

Bản án số: 208/2025/DSST  
Ngày: 16/6/2025  
V/v “Tranh chấp đòi lại tài sản”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ CÔNG TÂY, TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Phan Thanh B.**

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà **Trần Kim C**

Bà **Nguyễn Thị N**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hồ Võ Anh T** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Tây tham gia phiên tòa: Ông **Phạm Thanh A** – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 313/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2025 về “*Tranh chấp đòi lại tài sản*”

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 65/2025/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 72/2025/QĐST-DS ngày 28/5/2025, giữa các đương sự:

+ Nguyên đơn: **Huỳnh Thị B**, sinh năm 1962

Địa chỉ: ấp Bình Hòa Long, xã Bình Nhì, huyện Gò Công Tây, Tiền Giang.

+ Bị đơn: **Nguyễn Tuấn S**, sinh năm 1984

**Huỳnh Thị Kim Q**, sinh năm 1984

Cùng địa chỉ: ấp Bình Hòa Long, xã Bình Nhì, huyện Gò Công Tây, Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền của anh S: Trần Thị Kim P, sinh năm 1987 (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 06/11/2024)

Đại chi: khu phố 3, thị trấn Vĩnh Bình, huyện Gò Công Tây, Tiền Giang.

+ Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ngô Thị Kim H, sinh năm 1956

Địa chỉ: ấp Bình Hòa Long, xã Bình Nhì, huyện Gò Công Tây, Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền: Huỳnh Thị Kim Q, sinh năm 1984 (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 29/10/2024)

Địa chỉ: ấp Bình Hòa Long, xã Bình Nhì, huyện Gò Công Tây, Tiền Giang.

(Các đương sự có mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*\* Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, biên bản hòa giải bà B trình bày:*

Anh S và chị Q là vợ chồng. Bà là chủ sử dụng thửa đất số 662, tờ bản đồ số 5, diện tích 344,9m<sup>2</sup>, loại đất ở và trồng cây lâu năm và thửa đất số 23, tờ bản đồ số 5, diện tích 853,8m<sup>2</sup>, loại đất lúa, đất tại ấp Bình Hòa Long, xã Bình Nhì, huyện Gò Công Tây, Tiền Giang. Hai thửa đất này do bà quản lý, sử dụng, tuy nhiên thửa đất số 662, tờ bản đồ số 5 là đất bà hoán đổi với ông Huỳnh Văn S là chồng của bà Ngô Thị Kim H (ông S đã chết).

Trước đây, bà hoán đổi đất với ông S diện tích 1.200m<sup>2</sup>, thửa đất số 533, tờ bản đồ số 1 để ông S chuyển nhượng cho người khác. Sau đó, ông S trả lại bà diện tích 600m<sup>2</sup>, bà đã bán cho người khác. Phần diện tích 334,9m<sup>2</sup> ông S trả lại cho bà năm 2000, bà cất nhà ở năm 1997 trước khi ông S trả đất cho bà. Đến năm 2004 ông S chết, phần đất do bà H đứng tên. Sau này thì bà H làm thủ tục chuyển nhượng cho con trai bà là anh Nguyễn Tuấn S đứng tên.

Đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 5, diện tích đo đạc thực tế là 841m<sup>2</sup> do bà đứng tên quyền sử dụng đất, sau đó bà làm thủ tục tặng cho thửa đất này cho anh S với mục đích là để nuôi bà, chăm sóc bà nhưng do vợ anh chồng anh S, chị Q xúc phạm và chửi mắng bà, không chăm sóc cũng như nuôi dưỡng nên bà đã đi đến nhà con gái ở.

Nay, bà yêu cầu anh Sen, chị Q trả lại cho bà hai thửa đất số 662, tờ bản đồ số 5, diện tích 344,9m<sup>2</sup> và thửa đất số 23, tờ bản đồ số 5, diện tích 853,9 m<sup>2</sup> đất tại ấp Bình Hòa Long, xã Bình Nhì, huyện Gò Công Tây, Tiền Giang.

Ngày 04/3/2025, bà B khởi kiện bổ sung yêu cầu anh S, chị Q trả lại giá trị ngôi nhà mà bà đã xây dựng trên thửa đất số 662, tờ bản đồ số 5, diện tích 344,9m<sup>2</sup> với giá 215.000.000đồng. Đối với thửa đất số 662, tờ bản đồ số 5, diện tích 344,9m<sup>2</sup> bà xin rút lại yêu cầu, bà không tranh chấp nữa.

*\* Theo bản tự khai, biên bản hòa giải đại diện ủy quyền của anh S là chị P trình bày:*

Anh S là con ruột của bà B, chị Q là con dâu bà B.

