TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 2 - CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 143/2025/DS-ST
Ngày: 21/9/2025
"*V/v tranh chấp đòi lại tài sản và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phương Văn Chính

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hồ Minh Khương.

2. Bà Ngô Thị Út Hậu.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đinh Ngọc Anh – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Trần Cẩm Tú – Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực khu vực 2 - Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 159/2025/TLST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2025 về việc "*Tranh chấp đòi lại tài sản và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 315/2025/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 156/2025/QĐST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Trần Thị Hồng X**, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Khu vực 4, phường CVL, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ (nay là Khu vực 4, phường Ô Môn, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Huỳnh Minh Đ**, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Đông Thạnh, xã Đông Thuận, huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ (nay là ấp Đông Thạnh, xã Đông Thuận, thành phố Cần Thơ).

- *Bị đơn:* Ông **Phương Văn C,** sinh năm 1983 và bà **Trần Thị Bích Ng**, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu vực 13, phường CVL, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ (nay là Khu vực 13, phường Ô Môn, thành phố Cần Thơ).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/5/2025 và quá trình giải quyết, nguyên đơn bà Trần Thị Hồng X (có ông Huỳnh Minh Đ là đại diện theo ủy quyền) trình bày: Nguyên đơn có thỏa thuận với ông Trần Văn Lợi mua lại nhà ở và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 4, diện tích 218 m^2 đất tọa lạc tại khu vực 13, phường CVL, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 277892, số vào sổ cấp GCN CH01027 do UBND quận Ô Môn cấp ngày 28/3/2011, chỉnh lý biến động ngày 01/02/2018 cho ông Trần Văn Lợi. Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thủy Anh, số 1100 Quốc lộ 91, phường CVL, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ, số công chứng 990, quyển số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/02/2024. Tôi và ông Lợi đã bàn giao nhà và đất trên thực địa. Giá chuyển nhượng là 1.350.000.000đ (Một tỉ ba trăm năm mươi triệu đồng), số tiền này bà X vay của ngân hàng và người quen. Mục đích tôi mua nhà đất là để cho thuê lại với giá 10.000.000đ (Mười triệu đồng) một tháng, bà X đã có khách hàng đăng ký thuê nhà.

Khi bà X làm thủ tục sang tên tại Bộ phận một cửa thuộc UBND quận Ô Môn thì ngày 02/02/2024 bà Trần Thị Bích Ng làm đơn yêu cầu ngăn chặn không cho chuyển quyền do tài sản đang tranh chấp. Ngày 06/02/2024 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ô Môn ra Thông báo số 407/TB-CNVPĐKĐĐ-ĐKCGCN về việc thẩm định hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Hồng X qua đó trả lại hồ sơ để chờ kết quả giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ô Môn.

Tại Bản án số 35/2025/DS-PT ngày 12/02/2025 của Toà án nhân dân thành phố Cần Thơ về việc "tranh chấp thừa kế và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đã tuyên xử công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà X và ông Lợi. Đến ngày 24/3/2025 bà X được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ô Môn chỉnh lý biến động sang tên đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 4, diện tích 218 m2 đất tọa lạc tại khu vực 13, phường CVL, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 277892, số vào sổ cấp GCN CH01027 do UBND quận Ô Môn cấp ngày 28/3/2011.

Tuy nhiên, khi ông Lợi bàn giao nhà đất cho bà X thì gia đình bà Ngọc, ông C vẫn đang ở trong nhà không chịu giao nhà đất cho bà X.

Qua sự việc trên, thấy quyền và lợi ích hợp pháp của tôi bị xâm phạm nên tôi khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân quận Ô Môn giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc gia đình bà Trần Thị Bích Ng, ông C giao trả cho bà X nhà và đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 4, diện tích 218 m^2 đất tọa lạc tại khu vực 13, phường CVL, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 277892, số vào sổ cấp GCN CH01027 do UBND quận Ô Môn cấp ngày 28/3/2011 cho Trần Văn Lợi, chỉnh lý biến động cho Trần Thị Hồng X ngày 24/3/2025.

- Buộc bà Ngọc và ông C di dời toàn bộ tài sản (nếu có) ra khỏi nhà đất nêu trên.

