

Bản án số: 635/2025/DS-ST

Ngày: 04/11/2025

V/v Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10- HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Ngọc Sơn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1- Ông Nguyễn Văn Miên.

2- Ông Nguyễn Văn Chiến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan- Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10- Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10-Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Đàm Văn Dũng- Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 11 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10-Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 62/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2025 về việc Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65/2025/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Ông **Vương Văn H**, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Xóm 2, thôn Đ, xã Hưng Đạo, Thành phố Hà Nội. Có mặt.

2- Bị đơn: Anh **Vương Văn D**, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Xóm 2, thôn Đ, xã Hưng Đạo, Thành phố Hà Nội. Có mặt.

3- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1957. (vợ ông H). Có mặt.

- Anh **Vương Văn C**, sinh năm 1981. (con trai ông H). Vắng mặt.

- Chị **Vương Thị H1**, sinh năm 1983. (con gái ông H). Có mặt.

- Chị **Vương Thị H2**, sinh năm 1989. (con gái ông H). Có mặt.

- Chị **Trần Thị L**, sinh năm 1980. (vợ anh D). Có mặt.

Cùng địa chỉ: thôn Đ, xã Hưng Đạo, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, anh C, chị H1, chị H2 là: Ông **Vương Văn H**, sinh năm 1958.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện, các văn bản tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Vương Văn H trình bày:

Về quan hệ gia đình: Ông và bà Nguyễn Thị T kết hôn năm 1976. Ông và bà T sinh được 04 người con là: Vương Văn D- sinh năm 1978, Vương Văn C- sinh năm 1981, Vương Thị H1- sinh năm 1983, Vương Thị H2- sinh năm 1989.

Năm 2018, anh Vương Văn D kết hôn với chị Trần Thị L.

Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Ông có thửa đất số 21, tờ bản đồ số 13, diện tích 600,4m², địa chỉ: xóm 2, thôn Đ, xã Đồng Quang, huyện Quốc Oai, Hà Nội (Nay là xã Hưng Đạo, Thành phố Hà Nội), đã được UBND huyện Quốc Oai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ) số bìa AG 787093 ngày 04/10/2006 cho Hộ ông Vương Văn H và bà Nguyễn Thị T. Trong giấy chứng nhận có ghi: Hình thức sử dụng: sử dụng riêng 600,4m²; Mục đích sử dụng: Đất thổ cư; Nguồn gốc đất: Đất ông cha để lại. (sau đây gọi tắt là thửa đất số 21).

Năm 2024 ông đã làm đơn xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đổi từ sổ đỏ sang sổ hồng) đối với thửa đất số 21. Ngày 24/7/2024 đã được Ủy ban nhân dân huyện Quốc Oai cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DO 949274 ngày 24/7/2024 đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 13, diện tích 600,4m² (trong đó: Đất ở 300m²; đất trồng cây lâu năm 300,4m²).

Thửa đất số 21 có nguồn gốc là đất của bố mẹ ông (cụ Vương Văn R và cụ Nguyễn Thị N) chia cho ông từ năm 1976, trên đất có một ngôi nhà cấp 04 để ông và bà T sống. Cụ R chết năm 1984, cụ N chết năm 2006.

Quá trình sử dụng nhà của cụ R và cụ N để lại, do nhà hỏng nên năm 1992 vợ chồng ông có làm lại một ngôi nhà cấp 4 khung gỗ kẻ chuyen, mái lợp ngói ri để gia đình sinh sống.

Năm 2018, anh D kết hôn với chị L thì vợ chồng anh D về sống chung với vợ chồng ông tại nhà đất thuộc thửa số 21.

Năm 2022, ông bị bệnh nặng phải nằm viện điều trị, thì anh D có bảo ông cho anh D phá dỡ ngôi nhà cấp 4 cũ của ông để vợ chồng anh D làm lại nhà tầng rộng rãi cho bố mẹ ở. Vì nghĩ các con tử tế, muốn báo hiếu với bố mẹ nên vợ chồng ông đồng ý cho anh D phá dỡ toàn bộ nhà cũ để xây lại nhà mới. Tháng 6/2022 anh D bắt đầu khởi công làm nhà. Quá trình anh D chị L xây dựng ngôi nhà 03 tầng bằng bê tông, cốt thép, có diện tích 01 tầng khoảng 110m², 03 tầng là hơn 300m², thì vợ chồng ông cũng phải bỏ công sức ra để cùng làm nhà

và bỏ tiền ra để cùng mua vật liệu xây dựng. Đến tháng 02/2023 thì hoàn thành nhà và vợ chồng anh D chuyển lên nhà mới để ở. Do nghĩ các con làm nhà để bố mẹ cùng ở, nhưng khi chuyển lên nhà mới thì vợ chồng anh D đã đuổi ông và bà T không cho ở, vợ chồng ông về đến cửa nhà thì chị L đã đuổi ông bà ra khỏi nhà và nói chị L làm nhà là để cho con chị L ở chứ không phải làm nhà cho vợ chồng ông ở (Trước khi kết hôn với anh D thì chị L đã có chồng và có 02 người con, một trai, một gái nhưng vợ chồng chị L đã ly hôn). Do vậy, ông và bà T chưa từng được bước chân vào ngôi nhà 03 tầng này. Hiện nay anh D và chị L vẫn chưa có con chung. Thời gian qua do nhà bị vợ chồng anh D phá dỡ hết, không có chỗ ở nên vợ chồng ông phải làm tạm một bán mái lợp tôn sang diện tích đất còn lại bên cạnh để sống.