Nguồn gốc thửa đất số 662, tờ bản đồ số 5, diện tích 344,9m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09356 cấp ngày 30/12/2021 cấp cho anh S đứng tên là đất của ông Huỳnh Văn S, bà Ngô Thị Kim H, trên thửa đất này ông S, bà H cho gia đình anh S cất nhà ở nhờ. Sau này, vợ chồng anh S thỏa thuận chuyển nhượng lại của bà H với giá 80.000.000đồng, có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng anh S đã xây dựng thêm như nhà sau, nhà bếp, nhà vệ sinh, sàn nước... Từ năm 2023, bà B mâu thuẫn với vợ chồng anh S nên bà đến nhà con gái để sống.

Bà B yêu cầu trả lại thửa đất số 662, tờ bản đồ số 5 anh S không đồng ý vì đây là thửa đất mà vợ chồng anh S đã nhận chuyển nhượng hợp pháp. Đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 5, diện tích 853,9m<sup>2</sup> đất trồng lúa, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09954 cấp ngày 22/9/2022 cấp cho vợ chồng anh S đứng tên có

nguồn gốc là bà B tặng cho, việc tặng cho không có điều kiện nghĩa vụ nuôi dưỡng nên anh S không đồng ý trả lại.

Nay, bà B có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu trả lại giá trị ngôi nhà xây dựng trên thửa đất số 662 thì vợ chồng anh S đồng ý trả lại giá trị.

*\* Theo bản tự khai, biên bản hòa giải bị đơn và người đại diện ủy quyền của bà H là chị Q trình bày:*

Chị thống nhất với lời trình bày của đại diện ủy quyền anh S. Chị đồng ý trả lại giá trị ngôi nhà được xây dựng trên thửa đất số 662 cho bà B, đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 5, diện tích đo đạc thực tế 841m<sup>2</sup> thì chị đồng ý trả lại cho bà B ½ diện tích.

Nguồn gốc thửa đất số 662, tờ bản đồ số 5, diện tích 344,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09356 cấp ngày 30/12/2021 cấp cho anh S đứng tên là đất gốc của ông S, bà H. Khi ông S còn sống có cho bà B cất nhà ở nhờ trên thửa đất. Sau này thì vợ chồng anh chị mua lại thửa đất 662 với giá 80.000.000đồng có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Sau khi nhận chuyển nhượng thì chị có xây dựng thêm nguyên căn nhà sau, nhà bếp, nhà vệ sinh, làm mái tiền chế...Việc bà B yêu cầu chị Q, anh S trả lại thửa đất 662, bà H không đồng ý vì đất này bà H đã chuyển nhượng cho vợ chồng chị là hợp pháp.

*\* Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát:*

Về việc tuân theo pháp luật: Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Về việc giải quyết vụ kiện: Tại phiên toà, bà Huỳnh Thị B và đại diện ủy quyền của anh Nguyễn Tuấn S và chị Huỳnh Thị Kim Q tự nguyện thoả thuận bà B giao toàn bộ nhà, công trình, tài sản của bà trên thửa đất số 662, tờ bản đồ số 5, diện tích 344,9m<sup>2</sup>, loại đất ở và trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09356 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 30/12/2021 cho anh Nguyễn Tuấn S đứng tên theo biên bản thẩm định tài sản và biên bản định giá tài sản ngày 05/12/2024 của Hội đồng định giá cho anh S, chị Q. Phía anh S, chị Q có nghĩa vụ hoàn trả giá trị tài sản cho bà là 180.000.000 đồng. Xét thấy, việc thoả thuận giữa các đương sự là tự nguyện, không vi phạm những điều cấm và quy định của pháp luật nên đề nghị ghi nhận sự thoả thuận.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu buộc anh S và chị Q trả thửa đất số 662, tờ bản đồ số 5, diện tích 344,9m<sup>2</sup>, loại đất ở và trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09356 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 30/12/2021 cho anh Nguyễn Tuấn S đứng tên của bà B.

Tại phiên toà bà Huỳnh Thị B rút yêu cầu khởi kiện buộc anh S và chị Q trả thửa đất số 23, tờ bản đồ số 5, diện tích 853,8m<sup>2</sup>, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp Bình Hòa Long, xã Bình Nhì, huyện Gò Công Tây theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09954 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày

22/9/2022 cho Nguyễn Tuấn S và Huỳnh Thị Kim Q đứng tên. Xét thấy, việc rút yêu cầu của là tự nguyện, không bị ép buộc nên đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà B.

Từ những phân tích trên, Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Tây, đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ các Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 217, Điều 218, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị B

+ Ghi nhận sự thoả thuận giữa bà B với anh S, chị Q trả giá trị ngôi nhà và tài sản trên thửa đất số 662, tờ bản đồ số 5, diện tích 344,9m<sup>2</sup>, loại đất ở và trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09356 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 30/12/2021 cho anh Nguyễn Tuấn S đứng tên cho bà B với số tiền 180.000.000 đồng (vị trí ngôi nhà theo biên bản thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá ngày 05/12/2024).

- Đình chỉ đối với yêu cầu của bà B về việc buộc anh S và chị Q trả lại thửa đất số 662, tờ bản đồ số 5, diện tích 344,9m<sup>2</sup>, loại đất ở và trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09356 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 30/12/2021 cho anh Nguyễn Tuấn S đứng tên và yêu cầu trả lại toàn bộ thửa đất số 23, tờ bản đồ số 5, diện tích 853,8m<sup>2</sup>, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp Bình Hòa Long, xã Bình Nhì, huyện Gò Công Tây theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09954 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 22/9/2022 cho Nguyễn Tuấn S và Huỳnh Thị Kim Q đứng tên.

Về án phí: Anh Nguyễn Tuấn S và chị Huỳnh Thị Kim Q chịu án phí dân sự theo quy định; bà B là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra cũng như tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Quan hệ tranh chấp giữa bà Huỳnh Thị B và anh Nguyễn Tuấn S, chị Huỳnh Thị Kim Q là tranh chấp đòi lại tài sản được xem xét giải quyết theo Điều 166 Bộ luật dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định Điều 26, 35 Bộ luật tố tụng dân sự

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa, bà B xin rút lại yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu anh S, chị Q trả lại thửa đất số 662, tờ bản đồ số 5, diện tích 344,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09356 cấp ngày 30/12/2021 cấp cho anh S đứng tên và thửa đất số 23, tờ bản đồ số 5, diện tích đo đạc thực tế 853,9m<sup>2</sup>, đất trồng lúa, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09954 cấp ngày 22/9/2022 cấp cho anh S, chị Q đứng tên, đây là sự tự nguyện của đương sự được Hội đồng xét xử ghi nhận và đình chỉ giải quyết theo q

uy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bà B yêu cầu anh S, chị Q trả lại giá trị căn nhà, hàng rào, cổng rào, gạch lát nền, mái che được xây dựng trên thửa đất số 662 tờ bản đồ số 5, diện tích 344,9m<sup>2</sup> với số tiền 180.000.000đồng, yêu cầu này được đại diện ủy quyền của anh S là chị P và chị Q đồng ý, đây là sự thỏa thuận của các đương sự phù hợp với quy định pháp luật được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Xét lời phát biểu đề nghị của đại diện Viện kiểm sát có cơ sở được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh S, chị Q chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/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, lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 147 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 357, Điều 166 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/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, lệ phí Tòa án.

### **Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà Huỳnh Thị Bèo.**

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà B, đại diện ủy quyền của anh S, chị Q: Chị Huỳnh Thị Kim Q anh Nguyễn Tuấn S có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị B giá trị ngôi nhà (ngôi nhà trước, mái che, hàng rào, cổng rào, gạch lát nền) số tiền là 180.000.000đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng)

Anh Nguyễn Tuấn S, chị Huỳnh Thị Kim Q được quyền sở hữu ngôi nhà có kết cấu: nhà trệt, móng cột bê tông cốt thép, nền gạch, vách tường.. bao gồm cả nhà trước, nhà sau và các công trình kiến trúc khác được xây dựng trên thửa đất số 662, tờ bản đồ số 5, diện tích 344,9m<sup>2</sup>, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09356 cấp ngày 30/12/2021 cấp cho anh S đứng tên. (ngôi nhà và các tài sản khác do chị Q anh S đang quản lý, sử dụng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà B cho đến khi thi hành án xong, chị Q, anh S còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị B đối với yêu cầu anh S, chị Q trả lại thửa đất số 662, tờ bản đồ số 5, diện tích 344,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09356 cấp ngày 30/12/2021 cấp cho anh S đứng tên và thửa đất số 23, tờ bản đồ số 5, diện tích 853,9m<sup>2</sup>, đất trồng lúa, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS09954 cấp ngày 22/9/2022 cấp cho anh S, chị Q đứng tên.

**\* Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Chị Huỳnh Thị Kim Q, anh Nguyễn Tuấn S phải chịu số tiền 9.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà B được miễn nộp tạm ứng án phí

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử theo trình tự phúc thẩm.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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./

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

**\* Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện GCT;
- Chi cục THADS huyện GCT;
- Đương sự
- Lưu hồ sơ

đã ký

**Phan Thanh B**