

Bản án số: 12/2026/DS-ST

Ngày: 30-3-2026

V/v kiện đòi tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn Dũng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Dung

2. Ông Vũ Văn Thi

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 2 - Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Trần Công Tài - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2026 tại Trụ sở Toà án nhân dân khu vực 2 - Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 36/2026/TLST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2026 về Tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2026/QĐXX-DS ngày 11/3/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2026/QĐST-DS ngày 24/3/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Khắc T sinh năm 1972; số CCCD: 031072017364; địa chỉ: Tổ dân phố K, phường A, thành phố Hải Phòng; có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Đồng Duyên T1 và Luật sư Lê Thị Bích H - Công ty L; địa chỉ: LK-07-13 dự án H, phường H, thành phố Hải Phòng; bà H có mặt, ông T1 vắng mặt;

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn T2 sinh năm 1960; số CCCD: 031060009720;

2. Ông Trần Văn T3 sinh năm 1968; số CCCD: 031068016260;

3. Anh Trần Văn Đ sinh năm 1988 (tên gọi khác: Trần Thế Đ1); số CCCD: 031098007603;

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường A, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt;

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị T4 sinh năm 1977; số CCCD: 031177001860; địa chỉ: Tổ dân phố K, phường A, thành phố Hải Phòng; có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị T4: Luật sư Đồng Duyên T1 và Luật sư Lê Thị Bích H - Công ty L; địa chỉ: LK-07-13 dự án H, phường H, thành phố Hải Phòng; bà H có mặt, ông T1 vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 07/01/2026 của ông Nguyễn Khắc T, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:

Tháng 11/2020 ông Nguyễn Khắc T và vợ là bà Trần Thị T4 nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn H1 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thửa đất số 10A, tờ bản đồ số 13, diện tích 193,0m² xã H, huyện A - nay là Tổ dân phố Đ, phường A, thành phố Hải Phòng (Sau đây viết tắt là: Thửa đất số 10A) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4854/CNĐ-NTH, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/11/2020 của Văn phòng C1 thành phố Hải Phòng. Tài sản này trước đó ông H1 nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn C (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 935481 của UBND huyện A cấp ngày 04/07/2008 cho ông Trần Văn C, ngày 28/06/2019 Văn phòng Đ2 chi nhánh huyện A chứng nhận đăng ký biến động sang tên cho ông Phạm Văn H1). Sau khi hợp đồng được công chứng, ông bà phát hiện tài sản trên do ông T1, ông T3, anh Đ1 (con trai ông T3) chiếm giữ trái phép, ngăn cản không cho ông bà quản lý sử dụng. Vụ việc đã phải nhờ đến Tòa án giải quyết. Tại Bản án số 116/2023/DS-ST ngày 24/11/2023 của TAND thành phố Hải Phòng đã công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn H1 với vợ chồng ông bà đối với Thửa đất số 10A theo diện tích đất đo thực tế theo là 201m²; Bản án phúc thẩm số 300/2024/DS-PT ngày 11/06/2024 của TAND cấp cao tại Hà Nội xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 116/2023/DS-ST ngày 24/11/2023 của TAND thành phố Hải Phòng. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông bà làm thủ tục đăng ký biến động đất đai thì ông T1, ông T3, anh Đ1 cản trở. Ông bà làm đơn yêu cầu thi hành án tới Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng thì bị từ chối thi hành án với lý do: Quyết định của bản án không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của đương sự, không làm phát sinh nghĩa vụ phải thi hành án (Tại Thông báo về việc từ chối yêu cầu thi hành án số 1144/TB-THADS ngày 01/08/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng). Ông bà đã nhiều lần yêu cầu trả lại tài sản nhưng bị đe dọa, cản trở, khóa cửa. Nay ông đề nghị Tòa án buộc ông T1, ông T3, anh Đ1 trả lại nhà và đất cho vợ chồng ông bà theo diện tích thực tế là 201m² tại thửa đất trên.

Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án trình bày quan điểm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Thống nhất với trình bày và quan điểm của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T và bà T4 trình bày: Thông nhất với trình bày và quan điểm của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm.

Về tài liệu, chứng cứ thể hiện như sau:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4854/CNĐ-NTH, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/11/2020 của văn phòng Công bà chứng số 02 thành phố Hải Phòng đối với Thửa đất số 10A giữa vợ chồng ông T với ông H1 đã được TAND thành phố Hải Phòng công nhận là hợp pháp tại Bản án số 116/2023/DS-ST ngày 24/11/2023 theo diện tích đo thực tế là 201m².

+ Bản án phúc thẩm số 300/2024/DS-PT ngày 11/06/2024 của TAND cấp cao tại Hà Nội quyết định giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 116/2023/DS-ST ngày 24/11/2023 của TAND thành phố Hải Phòng.

+ Việc thi hành bản án: Năm 2024 vợ chồng ông T làm đơn yêu cầu thi hành án tại Cục thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng nhưng bị từ chối với lý do Quyết định của bản án không bà làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của đương sự, không làm phát sinh nghĩa vụ phải thi hành án; được nêu tại Thông báo về việc từ chối yêu cầu thi hành án số 1144/TB-THADS ngày 01/08/2024 của Cục thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng.

