

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 501/2025/DS - ST

Ngày: 31/12/2025

V/v: Tranh chấp đòi lại tài sản.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tám

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Bích Thủy

Ông Hoàng Ngọc Vinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Thủy - Thư ký tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huỳnh Như - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 675/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2024 về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 530/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 1561/2025/QĐST-DS ngày 15/12/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn Th, sinh năm 1988; Địa chỉ: Tổ 2B, khu phố 6, phường L, tỉnh Đ (địa chỉ cũ: Tổ 2B, khu phố 6, phường X, thành phố L, tỉnh Đ).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phùng Ngọc S, sinh năm 1988; Địa chỉ: Gia T 2, xã T, tỉnh Đ.

- Bị đơn: Bà Trần Thị L, sinh năm 1954; Địa chỉ: 44/9A, tổ 8 (tổ 9 cũ) khu phố B, phường L, tỉnh Đ (địa chỉ cũ: 44/9A, tổ 8 (tổ 9 cũ) khu phố B, phường L, thành phố B, tỉnh Đ.)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Tường V, sinh năm 1995; Địa chỉ: Tổ 2B, khu phố 6, phường L, tỉnh Đ (địa chỉ cũ: Tổ 2B, khu phố 6, phường X, thành phố L, tỉnh Đ).

(Ông Th có mặt; Bà L vắng mặt không có lý do; Bà V có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Văn Th do ông Phùng Ngọc S đại diện trình bày:

Ngày 14/4/2021, ông Lê Văn Th nhận chuyển nhượng từ ông Trần Công Th và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 347, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại 44/9A Q (tổ mới) tổ 8, phường L, thành phố B, tỉnh Đ vào ngày 19/11/2021. Về nguồn gốc thửa đất này: Năm 2011, nhà nước cấp cho bà Huỳnh Thị Ngọc M, và ông Trần Văn T (ông Trần Văn T là em trai ruột của bà Trần Thị L). Tháng 02/2017, ông T, bà Mai chuyển nhượng cho ông Đoàn Tiến Thịnh. Tháng 3/2017, ông Thịnh chuyển nhượng cho ông Trần Công Th. Từ ngày 23/3/2017 đến ngày 13/4/2021, ông Th thế chấp sổ đỏ tại Ngân hàng TMCP Q-chi nhánh Đ. Tháng 11/2021 ông Th chuyển nhượng cho ông Lê Văn Th. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, Ông Th được biết Bà L đang sinh sống trên một phần thửa đất (căn nhà nhỏ bên cạnh căn nhà chính) nhưng do chưa có nhu cầu sử dụng và đang dịch covid nên Ông Th tiếp tục để cho Bà L sinh sống từ năm 2021 cho đến nay vì thấy Bà L lớn tuổi và không có nhà ở. Thời gian gần đây, do Ông Th có nhu cầu sử dụng đất và căn nhà trên đất nên đã nhiều lần đề nghị Bà L và gia đình sắp xếp chuyển đến chỗ ở khác để trả lại nhà đất cho ông nhưng Bà L kiên quyết không chịu trả lại tài sản. Đất có chiều rộng mặt tiền 7,75m thì đã xây nhà hết diện tích đất với nhà chính khoảng 5m có khóa cửa tách biệt và một phòng nhỏ kế bên chiếm khoảng 2,75m mặt tiền, Bà L ở căn phòng 2,75m này. Giá trị tạm tính căn phòng Bà L đang ở khoảng 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng). Căn nhà này đã cũ xây dựng từ lâu nên nguyên đơn không có yêu cầu gì đối với căn nhà này. Đối với quyền sử dụng đất trên hiện có giá trị khoảng 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng), hiện Ông Th là người đang đứng tên quản lý tài sản quyền sử dụng đất này. Thửa đất này hiện không có thế chấp, cầm cố tại ngân hàng. Hiện nay Bà L vẫn ở trong căn phòng kế bên, còn phòng chính Ông Th đã khóa lại và không có ai sinh sống.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị L trả lại cho nguyên đơn toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 36m² được giới hạn bởi các mốc (2, 3, 4, 5, 13, 2) theo Phiếu đo đạc chính lý thửa đất số 6767/2025 ngày 04/8/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai và tài sản gắn liền với đất theo Chứng thư thẩm định giá số 288/2025/680 ngày 10/9/2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Tiến thuộc một phần thửa đất số 347, tờ bản đồ số 50 phường L, tỉnh Đ (trước đây là thửa 347 tờ bản đồ số 22 phường L, thành phố B, tỉnh Đ) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 169099 ngày 19/11/2021 cho ông Lê Văn Th mà Bà L đang chiếm giữ. Ông không yêu cầu di dời bất kì tài sản nào trên đất.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị L trình bày:

