

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
KHU VỰC 4 - THANH HÓA Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 25/2026/DS-ST

Ngày 04 - 5 - 2026

V/v: “*Tranh chấp kiện đòi tài sản
là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu
nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - THANH HÓA

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Thuyên.

Các hội thẩm nhân dân: Bà Trịnh Thị Cúc.

Ông Cao Duy Phương.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Khánh Linh - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 4, tỉnh Thanh Hóa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4, tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thanh Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 5 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 4, tỉnh Thanh Hóa, xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 22/2025/TLST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2025, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2026/QĐXXST-DS ngày 05/01/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số: 09/2026/QĐST-DS ngày 20/01/2026; Quyết định hoãn phiên tòa số: 19/QĐST-DS ngày 13/02/2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 04/2026/QĐTNPTST-DS ngày 10/3/2026 và Thông báo việc khởi lại phiên tòa số: 01/TB-TA ngày 08/4/2026.

Giữa:

- *Nguyên đơn:* 1. Ông Đỗ Viết Đ - Sinh năm 1993;

CCCD số: 038xxx331, BCA cấp ngày 11/8/2021;

2. Bà Đậu Thị N – Sinh năm 2000.

CCCD số: 038xxx351, BCA cấp ngày 03/9/2021;

Cùng ĐKTT: Thôn P, phường N, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông Vũ Văn T, sinh năm 1992.

CCCD số: 038xxx527, BCA cấp ngày 17/6/2022.

ĐKTT: LK X khu nhà ở sinh thái xanh F, phường H, tỉnh Thanh Hóa. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Mai H - sinh năm 1992.

CCCD số: 038xxx732, BCA cấp ngày 17/8/2021.

ĐKTT: Tổ dân phố K, phường S, tỉnh Thanh Hóa. Có mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Lê Hoàng A - sinh năm 1996. Có đơn xin xử vắng mặt.
CCCD số: 038xxx516, BCA cấp ngày 02/02/2023.
ĐKTT: Thôn X, xã Q (huyện Q1 - cũ), tỉnh Thanh Hóa.
2. Văn phòng công chứng N.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc L – Trưởng Văn phòng.
Địa chỉ: Số X, đường T, thị trấn T1, huyện Q1, (Nay là xã L), tỉnh Thanh Hóa. Vắng mặt.
3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Chí L1 – Giám đốc.
Trụ sở làm việc: UBND phường S, số X đường T2, phường S, tỉnh Thanh Hóa. Có đơn xin xử vắng mặt.
4. Ngân hàng TMCP Q (M) – Chi nhánh Thanh Hóa.
Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Đức A1 - Chuyên viên hỗ trợ. Có mặt.
Địa chỉ: Số X N, phường B, Hà Nội.
5. Ông Cao Duy S - sinh năm 1972. Vắng mặt.
6. Bà Văn Thị O – sinh năm 1979. Vắng mặt.
Cùng ĐKTT: Tổ dân phố L, phường S, tỉnh Thanh Hóa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, quá trình giải quyết và tranh tụng tại phiên tòa các đương sự trình bày:

- *Bên nguyên đơn, trình bày:* Vào ngày 29/5/2024, vợ chồng tôi Đỗ Viết Đ và Đậu Thị N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất từ ông Lê Hoàng A, số Công chứng 2834, quyền số 05/2024 TP/CC - SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng N, có địa chỉ: Số X, đường T, thị trấn T1, huyện Q1, (Nay là xã L), tỉnh Thanh Hóa. Nguồn gốc tài sản chuyển nhượng theo phản ánh tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 605816, số vào sổ cấp GCN : CH 02266 do UBND thành phố Sầm Sơn, (Nay là phường Sầm Sơn), tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 28/9/2018, mang tên ông Nguyễn Hữu H, là thửa đất số 46, tờ bản đồ số 68, diện tích 116,3m², đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài và nhà ở gắn liền với đất là căn nhà 5 tầng, diện tích xây dựng 71,5m², diện tích sàn 357m², kết cấu xây dựng là tường gạch, bê tông cốt thép, nền lát gạch hoa, nhà hạng cấp 3, năm hoàn thành xây dựng 2010. Địa chỉ tài sản: Khu phố S, phường T, thành phố S1, (Nay là phường S1), tỉnh Thanh Hóa.

Ngày 09/11/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa xác nhận tặng cho bà Nguyễn Thị Mai H.