+ Về nội dung quyết định bản án: Bản án số 116/2023 của TAND thành phố Hải Phòng và Bản án phúc thẩm số 300/2024/DS-PT ngày 11/06/2024 của TAND cấp cao tại Hà Nội chỉ công nhận giao dịch chuyển nhượng Thửa đất số 10A giữa vợ chồng ông T với ông H1 chứ không tuyên người đang chiếm giữ, quản lý tài sản phải trả lại cho người sở hữu hợp pháp là vợ chồng ông T.

+ Quá trình giải quyết, Tòa án tiến hành thẩm định tại chỗ tài sản thấy vẫn giữ nguyên hiện trạng như thời điểm Tòa án các cấp giải quyết tranh chấp về hợp đồng (có một số tài sản là nhà cấp bốn cũ, cổng, cửa xếp, mái tôn); không có tài sản mới phát sinh và do ông Trần Văn T2, Trần Văn T3, anh Trần Văn Đ đang quản lý.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và về việc giải quyết vụ án như sau: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định của pháp luật Tổ tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 146, Điều 147 và khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tổ tụng dân sự (BLTTDS); các điều 158, 164 và 169 của Bộ luật Dân sự (BLDS); điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Trần Văn T2, Trần Văn T3, anh Trần Văn Đ phải trả ông Nguyễn Khắc T bà Trần Thị T4 Thửa đất số 10A diện tích là 201m² và các tài sản gắn liền trên đất gồm: nhà cấp bốn cũ, cổng, cửa xếp, mái tôn. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; do ông T2 sinh năm 1960 là người cao tuổi nên được miễn; ông T3 và anh Đ mỗi người phải chịu 100.000 đồng; trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

[1] Về thẩm quyền: Nơi bị đơn cư trú thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Hải Phòng theo điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Theo nội dung đơn khởi kiện, xác định đây là quan hệ Tranh chấp về quyền sở hữu tài sản quy định tại khoản 2 Điều 26 của BLTTDS.

[3] Về căn cứ phát sinh quyền yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nêu tại Bản án số 116/2023/DS-ST ngày 24/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng và Bản án phúc thẩm số 300/2024/DS-PT ngày 11/06/2024 của TAND cấp cao tại Hà Nội xử chỉ công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4854/CNĐ-NTH, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/11/2020 của văn phòng Công bà chứng số 02 thành phố Hải Phòng đối với Thửa đất số 10A giữa vợ chồng ông T với ông Phạm Văn H1. Như vậy, Cục thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng đã ban hành 1144/TB-THADS ngày 01/08/2024 về việc từ chối yêu cầu thi hành án bản án trên của ông T với lý do Quyết định của bản án không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ phải thi hành án là có căn cứ.

[4] Xét tính có căn cứ của yêu cầu: Quyền của ông T bà T4 đối với T5 đất số 10A theo diện tích đo thực tế là 201m² đã được thể hiện tại các bản án đang có hiệu lực pháp luật nêu trên. Việc bị đơn đang chiếm hữu không có căn cứ pháp luật là xâm phạm đến quyền về tài sản của người khác được pháp luật bảo vệ quy định tại Điều 158 của BLDS và khoản 5 Điều 26 Luật đất đai 2024 đó là "Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình" nên ông T kiện đòi tài sản phát sinh từ giao dịch hợp pháp là có căn cứ.

[5] Đối với các tài sản gắn liền trên đất là nhà cấp bốn cũ, cổng, cửa xép, mái tôn. Căn cứ vào tài liệu Tòa án thu thập được trong đó có lời khai của ông C thì đây là các tài sản của ông C xây dựng và đã thống nhất chuyển nhượng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất cho ông H1; nhưng do tài sản không đăng ký quyền sở hữu nên không được thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng. Các bên khi chuyển nhượng không có cam kết về tháo dỡ tài sản trên đất, không có cam kết chỉ chuyển nhượng đất chứ không chuyển nhượng công trình trên đất; do vậy, xét bản chất giao dịch thì chuyển nhượng đất phải gắn với vật kiến trúc, tài sản gắn liền trên đất nên các tài sản này thuộc sở hữu của ông T bà T4.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên đồng bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng; chia ra mỗi người phải chịu 100.000 đồng. Do ông T2 sinh năm 1960 là người cao tuổi nên được miễn theo điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án. Ông T3 và anh Đ mỗi người phải chịu 100.000 đồng; trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông T.

[7] Về quyền kháng cáo: Đương sự được quyền kháng cáo bản án theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 146, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 158, 164 và 169 của Bộ luật Dân sự; khoản 5 Điều 26 Luật đất đai 2024; điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Trần Văn T2, Trần Văn T3, anh Trần Văn Đ phải trả ông Nguyễn Khắc T bà Trần Thị T4 thửa đất số 10A tờ bản đồ số 13 diện tích 201m² tại Tổ dân phố Đ, phường A, thành phố Hải Phòng cùng các tài sản gắn liền trên đất gồm nhà cấp bốn cũ, cổng, cửa xép, mái tôn.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Trần Văn T3 và anh Trần Văn Đ mỗi người phải chịu 100.000 đồng; miễn án phí cho ông Trần Văn T2. Trả lại ông Nguyễn Khắc T 300.000 đồng tại biên lai số 685 ngày 15/01/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng..

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Về quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án: Bản án này 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, 7a 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:

- Đương sự;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- VKSND khu vực 2 - Hải Phòng;
- THADS thành phố Hải Phòng;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Văn Dũng