Toàn bộ thửa đất số 347, tờ bản đồ 22 tọa lạc tại phường Long Hưng tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc thuộc một phần đất lớn của cha mẹ bà là ông Trần Văn L

và bà Hồng Thị B để lại, trên đất có một căn nhà lá để cả gia đình sinh sống. Ông Lam và bà B có 10 người con. Khi còn sống, ông Lam, bà B đã cắt cho mỗi người con một phần đất nằm trong thửa đất lớn này đủ để mỗi người có một phần đất để ở và một phần đất để bán. Bản thân bà cũng đã được cho hai phần đất, một phần bà bán trước và một phần bà cất nhà để ở. Tuy nhiên, do cuộc sống khó khăn bà đã bán nốt cả căn nhà để trang trải cuộc sống. Sau khi chia hết cho các con, cha mẹ bà giữ lại căn nhà lá để ở. Sau khi ông Lam chết, bà B ở một mình trong căn nhà lá. Khoảng hơn 20 năm trước, ông T cũng bán hai lô đất được cha mẹ cho rồi về căn nhà lá ở với bà B. Ông T đã xây dựng thành căn nhà cấp 4 như hiện nay. Về phần bà, sau khi bà bán hai lô đất mà cha mẹ cho thì bà cũng làm một căn nhà nhỏ ké vào phần vách của căn nhà ông T xây và sinh sống từ đó đến nay. Khi còn sống, mẹ bà có làm giấy tay cho bà một phần đất diện tích là 45,5 m², giấy tay không công chứng, chứng thực (Giấy tờ bà B cho bà đất thì bà đã nộp cho Ủy ban nhân dân phường khi làm hộ khẩu và để xin xác nhận nhà ở nên hiện nay không cung cấp được cho Tòa án), còn lại một phần đất diện tích 69 m² để lại làm nhà thờ cúng. Sau khi bà B chết, năm 2011, ông Trần Văn T cùng vợ là Huỳnh Thị M tự ý làm thủ tục sang tên đất cho ông T, bà Mai không có sự đồng ý của các anh chị em trong gia đình. Bà và các anh chị em biết nhưng không phản đối. Sau khi sang tên đất, vợ chồng ông T đã bán cho nhiều người không thông qua anh chị em trong gia đình trong đó có bà là chủ sử dụng phần đất 45,5 m². Khi ông T dọn nhà đi chỗ khác thì bà mới sang khóa cửa căn nhà của ông T.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà không giao dịch mua bán với Ông Th. Nguyên đơn mua bán giao dịch với ông T thì tìm ông T để đòi. Nếu nguyên đơn muốn mua lại thì bà đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn nhà và đất bà đang ở với giá 800.000.000 đồng. Đối với diện tích đất còn lại và tài sản trên phần đất do ông T xây dựng thì bà không tranh chấp. Từ ngày ông Huỳnh Văn T và bà Huỳnh Thị M bán nhà cho đến nay bà không liên lạc được và không biết họ đang cư trú ở đâu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Tường V trình bày tại bản tường trình ngày 16 tháng 8 năm 2024:

Bà là vợ của ông Lê Văn Th, hiện nay bà được biết Ông Th đang tranh chấp với bà Trần Thị L về vụ án "Đòi nhà cho ở nhờ" đối với căn nhà tại thửa đất số 347 tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại 44/9A Q (tổ mới) tổ 8, phường Long Bình T. thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Về thửa đất số 347, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại 44/9A Q (tổ mới) tổ 8 phường L, thành phố B, tỉnh Đ và căn nhà trên đất này là tài sản riêng của Ông Th. Hiện tại ông bà đã làm thủ tục cam kết tài sản riêng tại cơ quan có thẩm quyền và bản thân bà thừa nhận đây là tài sản riêng của ông Lê Văn Th. Bà thống nhất đồng ý giao toàn quyền cho Ông Th quyết định và không có ý kiến, không có yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người làm chứng ông Trần Văn H và bà Trần Thị Ngọc trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 30 tháng 10 năm 2025:

