

Bản án số: 291/2026/DS-ST
Ngày: 21/7/2026.
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 14 - CẦN THƠ**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Việt

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Nguyễn Văn Trương

2/ Ông Đặng Thành Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thái Uyên Nhi – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hà – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ. Tòa án nhân dân Khu vực 14 - Cần Thơ công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 174/2026/TLST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2026 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 269/2026/QĐXXST - DS ngày 03 tháng 7 năm 2026 giữa:

1. **Nguyên đơn:** Chị Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1983. Có mặt

Địa chỉ: số C, đường số A, khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

2. **Bị đơn:** Anh Hà Hòa B, sinh năm 1984. Có mặt

Địa chỉ: Ấp P, xã C, thành phố Cần Thơ.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

Anh Trương Thanh N, sinh năm 1987. Xin vắng mặt

Chị Phạm Thị Kim N1, sinh năm 1988. Xin vắng mặt

Địa chỉ: Ấp P, xã C, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh T trình bày:

Căn cứ Bản án số 32/2025/HNGĐ-ST ngày 27/8/2025 của Tòa án nhân dân

khu vực 14 – Cần Thơ công nhận cho nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh T toàn bộ diện tích đất 732m² theo mảnh trích đo địa chính số 53-2025 ngày 15/4/2025 của Công ty TNHH Đ, nguyên đơn được được quản lý sử dụng toàn bộ công trình trên phần đất 732m² mà nguyên đơn được công nhận và được sở hữu các vật dụng liên quan đến nhà nghỉ H1. Sau khi Bản án có hiệu lực bị đơn anh Hà Hòa B tiếp tục lấy toàn bộ số tiền thuê nhà mặt tiền (shop Song Ngân) của nguyên đơn được Tòa án giao. Đối với nhà nghỉ H1 bị đơn anh B vẫn trực tiếp kinh doanh, sử dụng tài sản trên đất và quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Thu giữ toàn bộ số tiền từ hoạt động kinh doanh nhà nghỉ. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn Hà Hòa B trả tiền thuê mặt bằng tháng 4, tháng 5 năm 2026 là 30.000.000 đồng. Trả tiền thuê nhà nghỉ K kinh doanh tháng 4, tháng 5 năm 2026 số tiền 40.000.000 đồng. Cộng với đơn khởi kiện đầu tiên số tiền cho thuê mặt bằng nhà mặt tiền từ tháng 9 năm 2025 đến tháng 3 năm 2026 là 105.000.000 đồng. Cụ thể 7 tháng x 15.000.000 đồng/tháng là 105.000.000 đồng và tiền kinh doanh nhà nghỉ từ tháng 9 năm 2025 đến tháng 3 năm 2026 là 140.000.000 đồng. Cụ thể 7 tháng x 20.000.000 đồng/tháng là 140.000.000 đồng. Tổng cộng là 9 tháng cho 2 khoản tiền với tổng số tiền là 315.000.000 đồng. Tại phiên tòa nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh T rút một phần yêu cầu khởi kiện chỉ tính 9 tháng kinh doanh khai thác nhà nghỉ mỗi tháng 10.000.000 đồng với số tiền là 90.000.000 đồng. Yêu cầu Tòa án buộc bị đơn Hà Hòa B phải trả cho nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh T tổng số tiền là 225.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi lăm triệu đồng).

* Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn anh Hà Hòa B trình bày:

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn lý do nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh T không thực hiện theo quyết định tại Bản án số 32/2025/HNGĐ-ST, chưa giao cho bị đơn số tiền 4.650.287.000 đồng nên bị đơn phải quản lý tài sản để kinh doanh sinh sống và đóng lãi ngân hàng. Đối với tài sản là nhà nghỉ, công trình trên đất xuất phát từ nguồn nợ vay Ngân hàng N2 để xây dựng nhà cho thuê và nhà nghỉ, hàng quý bị đơn đóng lãi số tiền vay 3.000.000.000 đồng với lãi suất 9%/ năm với số tiền khoản 22.000.000 đồng/tháng từ ngày 15/01/2025 đến nay bị đơn phải vay từ nguồn tiền khác khi nguyên đơn khởi kiện ly hôn thì ngân hàng N2 yêu cầu bị đơn trả số tiền 3.000.000.000 đồng. Đây là khoản vay trung hạn. Còn trước đây vay ngắn hạn lãi suất tiền vay 3.000.000.000 đồng mỗi tháng là 27.000.000 đồng. Nếu nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh T trả đủ tiền 4.650.287.000 đồng bị đơn sẽ giao toàn bộ tài sản cho nguyên đơn theo phán quyết của Tòa án còn nguyên không trả tiền bị đơn sẽ tiếp tục kinh doanh tài sản này để đóng lãi cho Ngân hàng. Trên phần đất này bị đơn cho vợ chồng em N1 thuê 15.000.000 đồng/tháng và hoạt động kinh doanh nhà nghỉ mỗi tháng lợi nhuận chỉ 10.000.000 đồng trừ các chi phí. Tổng cộng trừ

chi phí mỗi tháng chỉ lợi nhuận 25.000.000 đồng cho 2 khoản cho thuê nhà và kinh doanh nhà nghỉ đủ để đóng lãi cho ngân hàng.

* Phần trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Kim N1, anh Trương Thanh N:

Vợ chồng của anh, chị có thuê của anh B, chị Tân phần mặt tiền trước nhà nghỉ H1 với giá 15.000.000 đồng/ tháng để kinh doanh nhưng hợp đồng đã hết hạn từ năm 2024. Từ tháng 9/2025 đến tháng 4/2026 mỗi tháng anh, chị đều trả cho anh H Hòa Bình số tiền thuê 15.000.000 đồng/tháng. Nếu Tòa án phán quyết trả tiền thuê cho anh B thì sẽ trả cho anh B, nếu phán quyết giao cho chị T thì anh, chị sẽ trả cho chị T. Anh, chị yêu cầu giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ phát biểu quan điểm:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán – Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về tố tụng, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn. Ngoài ra còn đề nghị về án phí và chi phí tố tụng.

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 thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh T khởi kiện yêu cầu bị đơn Hà Hòa B đòi lại tài sản là số tiền 225.000.000 đồng. Bị đơn có nơi cư trú tại xã C nên xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp đòi lại tài sản” và Tòa án nhân dân Khu vực 14 – Cần Thơ thụ lý là đúng theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh T yêu cầu bị đơn anh Hà Hòa B trả số tiền 315.000.000 đồng, gồm 135.000.000 đồng tiền cho thuê nhà mặt tiền và 90.000.000 đồng tiền thu nhập từ hoạt động kinh doanh nhà nghỉ trong thời gian từ tháng 9/2025 đến tháng 5/2026.

[2.1] Đối với số tiền cho thuê nhà là 135.000.000 đồng: Quá trình giải quyết vụ án, anh Hà Hòa B thừa nhận có cho vợ chồng chị Phạm Thị Kim N1 thuê phần mặt tiền trước nhà nghỉ H1 với giá 15.000.000 đồng/tháng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Kim N1 cũng xác nhận vợ chồng thuê phần nhà mặt tiền của anh B với giá 15.000.000 đồng/tháng và đã thanh toán tiền thuê cho anh B từ tháng 9/2025 đến tháng 3/2026. Tại phiên tòa anh B thừa nhận đã nhận

tiền thuê nhà tháng 4 và tháng 5/2026. Như vậy, có căn cứ xác định anh B đã trực tiếp nhận tiền cho thuê tài sản trong thời gian 09 tháng, với số tiền 15.000.000 đồng/tháng, tổng cộng 135.000.000 đồng. Đây là khoản tiền phát sinh từ việc khai thác phần tài sản thuộc quyền quản lý, sử dụng của chị T theo Bản án số 32/2025/HNGĐ-ST. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh T, buộc bị đơn anh Hà Hòa B hoàn trả số tiền 135.000.000 đồng.

[2.2] Đối với số tiền 90.000.000 đồng yêu cầu trả do kinh doanh nhà nghỉ: Bị đơn Hà Hòa B thừa nhận sau khi bản án ly hôn có hiệu lực vẫn trực tiếp quản lý, kinh doanh nhà nghỉ trên phần đất và công trình đã được Tòa án giao cho chị T. Anh B trình bày hoạt động kinh doanh nhà nghỉ mỗi tháng sau khi trừ các khoản chi phí thì lợi nhuận còn lại khoảng 10.000.000 đồng và khoản lợi nhuận này được sử dụng để đóng lãi ngân hàng. Lời thừa nhận này phù hợp với thực tế anh B trực tiếp quản lý, khai thác tài sản và có thu nhập từ hoạt động kinh doanh nhà nghỉ. Do đó, có căn cứ xác định khoản lợi ích anh B thực tế thu được từ việc kinh doanh nhà nghỉ là 10.000.000 đồng/tháng. Từ tháng 9/2025 đến tháng 5/2026 là 09 tháng, số tiền anh B phải hoàn trả cho chị T là: 10.000.000 đồng/tháng $\times$ 09 tháng = 90.000.000 đồng.

[2.3] Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh T đối với bị đơn Hà Hòa B về việc đòi số tiền 90.000.000 đồng (tương ứng 10.000.000 đồng/tháng $\times$ 09 tháng) do nguyên đơn rút yêu cầu.

[2.4] Đối với ý kiến của bị đơn anh Hà Hòa B cho rằng nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh T chưa thanh toán cho anh số tiền 4.650.287.000 đồng theo Bản án số 32/2025/HNGĐ-ST nên anh tiếp tục quản lý, kinh doanh tài sản để đóng lãi ngân hàng, Hội đồng xét xử nhận định: Nghĩa vụ thanh toán số tiền 4.650.287.000 đồng của chị T và quyền được nhận tài sản theo nội dung Bản án số 32/2025/HNGĐ-ST là vấn đề đã được giải quyết bằng Bản án có hiệu lực pháp luật. Nếu chị T chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc anh B chưa nhận được tiền theo nội dung bản án thì các bên có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền tổ chức thi hành theo quy định pháp luật. Việc anh B cho rằng do chị T chưa thanh toán tiền nên anh tiếp tục quản lý, khai thác tài sản để trả lãi ngân hàng không phải là căn cứ pháp lý để anh B được tiếp tục hưởng khoản lợi ích phát sinh từ tài sản đã được Tòa án xác định giao cho chị T. Đối với khoản nợ Ngân hàng N2 mà anh B trình bày, đây là quan hệ nghĩa vụ giữa anh B và ngân hàng. Việc anh B sử dụng tiền thu được từ hoạt động kinh doanh nhà nghỉ để trả lãi ngân hàng không làm thay đổi quyền quản lý, sử dụng tài sản đã được xác định trong Bản án số 32/2025/HNGĐ-ST và không làm mất nghĩa vụ hoàn trả khoản lợi ích mà anh B đã thu được từ việc khai thác tài sản.

[2.5] Căn cứ Bản án số 32/2025/HNGĐ-ST ngày 27/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ đã có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh T được quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất 732m² theo Mảnh trích đo địa chính số 53-2025 ngày 15/4/2025 của Công ty TNHH Đ, được quản lý, sử dụng toàn bộ công trình trên đất và được sở hữu các vật dụng liên quan đến nhà nghỉ. Do đó, kể từ thời điểm bản án có hiệu lực pháp luật, anh Hà Hòa B không còn quyền tự mình quản lý, khai thác và thu lợi từ các tài sản đã được Tòa án giao cho chị T. Mặc dù chị T chưa thực hiện thủ tục yêu cầu thi hành án để nhận tài sản theo nội dung bản án, nhưng anh B cũng không thực hiện việc giao tài sản mà vẫn tiếp tục trực tiếp quản lý, sử dụng, kinh doanh nhà nghỉ và cho thuê phần nhà mặt tiền thuộc tài sản đã được xác định giao cho chị T. Việc anh B tiếp tục khai thác tài sản và thu lợi trong thời gian này là không có căn cứ, nên phải có nghĩa vụ hoàn trả cho chị T khoản tiền thực tế đã thu được. Từ những phân tích trên, buộc bị đơn anh Hà Hòa B có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh T số tiền 225.000.000 đồng trong đó: T1 cho thuê nhà mặt tiền là 135.000.000 đồng, tiền lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh nhà nghỉ là 90.000.000 đồng.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 14 – Cần Thơ tại phiên tòa là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn anh Hà Hòa B phải chịu 225.000.000 đồng x 5% là 11.250.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 166, Điều 170, Điều 280, Điều 579, Điều 580, Điều 581 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 Nguyễn Thị Thanh T. Buộc bị đơn Hà Hòa B phải trả cho nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh T số tiền 225.000.000 đồng (Hai trăm hai mươi lăm triệu đồng).

[2] Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh T đối với bị đơn Hà Hòa B về việc đòi số tiền 90.000.000 đồng do nguyên đơn rút yêu cầu.

[3] Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn anh Hà Hòa B phải chịu 11.250.000 đồng (Mười một triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nộp tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh T được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.125.000 đồng (Sáu triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0006162 ngày 03/4/2026 và tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.750.000 đồng (Một triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0011163 ngày 03/6/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

[5] Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

[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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 34 và 72 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận: TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- TAND TP Cần Thơ; **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
- THADS TP Cần Thơ;
- VKSND KV 14 - Cần Thơ;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Quốc Việt