

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ VINH YÊN
TỈNH VINH PHÚC**

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

Bản án số: 30/2025/DSST
Ngày 25 tháng 6 năm 2025
“Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VINH YÊN, TỈNH VINH PHÚC

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Tố Uyên

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Vũ Thị Kim Dung

Bà Nguyễn Thị Thúy Nga

Thư ký phiên tòa: Bà Kiều Thị Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vinh Yên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vinh Yên tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vinh Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 183/2024/TLST - DS ngày 11 tháng 12 năm 2024 về việc “Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 55/2025/QĐXXST- DS ngày 28/4/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1949, Địa chỉ: Số nhà B, đường N, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc “có mặt”.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H: Bà Trần Thị N- Trợ giúp viên pháp lý - Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh V “có mặt”

Bị đơn: Bà Trần Thanh H1, sinh năm 1983; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc; nơi cư trú: Tổ dân phố M, phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc; nơi đăng ký hộ khẩu tạm trú: Căn hộ H, Tòa S, tổ dân phố A, phường T, quận N, thành phố Hà Nội “Vắng mặt”

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 18/10/2024 và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, nguyên đơn ông Trần Văn H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H trình bày: Năm 2009 ông Trần Văn H và bà Cao Thị M có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T thửa đất số 337A1, tờ bản đồ số 51, diện tích: 100m²; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố M, phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/10/2009 đứng tên ông Trần Văn H và bà Cao Thị M. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất thì trên đất không có tài sản gì, đến ngày 31/01/2017 bà M chết. Sau khi bà M chết, ngày 6/3/2017 ông H và hai người con của ông H, bà M là ông Trần Hoài N1 và bà Trần Thanh H1 đã làm văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, ông N1, bà H1 đã đồng ý tặng cho ông H kỷ phần thừa kế mà ông N1, bà H1 được hưởng của bà M. Ông Hòa đồng Ý nhận phần quyền sử dụng đất được tặng cho từ bà H1, ông N1 để gộp với phần quyền sử dụng đất riêng của ông trong khối tài sản chung với bà M. Ngày 17/5/2017 ông H được Văn phòng Đ chi nhánh V đăng ký biến động trên trang 4 giấy chứng nhận về việc thừa kế thửa đất cho ông Trần Văn H. Do vậy, thửa đất là của ông H nên ông H có quyền sử dụng thửa đất số 337A1, tờ bản đồ số 51, diện tích: 100m²; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố M, phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc. Do không ở trên đất, nên khoảng năm 2016 chị H1 có xây dựng 01 ngôi nhà ba tầng (01 tầng âm, 02 tầng nổi) trên diện tích đất của ông H bà M và thửa đất của bà H1. Khi biết bà H1 xây nhà trên thửa đất của ông H, bà M thì ông H đã phản đối nhưng không báo chính quyền địa phương vì bà H1 là con ông H (việc phản đối chỉ có bà H1 và ông H, không có người làm chứng nên không có tài liệu gì để chứng minh). Hiện nay ông H muốn thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất thì bà H1 cản trở nên ông H khởi kiện bà H1. Tại đơn khởi kiện ông H đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc giải quyết buộc bà Trần Thanh H1 phải trả lại cho ông H diện tích đất 100m²; tại thửa đất số: 337A1, tờ bản đồ số 51, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố M, phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc và yêu cầu tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất (nhà ba tầng) trả lại hiện trạng ban đầu của thửa đất cho ông H.

Tại phiên tòa ông H sửa đổi nội dung yêu cầu khởi kiện: Ông H yêu cầu bà Trần Thanh H1 trả lại cho ông H diện tích đất 100 m² đất tại thửa đất số: 337A1, tờ bản đồ số: 51, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố M, phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc theo giá trị bằng tiền, theo giá của Hội đồng định giá Hội đồng định giá ngày 21 tháng 02 năm 2025 thì giá đất là 17.000.000đồng/1m² x 100m² = 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng). Ngoài ra ông H không còn yêu cầu thêm vấn đề gì khác.

Trong thời hạn giải quyết vụ án ông H đã tự chi phí cho việc định giá, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản và nhân tin. Nhưng ông H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí cho việc định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc, nhân tin không yêu cầu bị đơn là bà H1 thanh toán trả lại nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tòa án đã triệu tập bị đơn nhiều lần nhưng đều vắng mặt nên Tòa án không tiến hành lấy lời khai của bị đơn cũng như không tiến hành hòa giải giữa các đương sự được.

Tại biên bản làm việc ngày 14 tháng 6 năm 2025 giữa Công an phường K với bà H1, bà H1 trình bày: Khoảng năm 2009 bà mua 01 thửa đất 200m², tại tổ dân phố M, phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc; khi mua bà đứng tên 100m² và nhờ bố đẻ là ông Trần Văn H đứng tên 100m². Khoảng năm 2017 bà xây 01 căn nhà 03 tầng (01 tầng âm) trên toàn bộ diện tích đất 200m². Tuy nhiên không chuyển quyền sử dụng 100m² đất đứng tên ông H sang tên bà H1.

