

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRÀ ÔN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 61/2025/DS-ST

Ngày: 27/6/2025

V/v: Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRÀ ÔN – TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Luân

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Kim Đồng

Bà Lê Thị Trúc Linh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Diệu Huyền – Thư ký Toà án nhân dân huyện Trà Ôn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Trà Ôn tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Tú – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 217/2024/TLST – DS ngày 12 tháng 6 năm 2024, về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 73/2025/QĐXXST – DS ngày 19 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Ông **Phạm Văn N**, sinh năm 1961 (có mặt).

2/ Bà **Lê Thị C**, sinh năm 1963 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp H, xã X, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn:

1/ Anh **Phạm Minh L**, sinh năm 1986 (vắng mặt).

2/ Chị **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp H, xã X, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/6/2024, ngày 06/8/2024 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Văn N và bà Lê Thị C cùng trình bày và yêu cầu:*

Ông N và bà C (sau đây gọi chung là: Vợ chồng ông N) là cha mẹ ruột của anh Phạm Minh L, chị Nguyễn Thị D là vợ của anh L (sau đây gọi chung là: Vợ chồng anh L).

Bà Lê Thị C hiện đứng tên quyền sử dụng 02 thửa đất gồm: Thửa đất số 83, tờ bản đồ số 30, diện tích 2.275,9m², loại đất chuyên trồng lúa nước và thửa đất số 84, diện tích 624,1m², loại đất ở và đất trồng cây lâu năm. Cùng tọa lạc tại ấp H, xã X, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Nguồn gốc đất là của cha mẹ ông N để lại.

Trên thửa đất số 84 có 02 căn nhà: căn nhà thứ nhất có chiều ngang khoảng 6,2m, chiều dài 11,9m, kết cấu khung cột bê tông, vách xây tường, mái lợp tole, nền đất, xây dựng vào năm 2011, chi phí xây mới khoảng 90.000.000đ, do tiền từ bà C tham gia hụi là 67.000.000đ và tiền của con bà C (Phạm Minh C1 đã chết) cho 25.000.000đ, vợ chồng anh L xuất công làm nhà. Đối với tiền hụi bà C hốt để làm nhà thì con gái Phạm Thị T cho khoảng 10.000.000đ để đóng tiền hụi chết, vợ chồng anh L cho 8.000.000đ để đóng tiền hụi chết; căn nhà thứ 2 có chiều ngang 4m, chiều dài 8m có vị trí cách nhà thứ 1 khoảng 2m, có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách xây tường, nền láng xi măng, mái lợp tole.

Anh L sống cùng vợ chồng ông N từ nhỏ, sau khi lập gia đình đến nay anh L tỏ ra ngang ngược, không nghe lời và thậm chí còn mắng chửi vợ chồng ông N bằng những lời lẽ thô tục, vợ chồng L còn cắt điện và đuổi xô vợ chồng ông N ra đường. Vợ chồng ông N làm nghề đặc cá bóng, hàng ngày phải đi bắt cua làm mồi, có lúc phải ăn ngủ ngoài đồng ruộng, có lúc đi làm về tối ăn cơm trễ thì anh L kêu con đóng cửa không cho vào. Sự việc tranh chấp vợ chồng ông N có làm đơn gửi đến ban N1 và UBND xã X để giải quyết nhưng không thành.

Tại đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 06/8/2024, vợ chồng ông N khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Yêu cầu anh L và chị D di dời toàn bộ tài sản gắn liền với căn nhà lớn có chiều ngang 6,2m, dài 11,9m thuộc thửa 84, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại ấp H, xã X, huyện T, tỉnh Vĩnh Long để trả lại nhà đất cho vợ chồng ông N.

