

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2 - VĨNH LONG
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 101/2025DS-ST
Ngày: 27 - 11 - 2025
V/v Tranh chấp di dời tài sản trả
lại quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - VĨNH LONG, TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Kim Liên

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Mua

Ông Nguyễn Hoàng Tiến

Thư ký phiên tòa: Bà Sơn Thị Chanh Thu -Thư ký Tòa án nhân dân Khu Vực 2 -
Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu Vực 2, tỉnh Vĩnh Long: Ông Nguyễn Tấn
Đạt– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 27 tháng 11 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu Vực 2 -
Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số:
45/2025/TLST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2025 về việc “Tranh chấp di dời tài sản
trả lại quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:
132/2025/QĐXXST - DS, ngày 11 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng Thiên D, sinh năm 1992; Địa chỉ:
Khóm M, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay ấp M, xã T, tỉnh Vĩnh Long).
– Có mặt

Bị đơn: 1. Ông Nguyễn Ngọc Á, sinh năm 1949; Địa chỉ: Ấp M, xã M,
huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp M, xã T, tỉnh Vĩnh Long). – Có mặt

2. Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1981; Địa chỉ: Khóm M, thị trấn T, huyện
T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp M, xã T, tỉnh Vĩnh Long). – Có mặt

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Trần Thạch G, sinh năm 1967; Địa chỉ: Khóm M, thị trấn T, huyện T,
tỉnh Vĩnh Long (nay ấp M, xã T, tỉnh Vĩnh Long). – Có mặt

2/ Bà Trần Thị Trúc M, sinh năm 1983 – Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1981.

3/ Chị Nguyễn Trần Lê Tố T1, sinh năm 2005

Người đại diện theo ủy quyền của chị Tố T1: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1981. – Có mặt

4/ Cháu Nguyễn Trần Lê Cẩm D1, sinh năm 2010

Người giám hộ cho cháu Cẩm D1: ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1981 và bà Trần Thị Trúc M, sinh năm 1983. – Có mặt

Các đương sự cùng địa chỉ cư trú: Khóm M, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp M, xã T, tỉnh Vĩnh Long).

5/ Bà Lê Thị B, sinh năm 1953; Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp M, xã T, tỉnh Vĩnh Long)

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1981; Địa chỉ cư trú: Khóm M, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp M, xã T, tỉnh Vĩnh Long). – Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn là ông Nguyễn Hoàng Thiên D trình bày như sau:

Nguyên phần đất thừa đất số 9, tờ bản đồ số 29, diện tích 2822,4m², trong đó có đất ở: 300m²; đất trồng cây lâu năm: 2522,4m², đất tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp M, xã T, tỉnh Vĩnh Long) là của ông Nguyễn Văn A và bà Thạch Thị L (ông bà nội của ông D) cho ông Nguyễn Hoàng X là cha ruột của ông D, sau đó ông X chết (năm 2012) để lại cho ông D thừa hưởng theo thủ tục thừa kế.

Trên thửa đất có căn nhà tường cấp 4 trên phần đất khoảng 115m² do ông Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1949 (anh ruột ông X); ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1981; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị B, sinh năm 1953; bà Trần Thị Trúc M, sinh năm 1983; chị Nguyễn Trần Lê Tố T1, sinh năm 2005; cháu Nguyễn Trần Lê Cẩm D1, sinh năm 2010 đang sinh sống. Trước đây khi ông Nguyễn Văn A và bà Thạch Thị L và cha ông D còn sống có cho ông A ở nhờ trên phần đất có nói sau này khi ông A không sử dụng nữa thì giao trả lại cho ông X. Hiện nay, ông A đã đi nơi khác sống nên ông D yêu cầu ông A trả lại nhưng ông A giao lại cho ông T và gia đình sinh sống và không đồng ý di dời chỗ ở khác để giao đất trả lại cho ông D.

Hai bên được UBND xã T tổ chức hòa giải thì ông A và ông T yêu cầu ông D bồi thường 200.000.000 đồng thì mới di dời nhà trả lại đất. Ông D đồng ý hỗ trợ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng nên hai bên không thống nhất. Phía ông T không di dời nhà để trả đất cho ông D. Trước đây ông A và bà Lê C

cho ông A ở nhờ chứ không có cho ông T ở. Hiện nay và ông T và gia đình không có sinh sống nữa mà lâu lâu mới về dọn dẹp nhà.