Ngày 11/11/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa xác nhận đã chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng A.

Ngày 13/6/2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa xác nhận đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Viết Đ và bà Đậu Thị N.

Sau khi nhận hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng tôi (Đức; Nguyệt) đã dùng tài sản thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Q – Chi nhánh Thanh Hóa. Tại thời điểm bà H chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng A, bà H có nhu cầu thuê lại

được ông A đồng ý hai bên thống nhất khi nào ông A cần thì bà H phải có trách nhiệm bàn giao lại. Khi cần ông A đã nhiều lần yêu cầu bà H bàn giao lại tài sản nhưng cho đến nay tài sản đã thuộc quyền sở hữu của tôi, tôi cũng đã nhiều lần nhắc nhở yêu cầu bà H trả lại tài sản cho tôi nhưng bà H cố tình không trả mà có mục đích chiếm đoạt tài sản của chúng tôi, bà H còn cho người khác thuê lại nhằm mục đích làm ăn sinh lời trên tài sản của vợ chồng tôi, chúng tôi không đồng ý.

Xét thấy, quyền và lợi ích hợp pháp của chúng tôi bị xâm phạm nên làm đơn khởi kiện đến Tòa án đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị Mai H phải có trách nhiệm trả lại tài sản cho chúng tôi.

Quá trình giải quyết vụ án, bên nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và yêu cầu Công ty TNHH quản lý và khai thác tài sản A thẩm định giá trị tài sản.

Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ kết quả như sau:

* Về đất: Là thửa đất số 46, tờ bản đồ số 68; cạnh phía đông 24,69m giáp thửa 45; cạnh phía tây 24,9m giáp thửa 60 thuộc tờ bản đồ số 67; cạnh phía nam 5,5m giáp đường giao thông liên khu phố; cạnh phía bắc 5,49m giáp thửa 60 thuộc tờ bản đồ số 67. Tổng diện tích là 136,2m².

* Về tài sản gắn liền trên đất: Một căn nhà 06 tầng, kết cấu bê tông, cốt thép, diện tích xây dựng 128,7m², diện tích sàn 828,7m², tại sảnh tầng 1 ghi dòng chữ D Hotel. Địa chỉ tại: Số X đường T3, phường S, tỉnh Thanh Hóa

* Về giá: Theo Chứng thư thẩm định giá số: 429/2025/451- AMC ngày 02/10/2025, đất là: 3.840.840.000đồng; công trình xây dựng trên đất là: 2.605.888.585đồng. Tổng cộng là: 6.446.728.585đồng. (Sáu tỷ, bốn trăm bốn mươi sáu triệu, bảy trăm hai mươi tám nghìn, năm trăm tám mươi lăm đồng).

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị Mai H trình bày:* Vào giữa tháng 10 năm 2022 tôi nhờ Bà Nguyễn Thị H1 gọi điện cho ông Nguyễn Văn T (tên thường gọi T S), ở tổ dân phố T, phường T1, thành phố S1, tỉnh Thanh Hóa, liên hệ giúp tôi vay 2.400.000.000đồng (Hai tỷ, bốn trăm triệu đồng), sau đó ông T gọi điện hỏi tôi vay thì có tài sản bảo đảm làm tin không. Tôi nói có Khách sạn D nhưng đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh Sầm Sơn. Ngày 31/10/2022 ông T đưa ông Lê Hoàng A và ông Trịnh Việt P đến xem Khách sạn của tôi và đồng ý cho tôi vay 4.500.000.000đồng (Bốn tỷ, năm trăm triệu đồng). Tôi ký hợp đồng chuyển nhượng Khách sạn D cho ông Lê Hoàng A (Ký Công chứng chờ, không vào dấu trước). Sau đó, ông P, ông A và vợ chồng tôi cùng đến Phòng giao dịch phường T1, thành phố S1, tỉnh Thanh Hóa làm thủ tục rút bia đỏ ra, tôi bảo chuyển tiền cho tôi vay đi để tôi trả nợ ngân hàng thì ông A bảo kế toán chuyển qua tài khoản của tôi nội dung ghi mua đất, tôi hỏi sao lại ghi nội dung mua đất thì ông A trả lời ghi như vậy mới xuất được tiền. Sau khi cho tôi vay tiền xong ông A dặn tôi cứ trả lãi và gốc đầy đủ đúng hạn sau này sẽ nhận lại sổ đỏ. Hai bên thỏa thuận trả lãi vào ngày 22 dương lịch hàng tháng, đến nay tôi đã trả lãi cho ông A được 175.000.000đồng (Một trăm, bảy mươi lăm triệu đồng).