Khoảng cuối năm 2024 ông H kiện bà H1 ra Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên yêu cầu bà H1 phải phá dỡ ngôi nhà trên đất của ông H thực tế vị trí đất này là bà H1 nhờ ông H đứng tên khi mua. Tại vị trí nhà này bà H1 vẫn đang sinh sống làm việc và có thuê một số nhân viên hàng ngày đều làm việc (chỉ làm ban ngày) tại xưởng của bà H1 ở ngôi nhà trên...

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Yên phát biểu quan điểm như sau:

Trong quá trình giải quyết vụ án từ thời điểm nhận đơn, thụ lý vụ án cho đến thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án, thấy rằng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và trách nhiệm của mình theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự về thẩm quyền thụ lý vụ án; Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Những yêu cầu, kiến nghị về thủ tục tố tụng: Không có.

Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 xử chấp yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H.

Buộc bà Trần Thanh H1 phải thanh toán cho ông Trần Văn H số tiền 1.700.000.000đồng.

Bà Trần Thanh H1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 100 m² đất tại thửa đất số: 337A1, tờ bản đồ số: 51; địa chỉ thửa đất: Đường H, phố M, phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 465432 do UBND thành phố V cấp cho bà Cao Thị M và ông Trần Văn H ngày 27/10/2009 đã được Văn phòng Đ chi nhánh V đăng ký biến động trên trang 4 giấy chứng nhận về việc thừa kế thừa đất cho ông Trần Văn H ngày 17/5/2017 (Hiện bà H1 đang quản lý sử dụng thửa đất).

Về án phí, chi phí cho việc thẩm định, định giá và chi phí nhân tin: Đề nghị xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng và quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thanh H1 phải tháo dỡ ngôi nhà xây dựng trên thửa đất của nguyên đơn để trả lại nguyên đơn diện tích đất 100m²; tại phiên tòa nguyên đơn sửa đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà Trần Thanh H1 trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 100 m², tại thửa đất số 337A1, tờ bản đồ số 51; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố M, phường K, thành phố V theo giá trị bằng tiền tại theo giá của Hội đồng định giá ngày 21 tháng 02 năm 2025 thì giá đất là 17.000.000đồng/1m² x 100m² = 1.700.000.000đồng. Xét thấy việc sửa đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp “Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Trong thời hạn giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng bị đơn, đều vắng mặt không đến Tòa án làm việc theo giấy triệu tập của Tòa án và cũng không gửi ý kiến bằng văn bản nêu quan điểm của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn. Do vậy, Tòa án không tiến hành hòa giải giữa các đương sự được. Do bị đơn có nhiều địa chỉ khác nhau nên Tòa án đã tiến hành nhắn tin trên phương tiện thông tin đại chúng để bị đơn đến Tòa án giải quyết việc ông H khởi kiện nhưng bị đơn đều không đến Tòa án làm việc theo thông báo của Tòa án. Do vậy, Tòa án tiến hành giải quyết vụ án và đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bị đơn, theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trước khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã làm đầy đủ các thủ tục để giải quyết vắng mặt bị đơn theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện: Theo quy định tại Điều 91 của Bộ Luật tố tụng dân sự thì: “Đương sự yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình phải thu thập, cung cấp giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ chứng

minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp”. Nguyên đơn trong vụ án đã giao nộp bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 337A1, tờ bản đồ số 51; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố M, phường K, thành phố V cùng một số giấy tờ tài liệu liên quan để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình và khẳng định ngoài những chứng cứ tài liệu đã giao nộp cho Tòa án thì không còn tài liệu chứng cứ gì khác để giao nộp cho Tòa án. Theo lời trình bày của bị đơn là bà H1 tại biên bản làm việc với Công an phường K ngày 14 tháng 6 năm 2025 thì bà H1 đã biết việc ông H khởi kiện; bà H1 cho rằng thửa đất ông H đang khởi kiện yêu cầu bà H1 trả lại cho ông H là thửa đất bà H1 mua nhưng nhờ ông H đứng tên vào năm 2009. Nhưng trong thời hạn giải quyết vụ án, mặc dù đã được Tòa án triệu tập nhiều lần, bà H1 đều vắng mặt không đến Tòa án làm việc, không gửi ý kiến bằng văn bản nêu quan điểm của mình đối với yêu cầu của ông H và cũng không nộp tài liệu chứng cứ gì liên quan đến việc ông H khởi kiện và liên quan đến thửa đất thửa đất đang có tranh chấp cho Tòa án. Do vậy, Tòa án căn cứ vào lời trình bày của đương sự cùng các chứng cứ tài liệu, nguyên đơn giao nộp tại Tòa án, các chứng cứ tài liệu do Tòa án thu thập có trong hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bà Trần Thanh H1 trình bày thửa đất nêu trên là do bà H1 mua và nhờ ông H đứng tên là không có căn cứ vì: Theo lời trình bày của đương sự; tài liệu chứng cứ do nguyên đơn giao nộp tại Tòa án và tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập thì thửa đất số: 337A1, tờ bản đồ số: 51, diện tích 100m²; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố M, phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc có nguồn gốc là do ông H, bà M nhận chuyển nhượng từ hộ ông Nguyễn Văn T vào năm 2009. Năm 2016 con gái ông H, bà M là bà H1 có xây 01 ngôi nhà 03 tầng trên thửa đất; khi bà H1 xây nhà ông H, bà M có biết nhưng giữa ông H, bà M và bà H1 không xảy ra tranh chấp gì và ông H, bà M cũng không gửi đơn đến cơ quan có thẩm quyền đề nghị giải quyết đối với việc bà H1 xây dựng tài sản trên phần đất của ông H và bà M. Tháng 01 năm 2017 bà M chết; sau khi bà M chết các con của ông H, bà M trong đó có bà H1 đã làm thủ tục tặng cho ông H phần thừa kế của mình trong thửa đất nêu trên. Tại thời điểm làm thủ tục tặng cho ông H kỷ phần của mình được hưởng thừa kế, bà H1 cũng không có ý kiến gì đối với thửa đất và phần tài sản là ngôi nhà xây dựng trên thửa đất. Trước khi ông H làm thủ tục đăng ký kê khai biến động đất và từ khi ông H đứng tên quyền sử dụng đất cho đến nay thì bà H1 và ông H cũng không có bất cứ một văn bản nào về việc mua bán hoặc tặng cho quyền sử dụng đất gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai. Theo văn phòng Đ Chi nhánh V cung cấp thì: Ngày 25/5/2017 thửa đất nêu trên đã đăng ký thế chấp tại N2 – Chi nhánh B; ngày 12/4/2019 đã thực hiện thủ tục xóa đăng ký thế chấp, hiện tại chưa thực hiện thủ