Trong quá trình anh D làm nhà ông có thanh toán số tiền mua gạch là 30.000.000 đồng, ông trực tiếp tham gia làm thợ xây dựng ngôi nhà là 03 tháng = 90 công, mỗi công thợ lúc bấy giờ là 400.000 đồng (90 công x 400.000 đồng) = 36.000.000 đồng. Tổng cộng tiền vật liệu, tiền công của ông là 66.000.000 đồng.

Do vợ chồng anh D chị L đối xử tệ bạc với vợ chồng ông nên ông không đồng ý cho vợ chồng anh D sinh sống trên thửa đất số 21 của ông nữa. Hiện nay diện tích đất anh D đang chiếm giữ của ông để làm nhà 03 tầng, làm sân, cổng, vườn theo kết quả đo đạc xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án là 300,7m².

Vậy, ông đề nghị Tòa án buộc anh D và chị L trả lại ông toàn bộ diện tích đất 300,7m² thuộc một phần của Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 13, diện tích 600,4 m² tại địa chỉ: thôn Đ, xã Đồng Quang, huyện Quốc Oai (nay là xã Hưng Đạo), Thành phố Hà Nội mà anh D chị L đã xây dựng nhà cửa và đang chiếm dụng của ông. Buộc anh D và chị L xây dựng trả lại cho vợ chồng ông ngôi nhà cấp 4 trước đây anh D chị L đã phá dỡ để xây nhà 03 tầng có trị giá 500.000.000 đồng. Ông đồng ý sử dụng toàn bộ công trình xây dựng trên đất và thanh toán trả giá trị tài sản cho anh D chị L sau khi trừ đi 500.000.000 đồng trị giá ngôi nhà cấp 4 anh D chị L phá dỡ của ông.

Buộc anh D chị L thanh toán trả ông số tiền mua gạch là 30.000.000 đồng và 36.000.000 đồng tiền công ông tham gia xây dựng nhà. Tổng cộng 66.000.000 đồng.

Về mức giá của ngôi nhà 03 tầng theo kết quả thẩm định giá tài sản do Công ty cổ phần định giá HFC thực hiện ngày 15/8/2025 thì ông đồng ý.

2. Ý kiến của bà Nguyễn Thị T, anh Vương Văn C, chị Vương Thị H1, chị Vương Thị H2: Đồng ý với ý kiến trình bày và yêu cầu của ông Vương Văn H đã nêu trên.

3. Tại văn bản ngày 25/4/2025, các văn bản tiếp theo, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Vương Văn D và chị Trần Thị L thống nhất trình bày:

Về quan hệ gia đình: Vợ chồng anh D chị L là con trai con dâu của ông Vương Văn H và bà Nguyễn Thị T.

Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Ông Vương Văn H có được bố mẹ của ông H phân chia cho thửa đất số 21, tờ bản đồ số 13, diện tích 600,4m², địa chỉ: xóm 2, thôn Đ, xã Đồng Quang, huyện Quốc Oai, Hà Nội (Nay là xã Hưng Đạo, Thành phố Hà Nội), đã được UBND huyện Quốc Oai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ) số bìa AG 787093 ngày 04/10/2006 cho Hộ ông Vương Văn H và bà Nguyễn Thị T. Trong giấy chứng nhận có ghi nguồn gốc đất: Đất ông cha để lại. (sau đây gọi tắt là thửa đất số 21).

Năm 2024 ông H đã làm đơn xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đổi từ sổ đỏ sang sổ hồng) đối với thửa đất số 21 thì ngày 24/7/2024 được Ủy ban nhân dân huyện Quốc Oai cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DO 949274 ngày 24/7/2024 đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 13, diện tích 600,4m² (trong đó: Đất ở 300m²; đất trồng cây lâu năm 300,4m²). Chủ sử dụng đất ghi: Hộ ông Vương Văn H và bà Nguyễn Thị T.