Đến tháng 11 năm 2023 tôi gọi điện cho ông A để trả lại số tiền gốc là 4.500.000.000đồng (Bốn tỷ, năm trăm triệu), để tôi nhận lại sổ đỏ từ ông A, nhưng ông A và ông P yêu cầu tôi đóng đủ lãi cho tháng cuối thì mới trả lại sổ đỏ, tôi

đồng ý và đã trả lãi đầy đủ là 175.500.000đồng. Sau đó ông A không chịu nhận lại số tiền gốc do tôi trả lại là 4.500.000.000đồng mà tôi đã vay của ông A, mà ông A tìm cách lẫn tránh khất lần nhiều lần không cho tôi gặp ông A mà ông A còn đưa người xuống nhà tôi gây rối và nói tôi đã bán nhà cho ông A. Nhận thấy sự việc không đơn giản, tôi tìm hiểu thì biết ông A đã bằng thủ đoạn gian dối lừa đảo nói là Công chứng chờ nhưng ông A lại chuyển nhượng tài sản của tôi cho người khác và đuổi ông Cao Duy S và bà Văn Thị O, là người thuê Khách sạn D của tôi với thời gian 10 năm kể từ ngày 09/12/2021. Sự việc ông A gây khó khăn cho tôi, tôi đã trình báo Công An phường T1, thành phố S1 và Công An tỉnh Thanh Hóa.

Quá trình giải quyết vụ án Bà H cung cấp: Đơn trình bày; 01 USB; văn bản chép lời thoại giữa bà H và ông Lê Hoàng A; tài liệu sao kê về khoản tiền trả lãi xuất cho ông Lê Hoàng A và tại phiên tòa bà H cung cấp Biên bản thỏa thuận đề ngày 04/11/2022 và trình bày Vụ án bà H đang khởi kiện ở một Tòa án khác đã chuyển về Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Thanh Hóa để thụ lý giải quyết.

Do đó, việc ông A chuyển nhượng tài sản của tôi cho người khác không thông báo cho tôi biết là hoàn toàn sai trái, nên ông Đ và bà N khởi kiện tôi là không đúng. Đề nghị Tòa án xem xét những nội dung tôi đã trình bày nêu trên.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Lê Hoàng A, trình bày: Khoảng cuối năm 2022 chị Nguyễn Thị Mai H, do làm ăn thua lỗ nên có nhu cầu bán Khách sạn D. Tôi đến xác minh tìm hiểu tài sản sau đó tôi đồng ý mua. Sau đó tôi và bà H thống nhất đến Văn phòng Công chứng N làm thủ tục Công chứng Hợp đồng chuyển nhượng tài sản nêu trên vào ngày 04/11/2022, tại Văn phòng Công chứng chị H cùng tôi có mặt và cùng tham gia ký kết vào Bản hợp đồng chuyển nhượng tài sản do chị H chuyển nhượng cho tôi. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng xong, chị H nói với tôi chị H có nhu cầu thuê lại, tôi đồng ý và thống nhất khi nào tôi cần yêu cầu chị H bàn giao. Khoảng tháng 5/2024 do việc kinh doanh của tôi không thuận lợi nên ngày 29/5/2024 tôi đã chuyển nhượng tài sản nêu trên cho anh Đỗ Viết Đ và chị Đậu Thị N, có địa chỉ tại thôn P, phường N, tỉnh Thanh Hóa.

+ Đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, trình bày: Qua kiểm tra rà soát hồ sơ đăng ký biến động đất đai giữa ông Lê Hoàng A và ông Đỗ Viết Đ, bà Đậu Thị N, là đúng theo qui định của Pháp luật.

+ Đại diện Ngân hàng TMCP Quân đội, trình bày: Hiện nay ông Đỗ Viết Đ và bà Đậu Thị N, đang thế chấp tài sản có tranh chấp trong vụ án cho khoản vay tại Ngân hàng chúng tôi. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Đ và bà N không vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Đề nghị Tòa án xem xét đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng chúng tôi.

+ Văn phòng Công chứng N và ông Cao Duy S, bà Văn Thị O: Mặc dù đã nhận được các Văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không đến tham gia tố tụng và cũng không cung cấp bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án.

Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì xét thấy Vụ việc đã qua hòa giải tại cơ sở là UBND phường T1, thành phố S1, tỉnh Thanh Hóa nhưng không thành.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành hòa giải theo quy định của

pháp luật nhưng quá trình hòa giải các đương sự trong vụ án không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án nên nguyên đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải nữa mà sớm đưa vụ án ra xét xử theo đúng quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo thủ tục Tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm nghị án đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Đối với nguyên đơn; bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành nghiêm túc các quy định của pháp luật; Đại diện Văn phòng Công chứng N; ông Cao Duy S và bà Văn Thị O, không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Tại phiên tòa bà H trình bày Vụ án mà bà H đang khởi kiện ở một Tòa án khác đã chuyển về Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Thanh Hóa để thụ lý giải quyết nên đề nghị Hội đồng xét xử Tạm đình chỉ giải quyết vụ án này theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 214 Bộ luật Tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, quá trình giải quyết và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử có đủ căn cứ nhận định như sau:

[1]. *Về thủ tục tố tụng*: Đây là quan hệ pháp luật về việc “Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”, theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn và tài sản tranh chấp có địa chỉ tại phường Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 4, tỉnh Thanh Hóa là đúng theo quy định của pháp luật.

[2]. *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*: Ông Đỗ Viết Đ và bà Đậu Thị N khởi kiện bị đơn bà Nguyễn Thị Mai H, với lý do tài sản nêu trên đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa xác nhận đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Viết Đ và bà Đậu Thị N vào ngày 13/6/2024.

Xét, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Thị Mai H và ông Lê Hoàng A ngày 04/11/2022 và giữa ông Lê Hoàng A và ông Đỗ Viết Đ, bà Đậu Thị N ngày 29/5/2024, của Văn phòng Công chứng N là đúng theo quy định của pháp luật.

Do đó, ông Đ và bà N xét thấy quyền và lợi ích hợp pháp ngay tình của mình bị bà Nguyễn Thị Mai H xâm phạm nên đã khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị Mai H phải có trách nhiệm trả lại tài sản cho ông Đ và bà N. Yêu cầu của ông Đ và bà N là có căn cứ pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị Mai H*: Không thực hiện nghĩa vụ bàn giao lại tài sản cho ông Đ và bà N, vì bà H cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng tài sản giữa bà và ông Lê Hoàng A, là “Công chứng chờ giả cách” để vay của ông Lê Hoàng A với khoản tiền là: 4.500.000.000đồng (Bốn tỷ, năm trăm triệu đồng).

Xét thấy, quá trình tham gia vào các giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự bà H hoàn toàn có năng lực chủ thể do pháp luật quy định. Quá trình giải quyết vụ án bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh thế nào là “Công chứng chờ giả cách” để vay tiền của ông Lê Hoàng A. Cách hiểu của bà H là không đúng theo quy định của pháp luật vì mọi hoạt động của Nhà nước, của pháp luật là những hoạt động đúng đắn nhất bắt buộc mọi Công dân Việt Nam đều phải tuân theo. Pháp luật, các Văn bản qui phạm pháp luật nói chung và Luật Công chứng nói riêng không có khái niệm, định nghĩa, không có hướng dẫn thế nào là “Công chứng chờ giả cách” để vay tiền dưới bất kỳ hình thức nào. Tại thời điểm làm Thủ tục Hợp đồng chuyển nhượng tài sản bà H có mặt tại Văn phòng Công chứng đã được chứng nhận và tham gia ký kết vào Bản Hợp đồng Công chứng chuyển nhượng tài sản cho ông Lê Hoàng A vào ngày 04/11/2022, là có căn cứ đúng pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, bà H đề nghị với Hội đồng xét xử Tạm đình chỉ giải quyết vụ án này để chờ kết quả giải quyết của vụ án khác do bà H đang khởi kiện ông Lê Hoàng A, là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này ở một Tòa án khác. Tại phiên tòa bà H chỉ trình bày mà không cung cấp bất kỳ tài liệu nào về vụ án mà bà H đang khởi kiện ông Lê Hoàng A ở một Tòa án khác đã chuyển về Tòa án nhân dân Khu vực 4 – Thanh Hóa để giải quyết. Do đó, các tài liệu, chứng cứ do bà H cung cấp trong vụ án này không đủ căn cứ để Tạm đình chỉ vụ án này và không làm ảnh hưởng đến Hợp đồng chuyển nhượng tài sản giữa ông Lê Hoàng A và ông Đỗ Viết Đ, bà Đậu Thị N ngày 29/5/2024. Do đó, buộc bà H phải có trách nhiệm trả lại tài sản cho ông Đỗ Viết Đ và bà Đậu Thị N.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Lê Hoàng A: Quá trình thực hiện các Hợp đồng nhận chuyển nhượng và chuyển nhượng tài sản đối với bà H và ông Đ, bà N là đúng theo quy định của pháp luật.