tục chuyển quyền nào đối với thửa đất nêu trên tại Chi nhánh V. Nên có đủ cơ sở để xác định thửa đất nêu trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 465432 do UBND thành phố V cấp cho bà Cao Thị M và ông Trần Văn H ngày 27/10/2009 đã được Văn phòng Đ chi nhánh V đăng ký biến động trên trang 4 giấy chứng nhận về việc thừa kế thửa đất cho ông Trần Văn H ngày 17/5/2017 là của ông H không liên quan đến ai khác. Do vậy, ông H khởi kiện yêu cầu bà Trần Thanh H1 trả lại cho ông H diện tích đất 100 m², tại thửa đất số: 337A1, tờ bản đồ số: 51; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố M, phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc theo giá trị bằng tiền tại biên bản định giá ngày 21/02/2025 là 17.000.000đồng/1m² x 100m² = 1.700.000.000đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do buộc bà H1 thanh toán trả ông H 100 m² đất trị giá bằng tiền nên bà H1 được sử dụng toàn bộ thửa đất nêu trên cùng tài sản xây dựng trên đất. Nhưng khi Tòa án cùng địa phương đến địa chỉ thửa đất để tiến hành thẩm định, định giá đối với thửa đất đang có tranh chấp nêu trên thì người đang sử dụng đất không cho vào nhà nên đại diện tòa án cùng đại diện chính quyền địa phương tiến hành thẩm định đối với thửa đất từ phía bên ngoài; do việc đo vẽ, thẩm định thửa đất từ bên ngoài nên số liệu không được chính xác nên khi bà H1 kê khai làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng đất thì tính theo số liệu đo đạc thực tế tại thời điểm làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Bà Trần Thanh H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Ông Trần Văn H là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí.

Về chi phí cho việc thẩm định, định giá và chi phí nhấn tin nguyên đơn xin tự nguyện chịu toàn bộ, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ phù hợp nên được chấp nhận.

[3] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 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.

Xử: Chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà Trần Thanh H1 phải thanh toán cho ông Trần Văn H số tiền 1.700.000.000đ (Một tỷ bảy trăm triệu đồng) (Tương ứng với giá trị của diện tích đất 100 m², tại thửa đất số: 337A1, tờ bản đồ số: 51; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố M, phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, ông H có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà H1 không thanh toán trả ông H số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự.

Bà Trần Thanh H1 được quyền quản lý, sử dụng 100m² đất (Trong đó: Đất ở đô thị 50m²; đất trồng cây lâu năm 50m²) cùng toàn bộ tài sản xây dựng trên đất, tại thửa đất số 337A1, tờ bản đồ số 51, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố M, phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 465432 do UBND thành phố V cấp ngày 27/10/2009 đứng tên bà Cao Thị M và ông Trần Văn H; đã được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh V đăng ký biến động trên trang 4 giấy chứng nhận về việc thừa kế thừa đất cho ông Trần Văn H ngày 17/5/2017 (Hiện bà H1 đang quản lý sử dụng thửa đất và tài sản xây dựng trên đất). Bà Trần Thanh H1 có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (Do việc đo vẽ, thẩm định thửa đất từ bên ngoài nên số liệu không được chính xác nên khi bà H1 kê khai làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng đất thì tính theo số liệu đo đạc thực tế tại thời điểm làm thủ tục theo quy định của pháp luật).

Về án phí: Bà Trần Thanh H1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phùng Thị Tố Uyên