TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 7** **TỈNH QUẢNG TRỊ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 09/2026/DS-ST Ngày 09 – 9 - 2026 V/v *"Tranh chấp đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7, TỈNH QUẢNG TRỊ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Thanh Ngọc.
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hồ Thị Hồng Nhung
Bà Lê Thị Uyên Như

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Long – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Quảng Trị.

Ngày 09 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Quảng Trị xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 68/2026/TLST-DS ngày 09 tháng 7 năm 2026 về việc "*Tranh chấp đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2026/QĐXXST-DS ngày 25/8/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

+ Bà Bùi Thị Lệ D, sinh năm 1974; Số CCCD: 046174002348; Nơi thường trú: Thôn H, xã K, thành phố H; Nơi ở hiện nay: B L, phường N, tỉnh Quảng Trị;

+ Bà Trương Thị Kim N; sinh năm 1968; Số CCCD: 040168034589; Nơi thường trú: thôn P, xã H, tỉnh Quảng Trị; Nơi ở hiện nay: A T, phường T, thành phố H;

+ Bà Châu Thị Quỳnh T; sinh năm 1983; Số CCCD: 045183007932; Nơi thường trú: thôn Đ, xã A, tỉnh Quảng Trị; Nơi ở hiện nay: A T, phường T, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Đức A, sinh năm 1978; Địa chỉ: VPLS T L, phường N, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Trung T1, sinh năm 1984, Số CCCD: 045084000851 và bà Đỗ Thị Mỹ H, sinh năm 1982; Số CCCD: 045182001157; Cùng địa chỉ: Thôn A, xã K, tỉnh Quảng Trị: Ông T1 có mặt, bà H làm đơn yêu cầu xét xử vắng

mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Phi T2, sinh năm 1991; Số CCCD: 045091005472; Địa chỉ: thôn T, xã H, tỉnh Quảng Trị, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

+ Ông Hồ Xuân K; sinh năm: 1971, Số CCCD: 045071009896 và bà Đinh Thị Thùy L, sinh năm 1973, số CCCD: 045173005392; Cùng trú tại: Thôn A, xã K, tỉnh Quảng Trị; Bà L có mặt, ông K có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc A1, sinh năm 1992, số CCCD: 045192004003; Địa chỉ: Thôn R, xã K, tỉnh Quảng Trị; Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31/5/2026, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày:

Bà Bùi Thị Lệ D nhận chuyển nhượng thửa đất số 78, tờ bản đồ số 41, diện tích: 9743m² tại địa chỉ: Thôn K, xã H, tỉnh Quảng Trị, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796979 do UBND huyện H, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 28/4/2014, số vào sổ CH 806, mang tên: ông Nguyễn Văn T3 và bà Đoàn Thị L1;

Bà Trương Thị Kim N nhận chuyển nhượng thửa đất số 249, tờ bản đồ số 41. diện tích: 6033m² tại địa chỉ: Thôn K, xã H, tỉnh Quảng Trị, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796327 do UBND huyện H, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 16/02/2014, số vào sổ CH 685, mang tên: ông Nguyễn Văn T3 và bà Đoàn Thị L1;

Bà Châu Thị Quỳnh T nhận chuyển nhượng thửa đất số 154, tờ bản đồ số 41, diện tích: 918m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796328 do UBND huyện H, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 16/02/2014, số vào sổ CH 684, và thửa đất số 183, tờ bản đồ số 41, diện tích: 2365m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796329 do UBND huyện H, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 21/4/2014, số vào sổ CH 683 tại địa chỉ: Thôn K, xã H, tỉnh Quảng Trị, mang tên: ông Nguyễn Văn T3 và bà Đoàn Thị L1;

Sau đó bà Bùi Thị Lệ D, bà Trương Thị Kim N và bà Châu Thị Quỳnh T giao 04 GCNQSD đất cho ông Nguyễn Phi T2 để ông T2 giúp thực hiện các thủ tục tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất các thửa đất này.

Ông T2 giao 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho ông Nguyễn Trung T1, bà Đỗ Thị Mỹ H

để ông T1, bà H giúp ông T2 trong việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất. Tuy nhiên, vào tháng 02/2024, ông T1, bà H giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796327, BQ 796328, BQ 796329 cho ông Hồ Xuân K, bà Đinh Thị Thùy L và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796979 cho bà Nguyễn Thị Ngọc A1 nắm giữ. Hiện ông K, bà L, bà A1 là người đang nắm giữ 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên.

Bà Bùi Thị Lệ D, bà Trương Thị Kim N và bà Châu Thị Quỳnh T đã nhiều lần yêu cầu ông T1, bà H, ông K, bà L và bà Ngọc A1 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất nhưng ông T1, bà H, ông K, bà L và bà Ngọc A1 không trả. Việc ông T1, bà H, ông K, bà L và bà Ngọc A1 đang nắm giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng của bà Bùi Thị Lệ D, bà Trương Thị Kim N và bà Châu Thị Quỳnh T đã ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Bùi Thị Lệ D, bà Trương Thị Kim N và bà Châu Thị Quỳnh T, làm bà Bùi Thị Lệ D, bà Trương Thị Kim N và bà Châu Thị Quỳnh T không thể thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất.