Ông D thống nhất giá trị tài sản theo biên bản định giá ngày 09/9/2025.

Trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông Nguyễn Hoàng Thiên D yêu cầu ông Nguyễn Ngọc A, ông Nguyễn Hữu T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị B, bà Trần Thị Trúc M, chị Nguyễn Trần Lê Tố T1, cháu Nguyễn Trần Lê Cẩm D1, cùng có nghĩa vụ di dời chỗ ở trả lại cho ông phần đất có diện tích $115m^2$ (ngang 10m, dài 11,5m) nằm trong thửa đất số 9, tờ bản đồ số 29, diện tích $2822,4m^2$, trong đó có đất ở: $300m^2$; đất trồng cây lâu năm: $2522,4m^2$, đất tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp M, xã T, tỉnh Vĩnh Long). Theo biên bản thẩm định tại chỗ và bản vẽ hiện trạng ngày 09/9/2025 thì căn nhà chính có kết cấu nhà trệt độc lập móng khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền gạch tàu, mái tol không trần, diện tích $60,903m^2$ và căn nhà phụ là nhà tiền chế, có diện tích $37,06m^2$.

Tại phiên tòa hôm nay, ông D thống nhất giá trị của bức tường chung giữa hai nhà ông D và ông A là 11.000.000 đồng, đồng ý chia đôi mỗi người chịu $\frac{1}{2}$, phần của ông D chịu là 5.500.000 đồng. Ông D chỉ đồng ý hoàn lại giá trị nhà và tiền di dời chỗ ở cho ông A là 30.000.000 đồng. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Phản ý kiến của bị đơn ông Nguyễn Ngọc A và ông Nguyễn Hữu T cùng thống nhất trình bày:

Ông A và ông T thống nhất về nguồn phần đất thửa đất số 9, tờ bản đồ số 29, diện tích $2822,4m^2$, trong đó có đất ở: $300m^2$; đất trồng cây lâu năm: $2522,4m^2$, đất tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp M, xã T, tỉnh Vĩnh Long) là của ông Nguyễn Văn A và bà Thạch Thị L (cha mẹ của ông A và là ông bà nội của ông D, ông T) cho ông Nguyễn Hoàng X là cha ruột của ông D, sau đó ông X chết (năm 2012) để lại cho ông D thừa hưởng theo thủ tục thừa kế.

Khi còn sống thì cha mẹ ông A là ông A, bà L kêu lên phần trên xây nhà ở từ năm 1983 và cất nhà cột cây đề ở, đến năm 1991 thì ông A cất lại nhà tường như hiện nay lúc cất nhà thì bà L và ông X vẫn còn sống và không có ý kiến. Đến khoảng tháng 01/2024 thì có sửa lại nhà bếp chứ không xây dựng thêm diện tích. Ông A và bà B hiện nay đã về sinh sống tại ấp M và giao lại nhà cho gia đình ông Nguyễn Hữu T và vợ bà Trần Thị Trúc M và hai con là Nguyễn Trần Lê Tố T1 và Nguyễn Trần Lê Cẩm D1 sinh sống trên đất, căn nhà là do ông A chi tiền ra để xây dựng.

Tại phiên tòa hôm nay, ông T và ông A đồng ý trả lại quyền sử dụng trên đất theo yêu cầu của ông D. Ông A yêu cầu ông D phải bồi thường giá trị tài sản theo biên bản định giá ngày 09/9/2025, nhà chính có giá 91.177.241 đồng, làm tròn là 91.000.000 đồng. Theo biên bản thẩm định tại chỗ và bản vẽ hiện trạng ngày 09/9/2025 thì căn nhà chính có kết cấu nhà trệt độc lập móng khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền gạch tàu, mái tol không trần, diện tích

60,903m² và căn nhà phụ là nhà tiền chế, có diện tích 37,06m². Đối với căn nhà phụ là nhà tiền chế thì không yêu cầu hoàn trả giá trị mà tự nguyện di dời.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Á thống nhất giá trị của bức tường chung giữa hai nhà ông D và ông Á là 11.000.000 đồng, đồng ý chia đôi mỗi người chịu ½, phần của ông Á chịu là 5.500.000 đồng nên yêu cầu ông D trả lại cho ông Á giá trị còn lại của căn nhà là 85.500.000 đồng làm tròn là 85.000.000 đồng, đồng ý giao căn nhà chính có kết cấu nhà trệt độc lập móng khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền gạch tàu, mái tol không trần, diện tích 60,903m² theo biên bản thẩm định tại chỗ và bản vẽ hiện trạng ngày 09/9/2025 cho ông D quản lý, sử dụng. Đối với căn nhà phụ là nhà tiền chế thì không yêu cầu hoàn trả giá trị mà tự nguyện di dời.

Phản ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thạch G là mẹ ruột của ông D. Bà G thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông D. Bà G không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

2. Bà Trúc M thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Á và ông T, bà M không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

3. Bà Lê Thị B có ông T là đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà B đã về sinh sống tại ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp M, xã T, tỉnh Vĩnh Long) từ khoảng hơn 10 năm nay. Bà B thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Á và ông T, bà B không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

4. Chị Tổ T1 có ông T là đại diện theo ủy quyền trình bày: Chị Tổ T1 là con ruột của ông T, thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Á và ông T, bà M và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

5. Cháu Nguyễn Trần Lê Cẩm D1, sinh năm 2010 là con ruột của ông T và bà M, có ông Nguyễn Hữu T và bà Trần Thị Trúc M là người giám hộ trình bày thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Á và ông T, bà M và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại phiên tòa hôm nay phía nguyên đơn và bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu gì khác và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì thêm.

Phản ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 163, 164, 166, 494, 496, 499 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 2 Luật Người cao tuổi; các Điều 26, 236 của Luật Đất đai năm 2024; các Điều 12, 14, 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng Thiên D. Buộc ông Nguyễn Ngọc Á và ông Nguyễn Hữu T, bà Trần Thị Trúc M và chị Nguyễn Trần Lê Tổ T1, cháu Nguyễn Trần Lê Cẩm D1 di dời nơi ở và di

dời căn nhà phụ là nhà tiền chế, có diện tích 37,06m² trả lại cho ông D quyền sử dụng đất của phần đất có diện tích 115m² thuộc thửa đất số 9, diện tích 2822,4m², tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp M, xã T, tỉnh Vĩnh Long) do ông Nguyễn Hoàng Thiên D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Ngọc Á. Buộc ông Nguyễn Hoàng Thiên D trả lại giá trị còn lại của căn nhà chính có diện tích 60,903m² trên phần đất có diện tích 115m² thuộc thửa đất số 9, diện tích 2822,4m², tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp M, xã T, tỉnh Vĩnh Long) cho ông Nguyễn Ngọc Á, bằng số tiền là 85.000.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Ngọc Á và ông Nguyễn Hữu T, bà Trần Thị Trúc M và chị Nguyễn Trần Lê Tố T1, cháu Nguyễn Trần Lê Cẩm D1 giao lại căn nhà chính có diện tích 60,903m² trên phần đất có diện tích 115m² thuộc thửa đất số 9 trên cho ông Nguyễn Hoàng Thiên D được quyền quản lý sử dụng.

Ông Nguyễn Ngọc Á, ông Nguyễn Hữu T, bà Trần Thị Trúc M và chị Nguyễn Trần Lê Tố T1, cháu Nguyễn Trần Lê Cẩm D1 được quyền lưu cư và di dời căn nhà phụ là nhà tiền chế, có diện tích 37,06m² thuộc thửa đất số 9 trên trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật được đưa ra thi hành

Nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm:

3.1 Về chi phí khảo sát đo đạc và định giá: Buộc ông Nguyễn Ngọc Á và ông Nguyễn Hữu T phải liên đới nộp số tiền là 3.000.000 đồng để hoàn trả cho ông D.

3.2 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Ngọc Á và anh Nguyễn Hữu T liên đới nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu trả lại đất cho nguyên đơn được chấp nhận. Do ông Á là người cao tuổi nên nghĩa vụ chịu án phí của ông Á được miễn theo quy định số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 150.000 đồng. Ông T còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 150.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Hoàng Thiên D phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 4.250.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng 396.750 đồng theo biên lai thu số 0001186 ngày 30 tháng 7 năm 2025 của Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long nên còn phải nộp thêm số tiền 3.853.250 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của đương sự có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tòa án nhân dân Khu Vực 2 - Vĩnh Long tiến hành thụ lý, giải quyết vụ án theo đúng trình tự thủ tục quy định của Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 1 của Luật số 85/2025/QH15, ngày 25/6/2025 của Quốc hội quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án có tiến hành thu thập chứng cứ bằng biện pháp thẩm định tại chỗ nên vụ án thuộc trường hợp Viện kiểm sát cùng cấp phải tham gia kiểm sát việc tuân thủ theo pháp luật tại phiên tòa theo quy định tại khoản 2 Điều 21 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[1.2] Xét về quan hệ pháp luật tranh chấp: Qua quá trình xem xét và giải quyết vụ án thì vụ việc tranh chấp giữa các bên là “Tranh chấp di dời tài sản trả lại quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[1.3] Do các phía nguyên đơn ông D và bị đơn ông Á, ông T thống nhất được giá trị của bức tường chung giữa hai nhà ông D và ông Á là 11.000.000 đồng nên không phải định giá lại.

[1.4] Đối với căn nhà phụ là nhà tiền chế, có diện tích 37,06m², có giá trị còn lại bằng số tiền 20.178.280 đồng thì ông Nguyễn Ngọc Á, ông Nguyễn Hữu T và bà Trần Thị Trúc M cùng các con là Tổ T1 và Cẩm D1 tự nguyện di dời không yêu cầu hỗ trợ và không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét.

[2] Xét về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên tòa hôm nay, ông Nguyễn Hoàng Thiên D yêu cầu ông Nguyễn Ngọc Á, ông Nguyễn Hữu T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị B, bà Trần Thị Trúc M, chị Nguyễn Trần Lê Tổ T1, cháu Nguyễn Trần Lê Cẩm D1, cùng có nghĩa vụ di dời chỗ ở trả lại cho ông D phần đất có diện tích 115m² và tháo dỡ, di dời căn nhà cấp 4 gắn liền trên thửa đất mà trước đây cha ông Diệu là ông Nguyễn Hoàng X đã cho gia đình ông Á ở nhờ nằm trong thửa đất số 9, tờ bản đồ số 29, diện tích 2822,4m², trong đó có đất ở: 300m²; đất trồng cây lâu năm: 2522,4m², đất tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp M, xã T, tỉnh Vĩnh Long). Theo biên bản thẩm định tại chỗ và bản vẽ hiện trạng ngày

09/9/2025 thì căn nhà chính có kết cấu nhà trệt độc lập móng khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền gạch tàu, mái tol không trần, diện tích 60,903m² và căn nhà phụ là nhà tiền chế, có diện tích 37,06m².

[2.2] Ông Nguyễn Ngọc Á và ông Nguyễn Hữu T, bà Trần Thị Trúc M và chị Nguyễn Trần Lê Tố T1, cháu Nguyễn Trần Lê Cẩm D1 đồng ý di dời chỗ ở trả lại cho ông D quyền sử dụng đất của phần đất có diện tích 115m² thuộc thửa đất số 9, diện tích 2822,4m², tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp M, xã T, tỉnh Vĩnh Long) do ông Nguyễn Hoàng Thiên D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo biên bản thẩm định tại chỗ và bản vẽ hiện trạng ngày 09/9/2025 thì căn nhà chính có kết cấu nhà trệt độc lập móng khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền gạch tàu, mái tol không trần, diện tích 60,903m² và căn nhà phụ là nhà tiền chế, có diện tích 37,06m². Đối với căn nhà phụ là nhà tiền chế thì không yêu cầu hoàn trả giá trị mà tự nguyện di dời.

[2.3] Xét yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc Á. Tại phiên tòa hôm nay, ông Á yêu cầu ông D trả lại cho ông Á giá trị còn lại của căn nhà chính có kết cấu nhà trệt độc lập móng khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền gạch tàu, mái tol không trần, diện tích 60,903m² là 85.500.000 đồng làm tròn là 85.000.000 đồng. Ông Á cùng với ông Nguyễn Hữu T, bà Trần Thị Trúc M và chị Nguyễn Trần Lê Tố T1, cháu Nguyễn Trần Lê Cẩm D1 đồng ý giao lại căn nhà chính có kết cấu nhà trệt độc lập móng khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền gạch tàu, mái tol không trần, diện tích 60,903m² cho ông D quản lý, sử dụng. Đối với căn nhà phụ là nhà tiền chế, có diện tích 37,06m² thì không yêu cầu hoàn trả giá trị mà tự nguyện di dời.

[-] Các đương sự thống nhất theo biên bản định giá thì giá trị căn nhà chính được định giá ngày 09/9/2025 là 91.177.241 đồng, ông Á yêu cầu phản tố làm tròn là 91.000.000 đồng, ngoài ra ông D và ông Á thống nhất đối với bức tường chung giữa hai nhà (nhà ông D và nhà ông Á sử dụng chung vách tường) có giá trị là 11.000.000 đồng, mỗi người tự nguyện chịu ½ giá trị bức tường là 5.500.000 đồng nên ông Á yêu cầu ông D trả lại giá trị còn lại của căn nhà là 85.500.000 đồng làm tròn là 85.000.000 đồng.

[-] Xét thấy, yêu cầu trên của ông Á là có cơ sở xem xét. Bởi lẽ, tại thời điểm xây dựng nhà thì gia đình ông D như ông Nguyễn Văn A và bà Thạch Thị L (cha mẹ của ông Á và là ông bà nội của ông D, ông T) cho ông Nguyễn Hoàng X và bà G (cha mẹ ông D) đã cho ông Á cùng gia đình sinh sống trên phần đất hiện đang tranh chấp, không có ai ngăn cản và trái lại còn cho phép ông Á xây dựng căn nhà tường cấp 4 kiên cố trên đất. Đồng thời, cũng không có thỏa thuận rõ ràng cụ thể về việc cho sử dụng để làm chỗ ở trong thời gian bao lâu, đến thời gian nào thì phải di dời chỗ ở trả lại quyền sử dụng đất và khi di dời chỗ ở để giao trả quyền sử dụng đất thì có bồi thường giá trị căn nhà hay không. Trong vụ việc tranh chấp này các bên đương sự là những người thân của nhau phía gia đình ông Á cũng đã tự nguyện giao trả lại quyền sử dụng đất cho ông D và tự nguyện giao căn nhà trên đất cho ông D được quyền quản lý sử dụng nhưng phải trả lại phần giá trị căn nhà cho phía ông Á để ông Á, ông T cùng vợ con di dời đi

có chỗ ở khác để sinh sống. Hội đồng xét xử, dựa vào Điều 170 quy định về quyền yêu cầu bồi thường thiệt hại của Bộ Luật Dân sự năm 2015 “*Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền yêu cầu người có hành vi xâm phạm quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản bồi thường thiệt hại*” theo quy định này thì mặc dù ông Á không phải là chủ của quyền sử dụng đất thửa đất số 9 trên nhưng ông Á là chủ sở hữu căn nhà là người có quyền khác liên quan đến tài sản đang tranh chấp là người đã xây dựng căn nhà tường trên phần đất thuộc thửa đất số 9 trên với sự đồng ý của gia đình ông D như đã phân tích ở trên. Căn nhà là tài sản kiên cố và không thể di dời toàn vẹn theo ông Á, ông T khi di dời đồng thời căn nhà của ông Á và ông D sử dụng chung một vách tường nếu tháo dỡ căn nhà của ông Á thì sẽ làm hư hại đến căn nhà của ông D đang sinh sống. Vì vậy, việc ông Á có quyền yêu cầu ông D bồi thường trả lại giá trị còn lại đối với căn nhà do ông Á xây sau khi di dời chỗ ở đi nơi khác là có cơ sở chấp nhận.

[-] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử, căn cứ vào Điều 170 của Bộ luật Dân sự, buộc ông Nguyễn Hoàng Thiên D trả lại cho ông Nguyễn Ngọc Á giá trị còn lại của căn nhà chính có diện tích 60,903m² bằng số tiền 85.000.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Ngọc Á và ông Nguyễn Hữu T, bà Trần Thị Trúc M và chị Nguyễn Trần Lê Tố T1, cháu Nguyễn Trần Lê Cẩm D1 giao căn nhà chính có kết cấu nhà trệt độc lập móng khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền gạch tàu, mái tol không trần, diện tích 60,903m² tại phần thuộc thửa đất số 9 trên cho ông Nguyễn Hoàng Thiên D được toàn quyền quản lý sử dụng.

Ông Nguyễn Ngọc Á, ông Nguyễn Hữu T, bà Trần Thị Trúc M và chị Nguyễn Trần Lê Tố T1, cháu Nguyễn Trần Lê Cẩm D1 được quyền lưu cư trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật được đưa ra thi hành.

[3] Phần ý kiến của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2, tỉnh Vĩnh Long tại phiên tòa là có cơ sở chấp nhận toàn bộ.