Ông bà là anh chị em ruột của bà Trần Thị L. Cha mẹ của ông bà là ông Trần

Văn L và bà Hồng Thị B có khoảng 7-8 người con, hiện chỉ còn lại 04 người là Bà L, ông T, ông H, bà N. Khi còn sống, cha mẹ ông bà đã cho đất đều tất cả các con, cả Bà L và ông T đều đã được chia đất rồi. Các phần đất chia cho các con đều được ông Lam và bà B tách ra từ một thửa đất lớn. Còn lại một phần đất (chính là diện tích đất của thửa 347 hiện nay) thì cha mẹ ông bà giữ lại để ở. Sau khi ông Lam chết, ông T đã bán phần đất cha mẹ cho để xin ở nhờ nhà của cha mẹ, lúc đó bà B vẫn còn sống. Do nhà cũ là nhà lá nên ông T đã xây căn nhà cấp 4 để ở cùng bà B. Các anh em trong nhà đều biết và phản đối nhưng ông T vẫn xây. Bà L cũng xây thêm trên phần đất bên hông lợi dụng bức tường ông T xây để nối lại thành căn nhà cấp 4 như hiện nay. Năm 2007 bà B chết, vợ chồng ông T vẫn ở trên đất. Sau đó ông T đã bán cho người khác và bỏ đi đâu không biết. Khi ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh chị em trong gia đình không biết. Đến khi ông T bán nhà chuyển đi nơi khác thì các ông bà mới biết nhưng không ai làm đơn khiếu nại hay tranh chấp gì. Phần đất Bà L hiện đang ở là do bà B cho có diện tích ngang 3,6m, dài hết đất trống. Khi cho đất, bà B không làm giấy tờ gì, chỉ nói miệng. Hiện nay ông T ở đâu thì ông bà không biết. Ông bà không có tranh chấp gì trong vụ án này.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và tự nguyện hỗ trợ cho Bà L số tiền 71.293.200 đồng tương đương giá trị công trình xây dựng trên diện tích đất tranh chấp bao gồm nhà ở và mái che theo chứng thư thẩm định giá.

Bị đơn bà Trần Thị L đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 1- Đồng Nai:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định. Nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định về người có yêu cầu khởi kiện, cung cấp chứng cứ cho toà án để chứng minh những yêu cầu hợp pháp của mình, tham gia phiên họp công khai chứng cứ theo đúng giấy triệu tập của toà án theo đúng các quy định tại Điều 70, 71, 85, 86, 91, 96 BLTTDS. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quy định tại Điều 70, 72, 73 BLTTDS.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Trần Thị L phải trả lại cho ông Lê Văn Th toàn bộ diện tích nhà và đất đang chiếm giữ qua đo đạc thực tế có diện tích là 36.0m² thuộc một phần của diện tích 109,5m² tại thửa 347, tờ bản đồ 50 (cũ là tờ 22) (thể hiện bởi các mốc 2,3,4,5,13,2) tọa lạc tại phường L, tỉnh Đ(cũ là phường Long Bình T, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai). Theo giấy chứng nhận QSD đất số BH 88284 được UBND TP. Biên Hòa cấp cho ông Trần Văn T và bà Huỳnh Thị M ngày 21/10/2011 được đăng ký biến động ngày 04/02/2017 cho ông Đoàn Tiến Thịnh; Đăng ký biến động cho ông Trần Công Th ngày 14/3/2017; Đăng ký biến động cho ông Lê Văn Th ngày 19/11/2021. Ghi nhận tại phiên tòa

đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn số tiền theo chứng thư thẩm định giá đối với tài sản trên đất là 71.293.000 đồng. Về án phí, chi phí tố tụng: đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Trần Thị L trả lại cho nguyên đơn nhà và đất trên diện tích theo đo đạc thực tế là 36m² thuộc một phần thửa đất số 347, tờ bản đồ số 50 phường L, tỉnh Đ (trước đây là thửa 347 tờ bản đồ số 22 phường L, thành phố B, tỉnh Đ) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 169099 ngày 19/11/2021 cho ông Lê Văn Th. Do đó, Ông Th là chủ sử dụng hợp pháp tài sản, Tòa án xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp đòi tài sản”. Bị đơn bà Trần Thị L có địa chỉ tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai; đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Đồng Nai theo quy định tại khoản 2, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Về việc xét xử vắng mặt bà Trần Thị L và bà Lê Tường V: Bà Trần Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt không có lý do. Bà Lê Tường V có đơn xin vắng mặt. Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Bà L, Bà V.