Tháng 02/2019 anh D và chị L kết hôn. Sau khi kết hôn thì vợ chồng anh D chuyển về sống chung với ông H bà T tại nhà đất thuộc thửa số 21. Lúc đó trên đất gia đình ông H bà T có một ngôi nhà cấp bốn 05 gian tường xây bằng đá hộc, khung mái tre, lợp ngói do bố mẹ ông H làm từ ngày xưa, sau này do nhà bị hỏng nên ông H bà T có sửa lại phần mái. Anh D chị L sống chung với ông H bà T được từ tháng 02/2019 đến tháng 10/2019 thì anh chị phải chuyển ra ngoài sinh sống vì trong thời gian này ông H liên tục chửi vợ chồng anh chị gây áp lực căng thẳng đến cuộc sống của anh chị. Ông H thường xuyên vô cớ chửi và đánh anh D, cứ gặp anh D đâu là ông H chửi. Anh D chị L chuyển ra ngoài sinh sống từ tháng 10 năm 2019, nhưng những khi ông H, bà T ốm đau, đi viện vợ chồng anh D chị L vẫn về chăm sóc, chi phí thuốc thang và cho tiền; những ngày lễ tết vợ chồng anh chị vẫn về thăm hỏi, thấp hương tổ tiên. Đầu năm 2022 vợ chồng anh chị có ý định sau này sẽ phải về quê làm nhà vì anh D là con trưởng phải thờ cúng tổ tiên. Tháng 3/2022 (âm lịch) ông H thường xuyên nhắn tin, gọi điện bảo vợ chồng anh chị về làm nhà. Vì vậy, vợ chồng anh chị đã về họp gia đình và được ông H bà T thống nhất phân chia đất để anh chị làm nhà ở như sau: Thửa đất số 21 được chia làm 03 phần. Một phần đất giáp cạnh phía Đông chia cho bà T; Phần đất ở giữa chia cho anh D; Phần đất còn lại giáp cạnh phía Tây chia cho ông H. Phần đất của anh D được chia là có ngôi nhà cấp bốn cũ của gia đình, nên sau khi được bố mẹ thống nhất phân chia phần đất này cho anh D thì ông H đã tự phá dỡ toàn bộ nhà cũ để bàn giao mặt bằng đất cho vợ chồng anh chị xây nhà. Đến tháng 4/2022 âm lịch anh chị bắt đầu khởi công xây dựng ngôi nhà 03 tầng mái đổ bê tông cốt thép. Quá trình đào móng xây tường

thì ông H bà T rất vui vẻ, ông H vẫn cùng tham gia gọi mua vật liệu hộ anh chị và tham gia giúp chuyển vật liệu vào cho thợ làm. Nhưng đến khi anh chị xây xong phần thô và hoàn thiện xong bên ngoài và tặng một thì bắt đầu ông H quay ra chửi và đuổi vợ chồng anh chị không cho làm nhà. Trong thời gian làm nhà thì gia đình phải ở tạm trên nhà lán tôn làm tạm tại phần đất của ông H. Sau khi hoàn thiện được tầng một thì trời nắng nóng quá, anh chị bảo ông H chuyển vào tầng một ở tạm cho đỡ nóng nhưng ông H nhất quyết không vào. Trong quá trình làm nhà ông H có gọi hộ anh chị gạch và có thanh toán hộ số tiền mua gạch là 30.000.000 đồng, khi xảy ra mâu thuẫn ông H đòi lại số gạch này, anh chị trả tiền ông H không nhận mà ông H yêu cầu dỡ tường nhà để trả gạch cho ông H. Do ông H và bà T chửi căng thẳng, cầm dao đuổi chém vợ chồng anh chị và nhổ phá cây, tưới thuốc diệt cỏ vào cây trồng của anh chị nên anh chị phải bỏ dở công trình không hoàn thiện được. Đến tháng 9/2022 âm lịch (sau 02 tháng dừng thi công) thì anh chị mới quyết tâm trở về để nhờ thợ hoàn thiện tiếp công trình. Sau khi anh chị làm xong nhà thì chuyển về đây ở nhưng do trước đó ông H bà T có những hành động muốn đầu độc vợ chồng anh chị nên anh chị không dám để ông H bà T vào đây ở nữa. Trước đây tại vị trí giáp ranh giữa thửa đất của anh chị và ông H thì ông H có xây một bức tường bao lửng, nhưng sau khi phát hiện ông H thường xuyên trèo tường sang nhà anh chị để làm những hành vi mờ ám nên anh chị đã phải làm thêm hàng rào sắt lên phía trên để ông H không vào được nhà anh chị nữa.

Hiện nay ông H yêu cầu vợ chồng anh chị trả đất, quan điểm của anh chị đồng ý trả lại đất cho ông H nhưng với điều kiện ông H phải thanh toán trả anh chị toàn bộ giá trị công trình xây dựng trên đất.

Về số tiền vật liệu 30.000.000 đồng mà ông H trả hộ tiền gạch, anh chị đồng ý trả lại cho ông H.

Về tiền công thợ: Anh chị công nhận trong thời gian 02 tháng đầu xây phần thô của ngôi nhà thì ông H có phụ giúp cùng với thợ để vận chuyển vật liệu, nên anh chị đồng ý tính trả ông H tiền công 02 tháng làm nhà là 60 công, mỗi công 250.000 đồng.

Tại văn bản ngày 10/10/2025 và tại phiên tòa, anh D chị L thay đổi quan điểm như sau: Về kết quả định giá tài sản do Công ty cổ phần định giá HFC đã thẩm định giá ngày 15/8/2025 thì anh chị không đồng ý, vì mức giá này thấp hơn rất nhiều so với giá trị ngôi nhà 03 tầng của anh chị. Theo anh chị thì ngôi nhà 03 tầng của anh chị với giá xây dựng thị trường hiện nay là 10.000.000 đồng/1m² sàn xây dựng. Anh chị có được Tòa án giải thích về việc nếu anh chị không đồng ý với mức giá ngôi nhà theo kết quả định giá của Công ty cổ phần định giá HFC thì anh chị phải có đơn yêu cầu thẩm định giá lại để Tòa án tiến hành thuê thẩm định giá lại ngôi nhà. Quan điểm của anh chị không yêu cầu Tòa

án thẩm định giá lại ngôi nhà 03 tầng nữa. Anh chị đề nghị Tòa án căn cứ chấp nhận mức giá anh chị đưa ra là 10.000.000 đồng/1m² sàn xây dựng để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Về quan điểm giải quyết vụ án, anh chị thay đổi quan điểm như sau: Việc anh chị về làm nhà trên đất là do ông H bà T mời anh chị về làm nhà và nói cất đất cho anh chị làm nhà thì anh chị mới về làm nhà. Nguồn gốc đất là của các cụ tổ tiên để lại, không phải đất của ông H bà T tạo lập được. Do vậy, anh chị không đồng ý trả lại đất cho ông H nữa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10- Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình xây dựng hồ sơ và xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã được đảm bảo quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung, đề nghị: Căn cứ Khoản 9 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a, c Khoản 1 Điều 39, các điều 95, 147, 157, 158, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 158, 159, 160, 164, 166, 169, 170. 186, 192, 194, 221, 237, 238, 459 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án, đề xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vương Văn H:

Buộc anh Vương Văn D và chị Trần Thị L trả lại ông Vương Văn H và bà Nguyễn Thị T 300,7m² đất thuộc một phần diện tích của thửa đất số 21, tờ bản đồ số 13, diện tích 600,4m² tại địa chỉ: xóm 2, thôn Đ, xã Hưng Đạo, Thành phố Hà Nội.

Giao cho ông Vương Văn H và bà Nguyễn Thị T sở hữu toàn bộ các tài sản của anh Vương Văn D và chị Trần Thị L phát triển trên diện tích đất 300,7m², gồm công trình xây dựng và cây trồng trên đất. Tổng trị giá là: 1.782.271.000 đồng.

Ông Vương Văn H và bà Nguyễn Thị T phải thanh toán trả giá trị tài sản cho anh Vương D và chị Trần Thị L là 1.782.271.000 đồng.

Buộc anh Vương Văn D và chị Trần Thị L phải trả ông Vương Văn H số tiền mua vật liệu và tiền công làm nhà là 45.000.000 đồng.

Đổi trừ khoản tiền các bên phải thanh toán cho nhau thì ông H bà T còn phải thanh toán trả anh D chị L số tiền là: 1.737.271.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vương Văn H về việc buộc anh Vương Văn D và chị Trần Thị L bồi thường giá trị ngôi nhà cấp bốn đã bị phá dỡ trị giá 500.000.000 đồng.

Về án phí: Anh D chị L phải chịu án phí dân sự theo pháp luật.

Miễn toàn bộ án phí cho ông H đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

Về chi phí tố tụng: Ông H tự nguyện chịu toàn bộ tiền chi phí thẩm định, định giá

tài sản nên không phải xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Ông Vương Văn H khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất. Bị đơn là anh Vương Văn D hiện đang cư trú tại xã Hưng Đạo, Thành phố Hà Nội; thửa đất tranh chấp ở xã Hưng Đạo nên theo quy định tại Khoản 9 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a, Điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, yêu cầu khởi kiện của ông Hùng thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 10- Hà Nội.

[2]. Xét yêu cầu đòi lại 300,7m² đất của nguyên đơn (ông Vương Văn H), thấy rằng:

[2.1]. Về quan hệ nhân thân: Vợ chồng anh Vương Văn D và chị Trần Thị L là con trai và con dâu của ông Vương Văn H, bà Nguyễn Thị T.

[2.2]. Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Ông H, anh D, chị L đều thống nhất nguồn gốc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 13, diện tích 600,4m² tại xóm 2, thôn Đ, xã Hưng Đạo, Thành phố Hà Nội là của ông Vương Văn H được bố mẹ của ông H chia cho ông H từ năm 1976 sau khi ông H kết hôn với bà T (Sau đây gọi tắt là thửa đất số 21). Quá trình sử dụng đất, ngày 04/10/2006 UBND huyện Quốc Oai đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 21 đứng tên Hộ ông Vương Văn H và bà Nguyễn Thị T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 787093; Mục đích sử dụng: Đất thổ cư 600,4m². Đến ngày 24/7/2024 Hộ ông Vương Văn H và bà Nguyễn Thị T đã được UBND huyện Quốc Oai cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 21 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 949274; Mục đích sử dụng thay đổi thành: Đất ở 300m², đất trồng cây lâu năm 300,4m².

[2.3]. Về việc anh D chị L xây dựng nhà ở trên thửa đất số 21.