[4] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

[4.1] *Chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản*: Theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Á và ông T cùng liên đới nộp chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã thực hiện là 3.000.000 đồng, nộp tại cơ quan Thi hành án Dân sự tỉnh Vĩnh Long để hoàn trả lại cho ông D.

[4.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì các đương sự phải chịu tiền án phí như sau:

Buộc ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Ngọc Á cùng phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Tuy nhiên, do ông Nguyễn Ngọc Á là người cao tuổi nên được miễn một phần tiền án phí dân sự sơ thẩm là 150.000 đồng. Ông Nguyễn Hữu T còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 150.000 đồng

Buộc ông Nguyễn Hoàng Thiên D phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 4.250.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng 396.750 đồng theo biên lai thu số 0001186 ngày 30 tháng 7 năm 2025 của Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long nên còn phải nộp thêm số tiền 3.853.250 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Luật số 85/2025/QH15, ngày 25/6/2025 của Quốc hội quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án; các Điều 26, 236 của Luật Đất đai năm 2024; các Điều 166, Điều 170 Bộ luật Dân sự 2015.

Diêm đ Khoản 1 Điều 12, Điều 14 và Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Hoàng Thiên D.

Buộc ông Nguyễn Ngọc Á và ông Nguyễn Hữu T, bà Trần Thị Trúc M và chị Nguyễn Trần Lê Tố T1, cháu Nguyễn Trần Lê Cẩm D1 di dời chỗ ở và di dời căn nhà phụ là nhà tiền chế, có diện tích 37,06m² để trả lại cho ông D quyền sử dụng đất của phần đất có diện tích 115m² thuộc thửa đất số 9, diện tích 2822,4m², tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp M, xã T, tỉnh Vĩnh Long) do ông Nguyễn Hoàng Thiên D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Ngọc Á.

2.1 Buộc ông Nguyễn Hoàng Thiên D trả lại cho ông Nguyễn Ngọc Á giá trị còn lại của căn nhà chính có diện tích 60,903m² tại phần đất có diện tích 115m² thuộc thửa đất số 9, diện tích 2822,4m², tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (nay là ấp M, xã T, tỉnh Vĩnh Long), bằng số tiền 85.000.000 đồng.

2.2 Buộc ông Nguyễn Ngọc Á và ông Nguyễn Hữu T, bà Trần Thị Trúc M và chị Nguyễn Trần Lê Tố T1, cháu Nguyễn Trần Lê Cẩm D1 giao căn nhà chính có kết cấu nhà trệt độc lập móng khung cột bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền gạch tàu, mái tol không trần, diện tích 60,903m² tại phần thửa đất số 9 trên cho ông Nguyễn Hoàng Thiên D được toàn quyền quản lý sử dụng.

2.3 Ông Nguyễn Ngọc Á, ông Nguyễn Hữu T, bà Trần Thị Trúc M và chị Nguyễn Trần Lê Tố T1, cháu Nguyễn Trần Lê Cẩm D1 được quyền lưu cư và di

dời căn nhà phụ là nhà tiền chế, có diện tích 37,06m² thuộc thửa đất số 9 trên trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật được đưa ra thi hành.

2.4 Nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3/ Chi phí tố tụng (Chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản): Buộc ông A và ông T cùng liên đới chịu chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000 đồng, nộp tại cơ quan Thi hành án Dân sự tỉnh Vĩnh Long để hoàn trả lại cho ông D.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Ngọc A cùng phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Tuy nhiên, do ông Nguyễn Ngọc A là người cao tuổi nên được miễn một phần tiền án phí dân sự sơ thẩm là 150.000 đồng. Ông Nguyễn Hữu T còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 150.000 đồng

Buộc ông Nguyễn Hoàng Thiên D phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 4.250.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng 396.750 đồng theo biên lai thu số 0001186 ngày 30 tháng 7 năm 2025 của Cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long nên còn phải nộp thêm số tiền 3.853.250 đồng.

5/ 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 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, 7b và Điều 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.

6/ Về quyền kháng cáo: Án xử công khai đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết công khai theo quy định pháp luật.

Nơi nhận :

- TAND tỉnh VL: 01
- VKS.ND KV2, tỉnh VL: 02
- THADS tỉnh VL: 01
- Phòng THADS KV2, tỉnh VL: 01
- Đương sự
- Lưu: 03

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

(Đã ký)

Hồ Kim Liên