2. Về nội dung:

[2.1]. Ông Lê Văn Th khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị L phải trả cho Ông Th nhà và đất thuộc một phần thửa đất số 347, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại 44/9A Q (tổ mới) tổ 8, phường L, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai), không yêu cầu bị đơn phải di dời tài sản trên đất. Chứng minh yêu cầu khởi kiện, Ông Th cung cấp cho Tòa án 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 169099 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Lê Văn Th vào ngày 19/11/2021.

[2.2]. Theo phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 6767/2025 ngày 04/8/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, có cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp là 36.0m² thuộc một phần thửa đất số 347, tờ bản đồ 50 (cũ là tờ 22) được giới hạn bởi các mốc (2,3,4,5,13,2) tọa lạc tại phường L, tỉnh Đ (địa chỉ cũ là phường L, thành phố B, tỉnh Đ). Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/7/2025, trên đất tranh chấp có một nhà ở và mái che do Bà L đang quản lý, sử dụng. Theo Bà L khai, căn nhà do bà xây từ hơn 20 năm trước.

[2.3]. Về nguồn gốc đất: Theo tài liệu chứng cứ do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh Bưng cấp thể hiện: thửa đất số 347, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại 44/9A Q (tổ mới) tổ 8, phường L, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai) có diện tích 109,5m², đất ở đô thị. Đất có nguồn gốc là của ông Trần Văn L và bà Hồng Thị B sử dụng trước năm 1980 đến năm 1986 cho con là Trần Văn T sử dụng cất nhà tạm để ở, đến năm 1999 sửa chữa lại ở cho đến nay (theo xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Long Bình T vào ngày 19/7/2011 tại Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn T và bà Huỳnh Thị M ngày 18/4/2011 và tại danh sách công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phường Long Bình T ngày 21/4/2011). Ngày 21/10/2011, ông T và bà Mai được Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 882284. Trên cơ sở đó, ngày 04/02/2017, vợ chồng ông T, bà Mai chuyển nhượng đất hợp pháp cho ông Đoàn Tiến Thịnh. Ngày 04/02/2017, ông Thịnh được cập nhật sang tên trên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 14/3/2017, ông Thịnh tiếp tục chuyển nhượng cho ông Trần Công Th. Ngày 14/4/2021, ông Trần Công Th chuyển nhượng cho ông Lê Văn Th (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng Công chứng số 4 tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 14/4/2021). Ngày 19/11/2021, ông Lê Văn Th được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 169099.

Trước khi ông Lê Văn Th được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từ ngày 12/5/2012 đến ngày 13/4/2021, thửa đất trên đã nhiều lần được các chủ sử dụng trước Ông Th sử dụng để thế chấp cho Ngân hàng.

[2.4]. Bà Trần Thị L không đồng ý trả cho Ông Th diện tích đất trên vì cho rằng đất này bà đã được mẹ là bà Hồng Thị B cho để làm nhà. Bà L cung cấp cho Tòa án 01 tờ Thông báo nộp thuế lần 1 năm 2024 của Ủy ban nhân dân phường Long Bình T và 01 tờ biên lai thu thuế vào ngày 22/3/2024 thể hiện người được thông báo nộp thuế là bà Nguyễn Thị Lan; diện tích đất chịu thuế là 45,5m² tại tổ 8, khu phố Bình Dương. Theo phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 6767/2025 ngày 04/8/2025 thể hiện diện tích phần đất tranh chấp theo ranh do Bà L chỉ là 39,6m², theo ranh do Ông Th chỉ là 36m². Bà L khai khi cho đất, mẹ của bà có viết giấy tay cho bà diện tích đất là 45,5 m², không công chứng, chứng thực và giấy tờ cho đất bà đã nộp cho Ủy ban nhân dân phường khi làm hộ khẩu nên hiện nay không cung cấp được cho Tòa án. Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 30/10/2025, ông Trần Văn H và bà Trần Thị Ngọc (là em ruột của Bà L) cho biết, bà B chỉ nói miệng chứ không viết giấy cho đất Bà L. Ngoài ra, Bà L thừa nhận, khi biết ông T và bà Mai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà và các anh chị em trong gia đình không ai có ý kiến phản đối hay khiếu kiện đến các cơ quan có thẩm quyền; bà cũng biết diện tích đất vợ chồng ông T bà Mai đứng tên bao gồm cả phần đất bà đang sử dụng nhưng không có ý kiến gì. Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà Mai, ông T khai toàn bộ diện tích 109,5 m² đất thuộc thửa đất số 347 tờ bản đồ số 22 phường Long Bình T được ông Lam, bà B sử dụng trước năm 1980, đến năm 1986 cho ông T sử dụng

cấp nhà tạm, năm 1999 sửa chữa lại nhà xây ở đến nay. Ủy ban nhân dân phường Long Bình T cũng xác nhận nội dung ông T kê khai là đúng và đất không có tranh chấp.