Ông H, anh D và chị L đều thống nhất: năm 2022, được sự đồng ý của ông H và bà T nên anh D chị L có tiến hành xây dựng một ngôi nhà 03 tầng trên thửa đất số 21 để gia đình chung sống. Quá trình xây dựng, từ khi phá dỡ nhà cũ, khởi công đào móng xây dựng ngôi nhà 03 tầng thì ông H và các em ruột của anh D cùng tập trung làm giúp vợ chồng anh D chị L, gia đình hòa thuận vui vẻ. Đến thời điểm anh D chị L xây xong phần thô, trát hoàn thiện xong toàn bộ bên ngoài và hoàn thiện xong tầng 01 của ngôi nhà thì bắt đầu xảy ra mâu thuẫn giữa ông H bà T với anh D chị L. Từ đó ông H bà T cấm không cho anh D chị L làm nhà trên thửa đất số 21 nữa và yêu cầu anh D chị L phải phá dỡ nhà, trả lại đất cho ông H. Do ngôi nhà đã xây xong phần thô nên anh D chị L vẫn tiến hành hoàn thiện xong ngôi nhà để ở.

Theo ông H thì sau khi hoàn thiện xong ngôi nhà và chuyển vào ở thì anh D chị L đuổi không cho ông H bà T vào nhà ở cùng.

Theo anh D chị L thì do trước đó ông H bà T có hành vi phá phách, nhổ cây và nghi vấn có việc đầu độc các con nên anh D chị L không dám cho ông H bà T vào ở cùng.

[2.4]. Về yêu cầu đòi lại đất của nguyên đơn:

Quá trình giải quyết vụ án, tại các văn bản làm việc ngày 25/4/2025, ngày 22/8/2025 anh D chị L đều thống nhất quan điểm đồng ý trả lại đất cho ông H bà T với điều kiện ông H bà T phải thanh toán toàn bộ giá trị tài sản do anh D chị L xây dựng trên đất. Nhưng tại văn bản ngày 10/10/2025 và tại phiên tòa anh D chị L lại thay đổi quan điểm không đồng ý trả đất cho ông H bà T nữa, vì lý do: Việc anh D chị L về làm nhà trên đất là do ông H bà T mời anh chị về làm nhà và nói cắt đất cho anh chị thì anh chị mới về làm nhà. Nguồn gốc đất là của các cụ tổ tiên để lại, không phải đất của ông H bà T tạo lập được, nên anh D chị L không đồng ý trả lại đất cho ông H bà T nữa.

Xét yêu cầu của các bên thấy rằng: Anh D chị L khai ông H bà T cho đất nhưng cũng chỉ mới là lời nói, không có văn bản để chứng minh việc ông H bà T phân chia đất cho anh D chị L. Phía ông H bà T khẳng định không có việc hứa cho đất và phân chia đất cho anh D chị L. Lý do ông H đồng ý cho anh D chị L về làm nhà trên thửa đất số 21 là do thời điểm đó ông H bị bệnh nằm viện, anh D chị L có nói cho anh D chị L dỡ nhà cũ làm lại nhà tầng rộng rãi cho bố mẹ ở. Vì nghĩ các con tử tế, muốn báo hiếu với bố mẹ nên ông H bà T đồng ý cho anh D chị L phá dỡ toàn bộ nhà cũ để xây lại nhà mới.

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 949274 ngày 24/7/2024 thì thửa đất số 21, diện tích 600,4m² vẫn giữ nguyên trạng đứng tên Hộ ông Vương Văn H và bà Nguyễn Thị T chưa bị phân chia tách thửa. Theo quy định tại Điều 459 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì việc tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực; Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực từ thời điểm đăng ký biến động. Do vậy, anh D chị L không có căn cứ để chứng minh đã được ông H bà T phân chia đất.

Căn cứ vào Kết quả xác nhận nhân khẩu gốc của Công an xã Đồng Quang, huyện Quốc Oai thì xác định từ ngày 20/10/2001 đến ngày 21/5/2009 anh Vương Văn D là thành viên thuộc Hộ ông Vương Văn H. Tuy thửa đất số 21 đứng tên Hộ ông Vương Văn H và thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 anh D thuộc Hộ ông H, nhưng anh D chị L cũng thống nhất nguồn gốc thửa đất số 21 là của bố mẹ ông H (cụ Vương Văn R và cụ Nguyễn Thị N) để lại cho ông H nên xác định các con ông H gồm anh D, anh C, chị H1, chị H2 không có công sức đóng góp trong việc hình thành lên thửa đất số 21. Trong trường hợp nếu thửa đất số 21 có tranh chấp thừa kế thì ông H mới là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ R và cụ N, còn anh D không phải là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ R và cụ N.

Do vậy, ông H yêu cầu anh D chị L trả lại toàn bộ diện tích đất hiện nay anh D chị L đã xây dựng công trình và đang quản lý sử dụng thuộc một phần diện tích của thửa đất số 21 cho ông H là có căn cứ được chấp nhận. Tại phiên tòa anh D chị L có quan điểm không đồng ý hình thức giao cho anh chị sử dụng đất và phải thanh toán tiền cho ông H bà T.

