,4m^2 (trong đó có 19,6m^2 nằm trên đất của chị Nguyễn Thị Kh L tại thửa 405, tờ bản đồ số 7, tiếp giáp thửa đất 409, tờ bản đồ số 7), 01 lán tôn phía trước nhà mái bằng; 01 phần sân lát gạch hoa; 01 cây hương; 01 kè tường bờ ao xây gạch; trụ cổng, cánh cổng trang trí kim loại cắt C&C; 01 mái cổng đổ bê tông cốt thép; 01 trụ cổng đổ bê tông cốt thép; 01 trụ cổng xây gạch chỉ và cánh cổng; 01 đoạn tường bao; 01 đoạn tường trang trí và các cây trồng trên đất gồm: 02 cây sưa; 01 cây nhãn; 01 cây vú sữa; 01 cây khế; 01 cây sấu; 01 cây hoa tường vi, 01 cây dừa, 01 cây tù và. Đất và công trình, cây trồng tọa lạc tại Thôn T, xã TK, thành phố H. (Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

- Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị M phải có trách nhiệm di dời toàn bộ tài sản và các vật dụng trong nhà mái bằng có diện tích diện tích 67,4m^2 để giao nhà cho bà Kh sử dụng.

- Bà Nguyễn Thị Kh phải trả giá trị nhà, công trình, cây trồng trên đất cho ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị M số tiền là 523.483.000 đồng (Năm trăm hai mươi ba triệu bốn trăm tám mươi ba nghìn đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kh về việc yêu cầu ông T, bà M phải khôi phục lại hiện trạng ban đầu của thửa đất 409, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại Thôn T, xã TK, thành phố H.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị M phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Kh số tiền 6.800.000đồng (Sáu triệm tám trăm nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Kh được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn T và bà Đỗ Thị M phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Bản án 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 thoả 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND Khu vực 11 – Hải Phòng;
- Phòng thi hành án khu vực 11 – Hải Phòng.
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Mỹ Như