TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN NINH HẢI** **TỈNH NINH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 34/2025/DS-ST
Ngày: 30 - 6 - 2025
V/v tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NINH HẢI, TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Thành.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Huệ;

Bà Hàng Ái Phượng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quỳnh Như - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa: Bà Trịnh Thị Khánh Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 06/2024/TLST-DS ngày 08 tháng 01 năm 2024 về việc tranh chấp: "*Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2025/QĐXXST-DS ngày 03/6/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2025/QĐST-DS ngày 18/6/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Chí L, sinh năm 1972. Địa chỉ: Khu phố B, phường P, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trương Đức D, sinh năm 1958 (đã chết ngày 11/11/2024) và bà Bùi Thị N, sinh năm 1959 (có mặt). Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Đức D:

+ Chị Trương Thị Tường V, sinh năm 1982 (vắng mặt).
+ Chị Trương Thị Thanh V1, sinh năm 1984 (vắng mặt).
+ Chị Trương Thị Bích N1, sinh năm 1986 (vắng mặt).
+ Chị Lê Minh T, sinh năm 1991 (vắng mặt).
+ Chị Trương Đức Đan T1, sinh năm 1991 (vắng mặt).
+ Chị Trương Đức Đan T2, sinh năm 1993 (vắng mặt).
+ Anh Trương Đức Duy P, sinh năm 1997 (vắng mặt).

+ Anh Trương Đức Duy K, sinh năm 2000 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà E, đường Đ, Ấp H, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Ngọc T3, sinh năm 1975. Địa chỉ: Khu phố B, phường P, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Qúa trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn ông Nguyễn Chí L trình bày:

Ngày 26/12/1998, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trương Đức D bà Bùi Thị N thửa đất số 02, diện tích đất 175 m^2 , tờ bản đồ số: quy hoạch Đ, xã H, huyện N (viết tắt thửa đất số 02) mà vợ chồng ông D bà N được UBND huyện N giao theo quyết định giao đất số 343/QĐ/UB-NH ngày 15/3/1994 với giá: 1 lượng 02 phân vàng, vợ chông ông đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông D bà N. Ông là người đại diện đứng tên trên giấy chuyển nhượng. Tại thời điểm chuyển nhượng, trên diện tích đất chuyển nhượng, vợ chồng ông D bà N có xây dựng một nhà tạm nhà tranh vách đất. Tuy nhiên, do vợ chồng ông D bà N hoàn cảnh khó khăn, chưa có chỗ ở mới nên vợ chồng ông vẫn cho vợ chồng ông D bà N sinh sống trên diện tích đất này và vợ chồng ông D bà N cam kết sẽ trả đất khi ông yêu cầu. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông chỉ kê khai việc sử dụng đất. Đến năm 2019, ông mới đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Ngày 09/10/2019, ông được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 120045 đối với thửa đất số 02 này.

Quá trình cho ở tạm, do nhà tranh vách đất bị sập nên vợ chồng ông D bà N có xây dựng 01 nhà cấp 4 để ở.

Cuối năm 2023, do có nhu cầu sử dụng diện tích đất này nên ông có yêu cầu vợ chồng ông D bà N trả lại đất nhưng họ không đồng ý trả đất. Trên phần diện tích bà N ông D đang sử dụng có 01 nhà cấp 4, một số cây trồng và ông D bà N là người đang sinh sống ở trên đất.

Qua xem xét thẩm định và đo đạc xác định vợ chồng ông D và bà N đang sử dụng phần diện tích 120m^2 thuộc một phần thửa đất số 02.

Ngày 11/11/2024, ông D đã chết nên hiện nay chỉ có bà N đang sử dụng phần diện tích đất này. Do đó, ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Bùi Thị N phải trả lại diện tích 120m^2 mà bà N đang sử dụng thuộc một phần thửa đất số 02 cho vợ chồng ông.

Vợ chồng ông tự nguyện hỗ trợ cho bà Bùi Thị N số tiền 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng) bao gồm tiền tài sản trên đất và hỗ trợ bà N đi tìm chỗ ở mới. Đối với tài sản trên đất đề nghị bà N tự tháo dỡ, di dời.

Vợ chồng ông đồng ý cho bà N tiếp tục cư trú trên phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 02 đến hết ngày 31/12/2025. Sau ngày 31/12/2025, bà Bùi Thị N có nghĩa vụ giao thửa đất số 02 cho vợ chồng ông sử dụng.

Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản, ông tự nguyện chịu.