- Buộc bà Ngọc và ông C bồi thường thiệt hại do chiếm giữ nhà trái phép là tiền lãi tôi phải trả đối với số tiền mua nhà 1.350.000.000đ (Một tỉ ba trăm năm mươi triệu đồng) với lãi suất 9%/năm kể từ ngày 24/3/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm.

- Buộc bà Ngọc và ông C bồi thường thiệt hại số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng) một tháng kể từ ngày 24/3/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm là thiệt hại không cho thuê nhà được vì bị chiếm giữ trái pháp luật.

Bị đơn ông Phương Văn C và bà Trần Thị Bích Ng vắng mặt không rõ lý do.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn có thay đổi yêu cầu khởi kiện, đại diện nguyên đơn yêu cầu rút lại một phần yêu cầu khởi kiện gồm:

- Buộc bà Ngọc và ông C bồi thường thiệt hại do chiếm giữ nhà trái phép là tiền lãi tôi phải trả đối với số tiền mua nhà 1.350.000.000đ (Một tỉ ba trăm năm mươi triệu đồng) với lãi suất 9%/năm kể từ ngày 24/3/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm.

- Buộc bà Ngọc và ông C bồi thường thiệt hại số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng) một tháng kể từ ngày 24/3/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm là thiệt hại không cho thuê nhà được vì bị chiếm giữ trái pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định.

Về nội dung: *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*

Bà X yêu cầu bà Trần Thị Bích Ng – ông Phương Văn C giao trả nhà đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 4, diện tích 218m^2, cho bà X. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện nguyên đơn cung cấp chứng cứ "Bản án số 35/2025/DS-PT ngày 12/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ; Thông báo số 223/TB-THADS ngày 07/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn".

Theo hồ sơ thể hiện vào năm 2024 Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ có giải quyết vụ án "*Tranh chấp thừa kế và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn: bà Trần Thị Bích Ng; bị đơn: ông Trần Văn Lợi; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Trần Thị Hồng X bằng Bản án sơ thẩm số 94/2024/DS-ST ngày 04/9/2024. Các đương sự kháng cáo bản án trên và được Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết bằng Bản án phúc thẩm số 35/2025/DS-PT ngày 12/02/2025.

Tại Bản án số 35/2025/DS-PT ngày 12/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tuyên xử:

"4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Hồng X.

Tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2024 giữa ông Trần Văn Lợi và bà Trần Thị Hồng X…".

Hiện Bản án phúc thẩm nêu trên có hiệu lực pháp luật, đồng thời phía ông Trần Văn Lợi đã tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X, bà X được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động sang tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01027 tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 4, diện tích 218m^2 vào ngày 24/3/2025. Trên cơ sở đó nhận thấy hiện bà X là người chủ sử dụng hợp pháp đối với nhà đất tại thửa 149, nay yêu cầu bà Ngọc - ông C giao trả lại nhà đất nêu trên là có cơ sở chấp nhận.

Từ các phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử:

Áp dụng Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai 2013.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn di dời tài sản giao trả nhà đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 4, diện tích 218m^2 cho nguyên đơn.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường thiệt hại do chiếm giữ nhà trái phép là tiền lãi đối với số tiền mua nhà 1.350.000.000 đồng với lãi suất 9%/năm kể từ ngày 24/3/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc bồi thường thiệt hại số tiền 10.000.000 đồng/tháng kể từ ngày 24/3/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm do không cho thuê nhà được.

Về án phí: Bị đơn phải chịu 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 quan hệ pháp luật: Bà Trần Thị Hồng X có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trần Văn Lời, quá trình thực hiện hợp đồng ông Phương Văn C và bà Trần Thị Bích Ng không thực hiện việc di dời để giao nhà và đất cho bà X nên bà X khởi kiện. Do đó, quan hệ pháp luật được xác định là "*Tranh chấp đòi lại tài sản và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm*" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 2, 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Phương Văn C và bà Trần Thị Bích Ng đã được Tòa án triệu hợp hợp lệ nhiều lần nhưng các đương sự đều vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xử vắng mặt các đương sự theo quy định chung của pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu của các đương sự: Buộc gia đình bà Trần Thị Bích Ng, ông Phương Văn C giao trả cho bà Trần Thị Hồng X nhà và đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 4, diện tích 218 m^2 đất tọa lạc tại khu vực 13, phường CVL, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 277892, số vào sổ cấp GCN CH01027 do UBND quận Ô Môn cấp ngày 28/3/2011 cho Trần Văn Lợi, chỉnh lý biến động cho Trần Thị Hồng X ngày 24/3/2025.

Buộc bà Ngọc và ông C di dời toàn bộ tài sản (nếu có) ra khỏi nhà đất nêu trên.

Nguồn gốc nhà và đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 4, diện tích 218 m^2 đất tọa lạc tại khu vực 13, phường CVL, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực 13, phường Ô Môn, thành phố Cần Thơ) là của ông Trần Văn Lợi, ông Lợi đã chuyển nhượng lại cho bà X vào ngày 02/02/2024.

Tại Bản án phúc thẩm số: 35/2025/DS-PT ngày 12/02/2025 của Toà án nhân dân thành phố Cần Thơ đã tuyên xử công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà X và ông Lợi. Như vậy, quyền sử dụng đất và tài tài sản trên thửa đất số 149, tờ bản đồ số 4, diện tích 218 m^2 đất tọa lạc tại khu vực 13, phường CVL, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ (nay là khu vực 13, phường Ô Môn, thành phố Cần Thơ) là của bà Trần Thị Hồng X.

Tuy nhiên, trong quá trình bà X tiếp nhận tài sản thì ông C, bà Ngọc không thực hiện dòn ra khỏi nhà để giao tài sản cho bà X. Điều đó chứng tỏ rằng ông C, bà Ngọc chiếm giữ căn nhà là trái với quy định của pháp luật.

Như vậy, việc nguyên đơn khởi kiện đã chứng minh được nhà và đất là của mình do bị đơn chiếm ở trái phép, cho nên yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn rút lại 02 yêu cầu khởi kiện gồm:

Buộc bị đơn bồi thường thiệt hại do chiếm giữ nhà trái phép là tiền lãi đối với số tiền mua nhà 1.350.000.000 đồng với lãi suất 9%/năm kể từ ngày 24/3/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm và bồi thường thiệt hại số tiền 10.000.000 đồng/tháng kể từ ngày 24/3/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm do không cho thuê nhà được.

Nên Hội đồng xét xử đình chỉ không xem xét 02 yêu cầu trên.

Từ những phân tích trên, thấy rằng: Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 – Cần Thơ về việc giải quyết vụ án là phù hợp. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ nên chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điều 147; Điều 156; Điều 157; Điều 158; Điều 164; Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 166 Luật đất đai năm 2013 sửa đổi, bổ sung năm 2018;

- Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Hồng X.

Buộc bà Ngọc và ông C di dời toàn bộ tài sản (nếu có) ra khỏi nhà đất nêu trên tại thửa số 149, tờ bản đồ số 4, diện tích 218 m^2 đất tọa lạc tại khu vực 13, phường CVL, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ (nay là phường Ô Môn, thành phố Cần Thơ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 277892, số vào sổ cấp GCN CH01027 do UBND quận Ô Môn cấp ngày 28/3/2011 cho Trần Văn Lợi, chỉnh lý biến động cho Trần Thị Hồng X ngày 24/3/2025.

2/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Hồng X về việc:

Buộc bị đơn bồi thường thiệt hại do chiếm giữ nhà trái phép là tiền lãi đối với số tiền mua nhà 1.350.000.000 đồng với lãi suất 9%/năm kể từ ngày 24/3/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm và bồi thường thiệt hại số tiền 10.000.000 đồng/tháng kể từ ngày 24/3/2025 đến ngày xét xử sơ thẩm do không cho thuê nhà được.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Phương Văn C và bà Trần Thị Bích Ng phải nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Nguyên đơn bà Trần Thị Hồng X được nhận lại 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000532 ngày 22/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn – Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Cần Thơ thành án phí.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạng 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy đình của pháp luật để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

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 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; Điều 7; Điều 9 Luật thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số điều 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**
Hồ Minh Khương Ngô Thị Út Hậu	**Phương Văn Chính**