Căn cứ Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/6/2025 thì xác định tổng số diện tích đất hiện nay anh D chị L đang quản lý sử dụng thuộc một phần diện tích của thửa đất số 21 là 300,7m². Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 949274; Mục đích sử dụng thay đổi thành: Đất ở 300m², đất trồng cây lâu năm 300,4m²; nhưng không phân định vị trí nào là đất ở, vị trí nào là đất trồng cây lâu năm. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định diện tích 115,4m² đất xây dựng ngôi nhà 03 là loại đất ở, diện tích còn lại (300,7m² - 115,4m²) = 185,3m² là đất trồng cây lâu năm.

Căn cứ Kết quả thẩm định giá ngày 15/8/2025 của Công ty cổ phần định giá HFC xác định giá trị quyền sử dụng đất anh D chị L đang sử dụng như sau:

- Đất ở: 115,4m² x 37.700.000 đồng/1m² = **4.350.580.000 đồng.**

- Đất trồng cây lâu năm: 185,3m² x 11.310.000 đồng/1m² = **2.095.743.000 đồng.**

Tổng cộng: 6.446.323.000 đồng.

[2.5]. Về công trình xây dựng trên đất: Trên thửa đất số 21, năm 2022 anh D chị L có xây dựng một ngôi nhà 03 tầng và các công trình phụ trợ khác.

Căn cứ Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/6/2025, kết quả xem xét thẩm định bổ sung ngày 15/10/2025 và Kết quả thẩm định giá ngày 15/8/2025 của Công ty cổ phần định giá HFC xác định khối lượng tài sản và giá trị tài sản của anh D chị L đang sử dụng như sau:

1- Ngôi nhà 03 tầng 01 tum, kết cấu khung bê tông cốt thép, tường gạch, mái bê tông cốt thép, nền lát gạch men; Hệ thống cầu thang từ tầng 01 lên tầng 03 được làm bằng hệ thống trụ sắt nâng đỡ, chưa lắp phần gỗ mặt cầu thang và hệ thống lan can của cầu thang (Cầu thang chưa được hoàn thiện). Diện tích xây dựng:

- Diện tích tầng 01 + sảnh là 115,4m².

- Diện tích tầng 02 + sảnh là 115,4m².

- Diện tích tầng 03 + sảnh + mái le là 140,6m².

- Diện tích phần tum là 13,3m².

Tổng diện tích mái bê tông cốt thép của 03 tầng 01 tum là 384,7m².

384,7m² x 6.247.400 đồng/01m² x 70% = 1.682.362.346 đồng.

2- 02 trụ cổng: 0,37m³ x 2.115.000 đồng/m³ x 70% = 547.785 đồng.

3- Mái cổng: 6,20m² x 463.300 đồng/m² x 70% = 2.010.722 đồng.

4- Cổng sắt 04 cánh: 11,20m² x 1.091.100 đồng/m² x 80% = 9.776.256 đồng.

5- Tường bao cổng 110: 17m² x 707.600 đồng/m² x 80% = 9.623.360 đồng.

- 6- Sân gạch men: $91,50\text{m}^2 \times 367.000 \text{ đồng} \times 80\% = 26.864.400 \text{ đồng}$.
7- Sân xi măng: $62,40\text{m}^2 \times 147.000 \text{ đồng/m}^2 \times 80\% = 7.338.240 \text{ đồng}$.
8- Hàng rào sắt: $82\text{m}^2 \times 551.500 \text{ đồng/m}^2 \times 70\% = 31.656.100 \text{ đồng}$.
9- Mái vẩy tôn: $22,10\text{m}^2 \times 463.300 \text{ đồng/m}^2 \times 70\% = 7.167.251 \text{ đồng}$.
10- Lưới rào sắt: $18,54\text{m}^2 \times 272.700 \text{ đồng/m}^2 \times 80\% = 4.044.686 \text{ đồng}$.

Tổng cộng giá trị công trình xây dựng: 1.781.391.146 đồng.

11. 04 cây mít $\times 220.000 \text{ đồng/cây} = 880.000 \text{ đồng}$.

Đối với giá trị ngôi nhà 03 tầng: Anh D và chị L không đồng ý với mức giá mà Công ty cổ phần định giá HFC xác định định giá. Theo anh D chị L thì giá xây dựng hiện nay là $10.000.000 \text{ đồng/m}^2$ nhưng anh D chị L cũng không xuất trình được chứng cứ chứng minh mức giá anh chị đưa ra. Tòa án đã giải thích cho anh D chị L biết theo quy định của pháp luật nếu anh D chị L không đồng ý với kết quả định giá của Công ty cổ phần định giá HFC và có căn cứ thì phải làm đơn đề nghị Tòa án tiến hành định giá lại và nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng nhưng anh D chị L từ chối không làm đơn. Tại Khoản 5 Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “ *Việc định giá lại tài sản được thực hiện trong trường hợp có căn cứ cho rằng kết quả định giá lần đầu không chính xác hoặc không phù hợp với giá thị trường nơi có tài sản định giá tại thời điểm giải quyết vụ án dân sự.*”. Do vậy, mức giá $10.000.000 \text{ đồng/m}^2$ xây dựng mà anh D chị L đưa ra đối với ngôi nhà của anh D chị L đã làm là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Hội đồng xét xử lấy mức giá theo kết luận định giá của Công ty cổ phần định giá HFC để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Giao cho ông H bà T sở hữu toàn bộ các công trình xây dựng và cây trồng của anh D chị L phát triển trên thửa đất số 21. Ông H bà T phải thanh toán giá trị tài sản cho anh D chị L số tiền 1.782.271.146 đồng (**được làm tròn thành 1.782.271.000 đồng**).