**Tại biên bản hoà giải ngày 06/8/2024, bị đơn anh Phạm Minh L và chị Nguyễn Thị Diệu C2 trình bày:*

Anh L là con ruột của bà Lê Thị C và ông Phạm Văn N. Anh L thừa nhận các thửa đất số 83 và 84 có nguồn gốc là của ông bà nội, hiện nay do bà Lê Thị C đứng tên quyền sử dụng đất. Căn nhà thứ 1 (căn nhà lớn) do bà C hốt tiền hụi để làm, còn anh L đóng góp ngày công làm nhà. Sau đó vợ chồng anh L là người đưa tiền cho bà C để đóng tiền hụi chết, khi đưa tiền không có làm giấy tờ, không có ai chứng kiến. Còn căn nhà thứ 2 là do anh L đứng tên vay tiền để làm nhà cho bà nội. Hiện nay vợ chồng anh L đang ở trên 02 căn nhà trên thửa đất 84, sáng ăn uống sinh hoạt tại căn nhà thứ 2 (nhà nhỏ), tối lên nhà thứ 1 (nhà lớn) để ngủ. Anh L thừa nhận trong sinh hoạt hàng ngày thì vợ chồng anh L và vợ chồng ông N có thường xuyên cự cãi (xảy ra hàng ngày).

Nay theo yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông N thì vợ chồng anh L không đồng ý. Lý do không đồng ý là do vợ chồng anh L có công sức tạo lập căn nhà lớn nên vợ chồng anh L có quyền ở trên căn nhà này.

Chị Nguyễn Thị D thống nhất với trình bày của anh L như nêu trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Phạm Văn N và bà Lê Thị C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu vợ chồng anh L di dời tài sản để trả lại ông bà nhà đất thuộc tách thửa 84-2, còn các con của anh L thì vợ chồng ông N không có yêu cầu; vợ chồng ông N tự nguyện cho cá nhân anh L tách thửa 84-1 cùng toàn bộ tài sản trên đất để anh L tạo lập nơi ở mới, không yêu cầu trả giá trị; vợ chồng ông N tự nguyện nộp toàn bộ chi phí tố tụng là 2.000.000đ.

- Tại phiên tòa, các đương sự không giao nộp tài liệu, chứng cứ mới.

- *Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng anh L, chị D là chấp hành chưa đầy đủ.

Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ: Buộc anh L, chị D di dời tài sản để trả lại ông N, bà C nhà đất thuộc tách thửa 84-2; ghi nhận sự tự nguyện của ông N, bà C về tặng cho cá nhân anh L tách thửa 84-1; các đương sự phải nộp tiền án phí theo quy định; về chi phí tố tụng, ông N và bà C tự nguyện nộp toàn bộ nên đề nghị ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp: Ông Phạm Văn N và bà Lê Thị C khởi kiện yêu cầu anh Phạm Minh L và vợ là chị Nguyễn Thị Diệu di dời D1 tài sản để trả lại nhà, đất; bị đơn anh L, chị D đều có nơi cư trú tại ấp H, xã X, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Do đó, đây là vụ án dân sự có quan hệ pháp luật là “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Bị đơn anh Phạm Minh L, chị Nguyễn Thị D được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định giải quyết vắng mặt các đương sự này.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn N và bà Lê Thị C, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Bà Lê Thị C được nhà nước công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 30, diện tích 624,1m², loại đất ở 300m² và đất trồng cây lâu năm

324,1m², tọa lạc tại ấp H, xã X, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành BI 566357, số vào sổ cấp GCN CH04372, do UBND huyện T ký cấp ngày 18/4/2012 (BL 24).

Theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T lập ngày 06/3/2025, ghi nhận diện tích đo đạc hiện trạng thửa đất 84 gồm: Tách thửa 84-1, diện tích 202,8m² (trong đó có 71,5m² thuộc HLATĐB), loại đất ở 50m², đất trồng cây lâu năm 152,8m²; và tách thửa 84-2, diện tích 747,9m² (trong đó có 214,4m² thuộc HLATĐB), loại đất ở 250m² và đất trồng cây lâu năm 497,9m².

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/11/2024, ngày 24/12/2024 (BL 43-46; 56-58) và kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 06/3/2025, ghi nhận: Trên thửa đất 84 - 2 có 02 căn nhà, căn nhà thứ nhất có kích thước 6,2m x 11,9m, có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường không tô, mặt trước cửa chính và cửa phụ có ốp gạch men, mái lợp tole xi măng, nền đất không trần, có vị trí tiếp giáp đường huyện G; căn nhà thứ 2 (vị trí phía sau nhà thứ nhất) có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, mái lợp tole, nền láng xi măng, vách xây tường có tô. Ông N, bà C, anh L và chị D thừa nhận căn nhà thứ nhất do bà C xây dựng vào năm 2011. Cho nên có căn cứ xác định căn nhà thứ nhất trên thửa đất 84 là thuộc quyền sở hữu của bà C.