+ *Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Sầm Sơn:* Quá trình giải quyết vụ án đã cung cấp tài liệu chứng cứ qua nghiên cứu xét thấy thủ tục xác nhận biến động đất đai cho ông Đỗ Viết Đ và bà Đậu Thị N ngày 13/6/2024 là có căn cứ đúng pháp luật.

+ *Văn phòng công chứng N:* Quá trình giải quyết vụ án không đến tham gia hoạt động tố tụng và cũng không cung cấp bất kỳ tài liệu nào cho Tòa án, nhưng các tài liệu do các đương sự khác trong vụ án cung cấp như Bản Hợp đồng chuyển nhượng tài sản giữa ông Lê Hoàng A và ông Đỗ Viết Đ, bà Đậu Thị N, là có căn cứ đúng pháp luật.

+ *Đối với Ngân hàng TMCP Q:* Tài sản đang có tranh chấp trong vụ án, do ông Đ và bà N đang thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng, tại thời điểm xét xử vụ án ông Đ và bà N không có vi phạm gì nên miễn xét.

+ Ông Cao Duy S và Bà Văn Thị O: Mặc dù đã nhận được các Văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không đến tham gia hoạt động tố tụng và cũng không cung cấp bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án nên tự chịu trách nhiệm về việc không chấp hành Pháp luật nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

[3]. *Về chi phí Tố tụng*: Nguyên đơn có đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không yêu cầu các đương sự khác trong vụ án phải chi phí tụng cùng với nguyên đơn nên miễn xét.

[4]. *Về án phí*: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: - Khoản 2 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 47; Điều 147; Điều 227; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 116; Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự,

- Khoản 1 khoản 2 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; điểm c khoản 1 Điều 37; Điều 27 Luật Đất đai năm 2024;

- Điều 19; Điều 24; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Viết Đ và bà Đậu Thị N. Buộc bà Nguyễn Thị Mai H, phải có trách nhiệm trả lại toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 29/5/2024 và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 605816, do UBND thành phố Sầm Sơn, (nay là phường Sầm Sơn), tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 28/9/2018.

Tại thời điểm Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ về đất: Là thửa đất số 46, tờ bản đồ số 68; cạnh phía đông 24,69m giáp thửa 45; cạnh phía tây 24,9m giáp thửa 60 thuộc tờ bản đồ số 67; cạnh phía nam 5,5m giáp đường giao thông và cạnh phía bắc 5,49m giáp thửa 60 thuộc tờ bản đồ số 67. Tổng diện tích đất là: 136,2m², về tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà 06 tầng kết cấu xây dựng bằng bê tông, cốt thép, diện tích xây dựng 128,7m², diện tích sàn 828,7m², trước sảnh tầng một của Tòa nhà ghi dòng chữ D Hotel (Khách sạn D). Địa chỉ: Số X đường T3, phường S, tỉnh Thanh Hóa.

Theo phản ánh tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CO 605816, do UBND thành phố Sầm Sơn, tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 28/9/2018, là thửa đất số 46, tờ bản đồ số 68, diện tích 116,3m², đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài, nguồn gốc sử dụng đất: Nhận quyền sử dụng đất do tặng cho quyền sử dụng đất và căn nhà cấp (hạng) cấp 3, 05 tầng, diện tích xây dựng 71,5m², diện tích sàn 357,5m², kết cấu xây dựng tường gạch, mái bê tông, nền lát gạch hoa; năm hoàn thành xây dựng năm 2010.

Về án phí: - Bị đơn bà Nguyễn Thị Mai H, phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Trả lại cho ông Đỗ Viết Đ và bà Đậu Thị N, tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0001371 ngày 27/3/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 thoả 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 Điều 6; Điều 7 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSNDKV4-Thanh Hóa;
- THADS tỉnh Thanh Hóa;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Thị Thuyên