[3]- Xét yêu cầu của ông H về việc buộc anh D chị L thanh toán giá trị ngôi nhà cấp bốn bị phá dỡ để xây ngôi nhà 03 tầng có trị giá 500.000.000 đồng, thấy rằng.

Năm 2022 ông H và bà T tự nguyện cho anh D chị L phá dỡ ngôi nhà cấp 4 cũ của ông H bà T để có mặt bằng xây dựng ngôi nhà 03 tầng. Theo các bên đương sự thì ngôi nhà cấp 4 này là ngôi nhà khung gỗ kẻ chuyền, mái lợp ngói ri, xây dựng lại năm 1992. Theo anh D chị L thì do trước đó bố con đã xảy ra mâu thuẫn nặng và tháng 9 năm 2019 anh D chị L phải chuyển ra ngoài sống nên năm 2022 khi ông H gọi anh D chị L về làm nhà thì ông H đã tự nguyện phá dỡ nhà cũ để có mặt bằng cho anh D chị L làm nhà chứ không phải do anh D chị L tự phá dỡ nhà. Do vậy, anh D chị L không đồng ý bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của ông H. Tuy các bên khai mâu thuẫn nhau, nhưng tại phiên tòa ông H, bà T, chị H1, chị H2, anh D, chị L đều thống nhất xác nhận: năm 2022 ông H bà T đã tự nguyện cho anh D chị L về xây nhà trên thửa đất số 21. Tại thời điểm phá dỡ nhà cũ thì ông H bà T không có ngăn cản gì. Quá trình phá dỡ nhà cũ thì cả vợ chồng ông H, vợ chồng anh D và các con khác của

ông H cũng hỗ trợ nhau để phá dỡ nhà. Tại thời điểm phá dỡ nhà cũ thì ông H bà T không có ngăn cản gì, nên ông H yêu cầu anh D chị L bồi thường giá trị ngôi nhà cấp 4 cũ 500.000.000 đồng là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4]- Xét yêu cầu của ông H về việc buộc anh D chị L thanh toán 03 tháng tiền công ông H tham gia phụ giúp cùng thợ xây dựng nhà cho anh D chị L với số tiền là: 90 công x 400.000 đồng/ 01 công = 36.000.000 đồng, thấy rằng: Ông H không có căn cứ gì để chứng minh việc ông H tham gia làm việc 90 ngày công.

Anh D chị L công nhận trong thời gian 02 tháng đầu xây phần thô của ngôi nhà thì ông H có phụ giúp cùng với thợ để vận chuyển vật liệu và trông nom quán xuyến để thợ làm việc, nên anh chị đồng ý tính trả ông H tiền công 02 tháng làm nhà là 60 công, mỗi công 250.000 đồng = 15.000.000 đồng.

Xét thấy tại thời điểm làm nhà, tình cảm gia đình bố con ông H hòa thuận, ăn chung, mọi chi phí ăn uống của ông H bà T do anh D chị L chi phí; Việc tham gia trông nom thợ và phụ giúp thợ vận chuyển vật liệu là sự tự nguyện của ông H, anh D chị L không thuê ông H làm, nên việc ông H yêu cầu anh D chị L thanh toán tiền công lẽ ra không được chấp nhận nhưng do anh D chị L đồng ý tự nguyện thanh toán cho ông H 60 công thợ với số tiền 15.000.000 đồng nên được chấp nhận và mức tiền công 250.000đồng/công mà anh D chị L tự nguyện thanh toán cho ông H cũng phù hợp với độ tuổi lao động và sức khỏe của ông H (Năm 2022 ông H 64 tuổi, theo ông H thì thời điểm trước đó ông H bị bệnh nặng phải nằm Bệnh viện điều trị).

[5]- Về khoản tiền mua vật liệu: Ông H yêu cầu anh D chị L trả lại số tiền mua gạch là 30.000.000 đồng. Anh D chị L công nhận ông H có thanh toán hộ 30.000.000 đồng tiền mua gạch và đồng ý trả lại cho ông H nên được chấp nhận.

Như vậy, tổng số tiền công và tiền vật liệu anh D chị L phải thanh toán trả ông H là 45.000.000 đồng.

Đối trừ giữa khoản tiền ông H, bà T phải trả cho anh D chị L và khoản tiền anh D chị L phải trả ông H thì ông H bà T còn phải thanh toán trả anh D chị L số tiền là: 1.782.271.000 đồng - 45.000.000 đồng = **1.737.271.000 đồng**.