Về án phí ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Qúa trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm, bị đơn bà Bùi Thị N trình bày:

Thửa đất số 02 có nguồn gốc hộ gia đình bà được UBND huyện N giao đất theo Quyết định số 343/QĐ-UBND ngày 15/3/1994. Sau đó, thấy phía đông của thửa đất hộ bà được giao là đất hoang nên vợ chồng bà đã khai hoang và làm nhà trên phần diện tích đất khai hoang này. Đến năm 1998, vợ chồng bà đã chuyển nhượng thửa đất khai hoang này cho Nguyễn L1 (cha ông L).Việc thoả thuận này chỉ bằng miệng. Cũng trong năm 1998, ông L1 đề nghị vợ chồng bà đổi thửa đất số 02 để lấy 01 thửa đất ở thành phố P T. Việc đổi đất được thể hiện bằng giấy viết tay "giấy chuyển nhượng nhà đất đề ngày 26/12/1998". Nội dung giấy chuyển nhượng này do ông L1 đọc cho ông Trương Đức D viết, do không hiểu biết nên vợ chồng bà đã viết và ký tên vào giấy chuyển nhượng và giao toàn bộ giấy tờ đất cho ông L1. Việc đổi đất chưa được thực hiện thì ông L1 chết.

Tại phiên hoà giải và tại phiên toà sơ thẩm, bà N thừa nhận ngày 26/12/1998 vợ chồng bà đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 02 cho ông Nguyễn Chí L như lời trình bày của ông L. Tại thời điểm chuyển nhượng các con của vợ chồng bà còn nhỏ. Sau khi nhận chuyển nhượng do ông L chưa có nhu cầu sử dụng nên ông L vẫn cho gia đình bà sử dụng phần diện tích đất này. Qúa trình sử dụng đất, vợ chồng bà có xây dựng trên thửa đất 02 này 01 ngôi nhà cấp 4, tường xây táp lô và trồng 01 số cây trồng như hiện nay.

Ông Trương Đức D đã chết vào ngày 11/11/2024. Bà và ông Trương Đức D có 08 người chung: Trương Thị Tường V, sinh năm 1982; Trương Thị Thanh V1, sinh năm 1984; Trương Thị Bích N1, sinh năm 1986; Trương Đức V2, sinh năm 1989 (chết khoảng năm 2014, có vợ là Lê Minh T, sinh năm 1991); Trương Đức Đan T1, sinh năm 1991; Trương Đức Đan T2, sinh năm 1993; Trương Đức Duy P, sinh năm 1997; Trương Đức Duy K, sinh năm 2000. Các con của bà đều cư trú tại tỉnh Đồng Nai. Hiện nay bà chỉ sống một mình tại một phần thửa đất số 02.

Qúa trình hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, bà đồng ý trả lại phần diện tích đang sử dụng thuộc một phần thửa đất số 02 cho vợ chồng ông L bà T3. Bà đồng ý nhận số tiền 150.000.000đ ông L hỗ trợ cho bà. Bà đề nghị vợ chồng ông L cho bà tiếp tục cư trú tại thửa đất này đến ngày hết 31/12/2025 để tìm chỗ ở mới. Sau ngày 31/12/2025 bà sẽ tự tháo dỡ và di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả lại phần diện tích đất đang sử dụng cho ông L.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và kế thừa quyền, nghĩa vụ tố

tụng của ông Bùi Đức D1, anh Trương Đức Duy P trình bày:

Ông là con của ông D1 bà N. Tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất số 02 giữa cha mẹ ông và ông L, ông còn nhỏ nên không biết. Ông đồng ý với ý kiến của bà N tại phiên họp hoà giải.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T3 trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Chí L. Bà và ông L kết hôn năm 1997 và có đăng ký kết hôn. Năm 1998, vợ chồng bà có mua thửa đất số 02, tờ bản đồ quy hoạch Đá Bắn tọa lạc tại thôn Đ, xã H, huyện N của vợ chồng ông Trương Đức D và bà Bùi Thị N, ông L là người đứng tên trên giấy tờ. Sau khi nhận chuyển nhượng, do chưa có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng bà cho vợ chồng bà N mượn đất ở tạm. Đến năm 2023, vợ chồng bà có nhu cầu sử dụng đất thì vợ chồng ông D bà N không đồng ý trả đất. Do đó, bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chí L.

Bà thống nhất với ý kiến của ông L về việc hỗ trợ cho bà Bùi Thị N số tiền 150.000.000đ và cho bà N tiếp tục cư trú tại thửa đất số 02 đến hết ngày 31/12/2025. Sau ngày 31/12/2025, bà N có nghĩa vụ giao lại đất cho vợ chồng bà sử dụng.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ninh Hải tại phiên tòa sơ thẩm:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của đương sự: Qúa trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo đúng quy định tại các Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Bùi Thị N phải trả lại diện tích 120m^2 mà bà N đang sử dụng thuộc một phần thửa đất số 02, tờ bản đồ quy hoạch Đá Bắn tọa lạc tại thôn Đ, xã H, huyện N cho vợ chồng ông L bà T3 sau ngày 31/12/2025. Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Nguyễn Chí L tự nguyện hỗ trợ cho bà Bùi Thị N số tiền 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng) gồm tiền hỗ trợ tài sản trên đất và hỗ trợ bà N tìm chỗ ở mới. Bà N tiếp tục cư trú trên thửa đất số 02, tờ bản đồ quy hoạch Đá Bắn tọa lạc tại thôn Đ, xã H, huyện N đến ngày 31/12/2025. Sau ngày 31/12/2025 bà N phải trả lại thửa đất trên cho vợ chồng ông L bà T3.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Lời trình bày và kết quả tranh tụng của đương sự. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng.