[2.5]. Như vậy, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà Mai cũng như thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua các chủ sử dụng đều được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về công chứng, chứng thực. Chủ sử dụng đất trước khi chuyển nhượng cho Ông Th đã từng thế chấp quyền sử dụng đất cho ngân hàng. Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà Mai, Ủy ban nhân dân đã tiến hành công khai danh sách tại địa phương. Bà L và những người anh em của bà đều ở ngay sát đất tranh chấp (cùng một thửa đất lớn của ông Lam, bà B tách ra) biết nhưng không có sự phản đối. Ông Lê Văn Th là người nhận chuyển nhượng đất hợp pháp từ ông Trần Công Th và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất 347 tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại 44/9A Q (tổ mới) tổ 8, phường L, thành phố B, tỉnh Đ (nay là phường Long Hưng, tỉnh Đồng Nai) nên ông là người có quyền sử dụng đất được pháp luật bảo vệ. Bà Trần Thị L cho rằng đất đó là của bà nhưng không xuất trình được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh nên bà là người dụng đất không có căn cứ pháp luật.

[2.6]. Theo Điều 26 Luật đất đai quy định người sử dụng đất “được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình”. Điều 166 Bộ luật dân sự quy định: “Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật.

Ngoài ra, khi Ông Th nhận chuyển nhượng đất vào năm 2021 từ ông Trần Công Th, giữa các bên không có thỏa Th nào về việc để cho Bà L tiếp tục quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất, đồng thời Bà L cũng không đưa ra được bằng chứng về quan hệ thuê, mượn hay ở nhờ giữa bà với các chủ sử dụng đất trước đây. Do đó, yêu cầu của ông Lê Văn Th cần được chấp nhận toàn bộ.

[2.7]. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho Bà L số tiền 71.293.200 đồng tương đương giá trị tài sản trên đất tranh chấp theo chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Tiến. Xét sự tự nguyện của nguyên đơn phù hợp với quy định của pháp luật nên ghi nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Trần Thị L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá tổng số tiền là 42.443.000 đồng. Ông Th đã nộp tạm ứng số tiền này nên Bà L phải trả lại cho Ông Th.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi tài sản được chấp nhận nên bị đơn bà Trần Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Do ông Lê Văn Th phải thanh toán cho Bà L số tiền 71.293.200 đồng nên Ông Th phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 3.563.650 đồng.

[5] Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 26 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “Tranh chấp đòi tài sản” đối với bị đơn bà Trần Thị L.

Buộc bà Trần Thị L phải trả lại cho ông Lê Văn Th toàn bộ quyền sử dụng đất được giới hạn bởi các mốc (2, 3, 4, 5, 13, 2) theo Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất số 6767/2025 ngày 04/8/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai và tài sản gắn liền với đất theo Chứng thư thẩm định giá số 288/2025/680 ngày 10/9/2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Tiến thuộc một phần thửa đất số 347, tờ bản đồ số 50 phường L, tỉnh Đ(trước đây là thửa 347 tờ bản đồ số 22 phường L, thành phố B, tỉnh Đ) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DC 169099 ngày 19/11/2021 cho ông Lê Văn Th mà Bà L đang chiếm giữ.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Lê Văn Th, ông Lê Văn Th có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Thị L số tiền 71.293.200 (bảy mươi một triệu hai trăm chín mươi ba nghìn hai trăm) đồng.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị L phải trả lại cho ông Lê Văn Th số tiền 42.443.000 (bốn mươi hai triệu bốn trăm bốn mươi ba nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ, thẩm định giá.

3. Về án phí: Bà Trần Thị L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Văn Th phải chịu số tiền 3.563.650 (ba triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn sáu trăm năm mươi) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Cấn trừ số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí Ông Th đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004424 ngày 27/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, Ông Th còn phải nộp 3.263.650 (ba triệu hai trăm sáu mươi ba nghìn sáu trăm năm mươi) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày

có đơn thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, 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 tố tụng dân sự.

4. Về quyền kháng cáo:

Ông Lê Văn Th được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Trần Thị L, bà Lê Tường V (vắng mặt) được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả Th 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.

Nơi nhận:

- VKSND khu vực 1 - Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Tám

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

**Các Hội thẩm nhân dân
tòa**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên

