

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 36/2026/DS-ST

Ngày: 08 – 4 - 2026

V/v: Tranh chấp kiện đòi tài sản là
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Quyên

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Phụng

2. Bà Hà Thị Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Mùi - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1, tỉnh An Giang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – An Giang tham gia phiên tòa: Trần Công Đình - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 – An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 202/2026/TLST-DS ngày 10 tháng 02 năm 2026 về việc: “Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 110/2026/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Tiêu Thy N, sinh năm 1995. (có mặt)

Địa chỉ: Số I N, tổ H, khu phố V, phường R, tỉnh An Giang.

2. *Bị đơn:* Bà Huỳnh Thị Phương D, sinh năm 1972. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số H C, phường R, tỉnh An Giang.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Nguyễn Quốc H, sinh năm 1998. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: A T, khu phố E, phường R, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn chị Tiêu Thy N trình bày như sau:

Vào ngày 16/4/2024, chị N có chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị Phương D 01 phần đất có gắn liền căn nhà 4 có diện tích 30,50m² theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số AI 391229, thửa đất số 23; tờ bản đồ số 14; loại đất ở tại đô thị. Phần đất nói trên tọa lạc tại địa chỉ: 8, C, phường V, Rạch G, Kiên Giang (địa chỉ trước sáp nhập) và đã được UBND Thành Phố cho bà Huỳnh Thị Phương D đứng tên và được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố R đánh biên động sang tên chị Tiêu Thy N đứng tên vào ngày 27/02/2025. Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng đúng quy định tại Văn phòng C ở số D đường L, phường R, tỉnh An Giang vào ngày 16/4/2024.

Giá trị thực tế của hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nêu trên là 480.000.000 đồng (Bốn trăm tám mươi triệu đồng), tuy nhiên vì để giảm tiền thuế phải đóng nên hai bên thống nhất chỉ đánh giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng mua bán là 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, hai bên có thỏa thuận miệng là sau thời gian 30 ngày, bên bán là bà Huỳnh Thị Phương D phải di dời đi nơi khác để giao nhà và đất đã chuyển nhượng cho chị N. Tuy nhiên, thời gian thỏa thuận giao nhà, đất qua đã lâu nhưng phía bà D vẫn không thực hiện đúng như đã giao ước, chị N có đến tìm nhiều lần để thỏa thuận thì bà D cứ hẹn tới lui và có nhiều lần không gặp được bà. Ngày 01/3/2025, bà D ngỏ lời muốn thuê lại nhà để ở, do chưa có nhu cầu sử dụng nhà nên chị N đã đồng ý và ký hợp đồng cho bà D thuê lại với giá 3.000.000/tháng, nhưng bà D chỉ thanh toán tiền nhà được khoảng 2 tháng và cũng không có ý định giao nhà, đất cho chị N.

Tại phiên tòa, chị N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Huỳnh Thị Phương D phải di dời đi nơi khác giao lại nhà và đất có diện tích 30,5m² tại địa chỉ: 8 C, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (Nay là địa chỉ: 8 C, phường R, tỉnh An Giang) cho chị N. Ngoài ra, chị N không có yêu cầu xem xét về tiền thuê nhà. Chị N không yêu cầu Tòa án xuống đo đạc, thẩm định tài sản tranh chấp. Chị N đồng ý cho bà D ở lại 02 tháng, hết 02 tháng thì bà D phải di dời đồ đạc giao lại nhà, đất cho chị N và chị N sẽ hỗ trợ tiền di dời cho bà D là 15.000.000 đồng, thời gian giao tiền hỗ trợ là khi bà D giao nhà, đất cho chị N.

Theo bản tự khai ngày 23/02/2026 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Huỳnh Thị Phương D trình bày như sau:

Vào ngày 16/4/2024, chị N có chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị Phương D 01 phần đất có gắn liền căn nhà 4 có diện tích 30,50m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 391229, thửa đất số 23; tờ bản đồ số 14; loại đất ở tại đô thị. Phần đất nói trên tọa lạc tại địa chỉ: 8, C, phường V, Rạch G, Kiên Giang (địa chỉ trước sáp nhập) và đã được UBND Thành Phố cho bà Huỳnh Thị Phương D đứng tên và được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố R đánh biên động sang tên chị Tiêu Thy N đứng tên vào ngày 27/02/2025. Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng đúng quy định tại Văn phòng C ở số D đường L,

phường R, tỉnh An Giang vào ngày 16/4/2024. Giá chuyển nhượng là 480.000.000 đồng nhưng khi lập hợp đồng công chứng thì chỉ để giá là 180.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng xong thì bà D có thuê lại nhà và đất nêu trên của chị N, do con bà D bị bệnh suy thận nên bà D chưa di dời nhà để trả lại nhà, đất được cho chị N, bà D có trả được cho chị N 3-4 tháng tiền nhà, hiện trạng căn nhà đến nay không có thay đổi gì so với thời điểm bà D chuyển nhượng nhà, đất cho chị N, bà D xác nhận hiện tại trên đất chỉ có bà D và hai người con đang ở trên đất, một đứa 15 tuổi và 01 đứa 13 tuổi. Nhà và đất nêu trên là tài sản riêng của bà D được cha mẹ cho bà D từ năm 2007 và bà cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay chị N yêu cầu bà D di dời đi nơi khác thì bà đồng ý sẽ giao nhà, đất lại cho chị N nhưng hiện bà D đang gặp khó khăn về kinh tế và chỗ ở nên bà D xin cho bà D ở lại 06 (sáu) tháng để bà D lo cho con chữa trị bệnh, hết 06 (sáu) tháng thì bà D sẽ di dời đi nơi khác trả lại nhà, đất cho chị N. Bà D không yêu cầu Tòa án xuống đo đạc, thẩm định tài sản tranh chấp.

Theo bản tự ngày 04/3/2026 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Quốc H trình bày: Anh H thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của chị N, không bổ sung gì thêm.

*** Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:**

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký: Thực hiện đúng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Thời hạn chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử: Đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà D di dời đồ đạc giao 01 phần đất có gắn liền căn nhà 4 có diện tích 30,50m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 391229, thửa đất số 23; tờ bản đồ số 14; loại đất ở tại đô thị. Phần đất nói trên tọa lạc tại địa chỉ: 8, C, phường V, Rạch G, Kiên Giang (địa chỉ trước sáp nhập) và đã được UBND Thành Phố cho bà Huỳnh Thị Phương D đứng tên và được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố R đánh biến động sang tên chị Tiêu Thy N đứng tên vào ngày 27/02/2025, ghi nhận sự tự nguyện của chị N về việc cho bà D tiếp tục lưu cư ở trên nhà, đất là 02 tháng, hết thời gian 02 tháng thì bà D phải giao trả lại nhà, đất cho chị N, ghi nhận sự tự nguyện của chị N về việc hỗ trợ bà D tiền di dời tài sản là 15.000.000 đồng, bà D phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Chị Tiêu Thy N có đơn khởi kiện yêu cầu bà D di dời đồ đạc giao phần đất có gắn liền căn nhà cấp 4 mà chị N đã cho ở nhờ tọa lạc tại tại số H C, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (Nay là địa chỉ: 8 C, phường R, tỉnh An Giang), đây

là tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1- An Giang theo quy định tại khoản 2, Điều 26, khoản 1, Điều 35 và điểm a, khoản 1, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hoà giải đối thoại tại Tòa án và Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[2] Về tố tụng:

Về việc vắng mặt của đương sự: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho bà D, anh H tuy nhiên bà D, anh H vắng mặt tại phiên tòa nhưng bà D, anh H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02309, Quyền số 02/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/4/2024 được lập tại Văn phòng C, việc chuyển nhượng đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố R (cũ) cập nhật quyền sở hữu, quyền sử dụng vào Giấy chứng nhận số AI 391229 ngày 27/02/2025 cho chị N, qua đó có đủ cơ sở xác định chị Tiêu Thy N là chủ sở hữu hợp pháp đối với nhà đất tại số H C, phường R, tỉnh An Giang.

Sau khi hoàn tất việc chuyển nhượng, chị N cho gia đình bà D tiếp tục ở nhờ từ tháng 4/2024 đến tháng 2/2025, không lập thành văn bản. Khi hết thời hạn, chị N tiếp tục cho bà D thuê nhà từ tháng 3/2025 cho tháng 3/2026, hai bên có lập Hợp đồng thuê nhà ngày 01/3/2025, nhưng bà D cũng chỉ đóng được tiền nhà cho chị N là 02 tháng và không đóng nữa, chị N nhiều lần yêu cầu chị D giao nhà nhưng bà D không thực hiện mà cứ hứa hẹn không giao trả nhà, đất cho bà D. Theo đơn khởi kiện cũng như tại phiên tòa chị N xác định không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng thuê nhà giữa chị và bà D, chị N xác định cho gia đình bà D ở nhờ.

Hội đồng xét xử nhận thấy, chị N là người có quyền sở hữu và quyền khác đối với tài sản là nhà đất tại số H C, phường R, tỉnh An Giang theo quy định tại Điều 158, 159 Bộ luật dân sự 2015. Chị N có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm giữ không có căn cứ pháp luật; người được ở nhờ có nghĩa vụ trả lại tài sản khi bên cho ở nhờ yêu cầu là có căn cứ chấp nhận, việc bà D tiếp tục chiếm giữ, sử dụng căn nhà là không có căn cứ pháp luật, xâm phạm quyền sở hữu hợp pháp của chị N theo quy định tại Điều 164, 166 và 266 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà D cũng thừa nhận sự việc đã chuyển nhượng nhà, đất tại số H C, phường R, tỉnh An Giang cho chị N, bà D không có yêu cầu phản tố gì trong vụ kiện này nhưng do con bà D đang bị bệnh nên bà D xin

ở lại thêm 06 tháng nữa sẽ di dời đi trả nhà, đất cho chị N, tuy nhiên chị N không đồng ý do chị N cũng đã cho bà D ở nhờ thời gian cũng khá lâu nên chị N không đồng ý cho bà D tiếp tục ở nhờ trên nhà, đất nữa.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật.

Tuy nhiên, tại phiên tòa, chị N đồng ý cho bà D tiếp tục lưu trú tại nhà, đất của chị N thời gian là 02 tháng, hết 02 tháng thì bà D phải di dời tài sản giao trả nhà, đất cho chị N và chị N cũng đồng ý hỗ trợ cho bà D số tiền 15.000.000 đồng để bà D di dời tài sản, do đó Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Thống nhất ý kiến của Kiểm sát viên về quan điểm giải quyết vụ án như đã phân tích và nhận định trên.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa chấp nhận nên bị đơn bà D phải chịu tiền án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Chị N không phải nộp tiền án phí sơ thẩm và được trả lại tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các điều 26, 35, 91, 147, 200, 266 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hoà giải đối thoại tại Tòa án.

- Căn cứ Điều 3 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực;

- Căn cứ Các Điều 158, 159, 164, 166 và 266 Bộ luật dân sự 2015;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tiêu Thy N.

2. Buộc bà Huỳnh Thị Phương D phải thu dọn toàn bộ tài sản cá nhân, di dời và bàn giao lại toàn bộ căn nhà, đất tọa lạc tại: số H C, phường R, tỉnh An Giang cho chị T Thy Ngân theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 391229, thửa đất số 23; tờ bản đồ số 14; diện tích 30,50m², loại đất ở tại đô thị do UBND Thành Phố R (cũ) cấp cho bà Huỳnh Thị Phương D đứng tên vào ngày 12/02/2007 và được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố R (cũ) đánh biến động sang tên chị Tiêu Thy N đứng tên vào ngày 27/02/2025.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Tiêu Thy N về việc đồng ý cho bà Huỳnh Thị Phương D lưu trú tại nhà, đất nêu trên trong thời gian là 02 tháng kể từ ngày 08/4/2026 đến ngày 08/6/2026, hết thời gian nêu trên thì bà D có nghĩa vụ phải bàn giao nhà, đất cho chị N.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của chị T Thy Ngân hỗ trợ cho bà D chi phí di dời tài sản ra khỏi căn nhà và thửa đất với số tiền 15.000.000 đồng

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn chị Huỳnh Thị Phương D phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Chị Tiêu Thy N không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho chị T Thy Ngân số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 138 ngày 11/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

6. Quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời 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, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2024. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND Khu Vực 1-An Giang;
- Thi hành án dân sự tỉnh An Giang;
- Phòng KT TT và Thi hành án TA tỉnh;
- Phòng Thi hành án DS Khu Vực 1-An Giang
- Lưu hồ sơ.

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

Phan Thị Quyên