Việc vợ chồng anh L được ở trên nhà đất thuộc tách thửa 84-2 là dựa trên sự đồng ý của bà C và ông N, tuy nhiên trong thời gian sống chung vợ chồng anh L lại có những lời nói, hành động không phù hợp với chuẩn mực đạo đức xã hội đối với cha mẹ là vợ chồng ông N nên vợ chồng ông N không đồng ý cho vợ chồng anh L tiếp tục ở và khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh L di dời toàn bộ tài sản để trả nhà đất cho bà C, ông N là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 26 Luật đất đai năm 2024, Điều 10 Luật nhà ở năm 2023, các Điều 163, 164, 166, 169 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa bà Lê Thị C, ông Phạm Văn N tự nguyện cho cá nhân anh Phạm Minh L một phần diện tích của thửa đất 84, theo kết quả đo đạc là tách thửa 84-1, tờ bản đồ số 30, diện tích 202,8m² (trong đó có 71,5m² thuộc hàng lang an toàn đường bộ), loại đất ở 50m² và đất trồng cây lâu năm 152,8m², tọa lạc tại ấp H, xã X, huyện T, tỉnh Vĩnh Long để tạo lập nơi ở mới sau khi trả lại nhà đất cho vợ chồng ông N. Xét, sự tự nguyện của vợ chồng ông N là không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của luật nên được chấp nhận.

[2.3] Đối với ý kiến của anh Phạm Minh L, chị Nguyễn Thị D cho rằng sau khi bà Lê Thị C tạo lập căn nhà thứ nhất, anh L và chị D có đưa tiền cho bà C để đóng tiền hụi chết. Tuy nhiên anh L và chị D không cung cấp chứng cứ, không có yêu cầu nên không đặt ra xem xét.

[2.4] Về chi phí tố tụng (chi phí khảo sát, đo đạc, thẩm định tại chỗ): Tổng cộng là 2.000.000đ, ông N, bà C tự nguyện nộp toàn bộ và đã nộp xong.

[2.5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh L và chị D phải nộp án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu của ông N, bà C được chấp nhận là 300.000đ; ông N, bà C phải nộp án phí không có giá ngạch đối với phần đất tự nguyện cho cá nhân anh L là 300.000đ, do ông N và bà C là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí nên được miễn toàn bộ tiền án phí.

[2.6] Xét đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định trên nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 161, 227, 228, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng: các Điều 163, 164, 166, 169 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Luật đất đai năm 2024; Điều 10 Luật nhà ở năm 2023; khoản 1, 2 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn N, bà Lê Thị C. Buộc anh Phạm Minh L, chị Nguyễn Thị D có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản của anh L, chị D để trả lại ông Phạm Văn N, bà Lê Thị C căn nhà gắn liền với tách thửa 84-2, tờ bản đồ số 30, diện tích 747,9m² (trong đó có 214,4m² thuộc HLATĐB), loại đất ở 250m² và đất trồng cây lâu năm 497,9m², tọa lạc tại ấp H, xã X, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

(Kèm theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T lập ngày 06/3/2025)

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn N, bà Lê Thị C về tặng cho cá nhân anh Phạm Minh L tách thửa 84-1. Công nhận cho cá nhân anh Phạm Minh L được quyền sử dụng tách thửa 84-1, tờ bản đồ số 30, diện tích 202,8m² (trong đó có 71,5m² thuộc HLATĐB), loại đất ở 50m² và đất trồng cây lâu năm 152,8m², tọa lạc tại ấp H, xã X, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

(Kèm theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T lập ngày 06/3/2025)

3. Các đương sự có quyền, nghĩa vụ kê khai đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai.

4. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 2.000.000đ (hai triệu đồng), ông Phạm Văn N và bà Lê Thị C tự nguyện nộp toàn bộ và đã nộp đủ.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Anh Phạm Minh L và chị Nguyễn Thị D phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phạm Văn N, bà Lê Thị C.

6. Trường hợp 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 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 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.

7. Án xử công khai sơ thẩm, Tòa án báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng những đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ tại nơi cư trú theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Trà Ôn;
- Chi Cục THADS huyện Trà Ôn;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

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

Nguyễn Thành Luân