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào nội dung, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là "*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất* ".

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Đối tượng tranh chấp là bất động sản, căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

- Đối với việc vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải đã thông báo, tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Chị Trương Thị Thanh V1 vắng mặt tại phiên toà lần thứ 2, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác có đơn xin vắng mặt nên căn cứ Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Chí L về việc buộc bà Bùi Thị N trả lại phần diện tích 120m^2 thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ quy hoạch Đá Bắn, xã H.

Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự có đủ cơ sở xác định: Thửa đất số 02 có nguồn gốc hộ gia đình ông Trương Đức D được UBND huyện N giao đất theo Quyết định số 343/QĐ-UBND ngày 15/3/1994. Đến ngày 26/12/1998, vợ chồng ông D bà N đại diện hộ gia đình đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Nguyễn Chí L. Ngày 09/10/2019, ông L được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ120045 đối với thửa đất này. Như vậy, ông L là người có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 02.

Tại phiên hoà giải và tại phiên toà, bà N thừa nhận vợ chồng bà đã chuyển nhượng thửa đất 02 cho ông L vào ngày 26/12/1998. Sau khi chuyển nhượng do ông L chưa có nhu cầu sử dụng đất nên gia đình bà tiếp tục mượn một phần thửa đất 02 để sử dụng. Bà đang sử dụng phần diện tích 120m^2 thuộc một phần thửa đất số 02. Bà đồng ý trả lại phần diện tích đất này cho vợ chồng ông L bà T3 sử dụng và tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất.

Vợ chồng ông L bà T3 tự nguyện hỗ trợ số tiền 150.000.000đ cho bà N để bà N đi tìm chỗ ở mới và đồng ý cho bà N tiếp tục lưu trú tại môt phần thửa đất số 02 đến hết ngày 31/12/2025. Xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn ông L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T3 nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L về việc buộc bà N trả lại phần diện tích 120m^2 đất thuộc thửa đất số 02 cho vợ chồng ông L bà T3 sử dụng.

Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông L bà T3 hỗ trợ 150.000.000 đồng cho bà N. Bà N tiếp tục được lưu trú trên phần diện tích này đến ngày 31/12/2025. Sau ngày 31/12/2025 bà N phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất và giao lại đất cho vợ chồng ông L bà T3 sử dụng.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ninh Hải là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản:

Chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá tài sản hết tổng số tiền 3.406.000 đồng. Nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 300.000đ án phí không có giá ngạch. Tuy nhiên, bị đơn là người cao tuổi và có yêu cầu miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn án phí sơ thẩm cho bị đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 165, 157, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 164 và Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Chí L đối với bị đơn bà Bùi Thị N.

- Buộc bà Bùi Thị N phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Chí L bà Nguyễn Thị Ngọc T3 phần diện tích 120m^2 thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ quy hoạch Đá Bắn, xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 15/7/2024 của Văn phòng Đ Chi nhánh N2.

- Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Nguyễn Chí L bà Nguyễn Thị Ngọc T3 về việc hỗ trợ số tiền 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng) cho bà Bùi Thị N và đồng ý cho bà Bùi Thị N tiếp tục lưu trú tại thửa đất số 02, tờ bản đồ quy hoạch Đá Bắn, xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận đến hết ngày 31/12/2025.

Sau ngày 31/12/2025, bà N có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất gồm nhà một tầng, móng xây đá chẻ, nền xi măng, tường xây gạch có tô, không sơn, cửa sắt, kèo sắt, mái tôn kẽm, không đống la phong trần; tường xây táp lô vữa xi măng (7,2mx1,4m); 01 cây neem và 01 cây mãng cầu để trả lại phần diện

tích 120m^2 đang sử dụng thuộc một phần thửa đất số 02, tờ bản đồ quy hoạch Đá Bắn, xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận cho vợ chồng ông Nguyễn Chí L bà Nguyễn Thị Ngọc T3 sử dụng.

2. *Về chi phí thẩm định, định giá*: Ông Nguyễn Chí L tự nguyên chịu 3.406.000đ (ba triệu bốn trăm lẻ sáu nghìn đồng) và đã nộp đủ.

3. *Về án phí*:

- Bà Bùi Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Chí L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông L 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0001705 ngày 28/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

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, 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.

Án xử công khai sơ thẩm, đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ.

(*Kèm theo trích lục bản đồ địa chính ngày 15/7/2024 của Văn phòng Đ Chi nhánh N2*)

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Ninh Hải;
- CCTHADS huyện Ninh Hải;
- TAND tỉnh Ninh Thuận;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Thành