[6]- Về án phí và chi phí tố tụng:

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của H được chấp nhận, nên anh D, chị L phải chịu án phí đối với phần giá trị tài sản trả lại cho ông H. (Đất 6.446.323.000 đồng + Gạch 30.000.000 đồng + Công thợ 15.000.000 đồng = 6.491.323.000 đồng) là 114.491.000 đồng.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông H không được chấp nhận, lẽ ra ông H phải chịu án phí đối với các khoản không được chấp nhận này, nhưng do ông H thuộc diện người cao tuổi (67 tuổi) nên căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án, miễn toàn bộ phần án phí dân sự cho ông H.

Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, phải thuê Công ty đo đạc tiến hành đo các tài sản tranh chấp; Thuê công ty thẩm định giá tài sản. Toàn bộ các chi phí này ông H đã thanh toán xong và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7]. Về quyền kháng cáo: Căn cứ các Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, được quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

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, các điều 95, 147, 157, 158, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 158, 159, 160, 164, 166, 169, 170. 186, 192, 194, 221, 237, 238, 459 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Vương Văn H, cụ thể như sau:

1.1. Buộc anh Vương Văn D và chị Trần Thị L trả lại ông Vương Văn H và bà Nguyễn Thị T 300,7m² đất (gồm: Đất ở 115,4m², đất trồng cây lâu năm 185,3m²) thuộc một phần diện tích của thửa đất số 21, tờ bản đồ số 13, diện tích 600,4m²; Mục đích sử dụng: Đất ở 300m², đất trồng cây lâu năm 300,4m² tại địa chỉ: xóm 2, thôn Đ, xã Hưng Đạo, Thành phố Hà Nội (xã Đồng Quang, huyện Quốc Oai cũ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 949274 ngày 24/07/2024 do Ủy ban nhân dân huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội cấp đứng tên Hộ ông Vương Văn H và bà Nguyễn Thị T. Có tổng trị giá **6.446.323.000 đồng** (*Sáu tỷ bốn trăm bốn mươi sáu triệu ba trăm hai mươi ba nghìn đồng*).

1.2. Giao cho ông Vương Văn H và bà Nguyễn Thị T sở hữu toàn bộ các tài sản của anh Vương Văn D và chị Trần Thị L phát triển trên diện tích đất 300,7m², gồm:

- 01 Ngôi nhà 03 tầng 01 tum, kết cấu khung bê tông cốt thép, tường gạch, mái bê tông cốt thép, nền lát gạch men; Hệ thống cầu thang từ tầng 01 lên tầng 03 được làm bằng hệ thống trụ sắt nâng đỡ, chưa lắp phần gỗ mặt cầu thang và hệ thống lan can của cầu thang (Cầu thang chưa được hoàn thiện), công trình phụ khép kín; Cổng đi (gồm 02 trụ cổng, Mái cổng, 04 cánh cổng sắt); Tường bao cổng; Sân gạch men; Sân xi măng; Hàng rào sắt; Mái vẩy tôn; Lưới rào sắt. Tổng cộng giá trị công trình xây dựng: 1.781.391.146 đồng.

- 04 cây mít trị giá 880.000 đồng.

Tổng trị giá các loại tài sản giao cho ông Vương Văn H và bà Nguyễn Thị T sở hữu được

làm tròn là: **1.782.271.000 đồng** (*Một tỷ bảy trăm tám mươi hai triệu hai trăm bảy mươi một nghìn đồng*).

1.3. Ông Vương Văn H và bà Nguyễn Thị T phải thanh toán trả giá trị tài sản cho anh Vương D và chị Trần Thị L là **1.782.271.000 đồng** (*Một tỷ bảy trăm tám mươi hai triệu hai trăm bảy mươi một nghìn đồng*).

1.4. Buộc anh Vương Văn D và chị Trần Thị L phải trả ông Vương Văn H số tiền mua vật liệu và tiền công làm nhà là **45.000.000 đồng** (*Bốn mươi lăm triệu đồng*).

Đổi trừ khoản tiền ông H, bà T phải trả cho anh D chị L và khoản tiền anh D chị L phải trả ông H thì ông H bà T còn phải thanh toán trả anh D chị L số tiền là: **1.737.271.000 đồng** (*Một tỷ bảy trăm ba mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi một nghìn đồng*).

1.5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vương Văn H về việc buộc anh Vương Văn D và chị Trần Thị L bồi thường giá trị ngôi nhà cấp bốn đã bị phá dỡ trị giá 500.000.000 đồng.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

Anh Vương Văn D và chị Trần Thị L phải chịu 114.491.000 đồng (*Một trăm mười bốn triệu bốn trăm chín mươi một nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn toàn bộ án phí dân sự cho ông Vương Văn H đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Vương Văn H chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng đã thanh toán.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

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 Thành phố Hà Nội;
- VKSND khu vực 10- Hà Nội;
- THADS Thành phố Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

(Đã ký)

Đỗ Ngọc Sơn