Vì vậy, bà Bùi Thị Lệ D, bà Trương Thị Kim N và bà Châu Thị Quỳnh T khởi kiện, yêu cầu Tòa giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Trung T1, bà Đỗ Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Ngọc A1 có trách nhiệm liên đới trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796979 do UBND huyện H, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 28/4/2014, số vào sổ CH 806, thưa đất số 78, tờ bản đồ số 41, diện tích: 9743m² (Đất trồng cây công nghiệp lâu năm) tại địa chỉ: Thôn K, xã H, tỉnh Quảng Trị, mang tên: ông Nguyễn Văn T3 và bà Đoàn Thị L1, cho bà Bùi Thị Lệ D.

- Buộc ông Nguyễn Trung T1, bà Đỗ Thị Mỹ H, ông Hồ Xuân K, bà Đinh Thị Thùy L có trách nhiệm liên đới trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796327 do UBND huyện H, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 16/02/2014, số vào sổ CH 685, thửa đất số 249, tờ bản đồ số 41, diện tích: 6033m² (Đất trồng cây công nghiệp lâu năm) tại địa chỉ: Thôn K, xã H, tỉnh Quảng Trị, mang tên: ông Nguyễn Văn T3 và bà Đoàn Thị L1, cho bà

Trương Thị Kim N.

- Buộc ông Nguyễn Trung T1, bà Đỗ Thị Mỹ H, ông Hồ Xuân K, bà Đinh Thị Thùy L có trách nhiệm liên đới giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796329 do UBND huyện H, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 21/4/2014, số vào sổ CH 683, thửa đất số 183, tờ bản đồ số 41, diện tích: 2365m² (Đất trồng cây công nghiệp lâu năm) tại địa chỉ: Thôn K, xã H, tỉnh Quảng Trị mang tên: ông Nguyễn Văn T3 và bà Đoàn Thị L1, cho bà Châu Thị Quỳnh T.

- Buộc ông Nguyễn Trung T1, bà Đỗ Thị Mỹ H, ông Hồ Xuân K, bà Đinh Thị Thùy L có trách nhiệm liên đới giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796328 do UBND huyện H, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 16/02/2014, số vào sổ CH 684, thửa đất số 154, tờ bản đồ số 41, diện tích: 918m² (Đất ở - Đất trồng cây công nghiệp lâu năm) tại địa chỉ: Thôn K, xã H, tỉnh Quảng Trị, mang tên: ông Nguyễn Văn T3 và bà Đoàn Thị L1, cho bà Châu Thị Quỳnh T.

Trong bản trình bày ý kiến ngày 24/7/2026 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, bị đơn ông Nguyễn Trung T1 và bà Đỗ Thị Mỹ H trình bày:

Ngày 16/11/2023, ông Nguyễn Phi T2 có giao 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho vợ chồng ông Nguyễn Trung T1 và bà Đỗ Thị Mỹ H để làm thủ tục sang tên. Đến khoảng tháng 02/2024, do làm ăn thua lỗ nên ông Nguyễn Trung T1 và bà Đỗ Thị Mỹ H đã đưa 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796327, số BQ 796328 và số BQ 796329 mang tên ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị L2 cho bà Đinh Thị Thùy L, ông Hồ K để vay số tiền 250.000.000 đồng. Khoảng tháng 4 năm 2024, ông Nguyễn Trung T1 và bà Đỗ Thị Mỹ H tiếp tục đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796979 mang tên ông Nguyễn Văn T3 và bà Đoàn Thị L1 cho bà Nguyễn Thị Ngọc A1 để vay số tiền 60.000.000 đồng.

Đến nay, ông Nguyễn Trung T1 và bà Đỗ Thị Mỹ H đang gặp khó khăn về kinh tế, chưa có khả năng trả tiền cho bà L, ông K và bà A1 nên chưa lấy được 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất trên. Ông Nguyễn Trung T1 và bà Đỗ Thị Mỹ H xin được trả dần các khoản nợ để lấy lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất để trả lại cho nguyên đơn.

Trong bản trình bày ý kiến ngày 30/7/2026 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phi T2 trình bày:

Theo thỏa thuận giữa các bên và việc giao nhận giấy tờ đã thực hiện, bà Bùi Thị Lệ D, bà Trương Thị Kim N và bà Châu Thị Quỳnh T đã giao cho ông Nguyễn Phi T2 04 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796979, BQ 796327, BQ 796329 và BQ 796328, để ông Nguyễn Phi T2 hỗ trợ thực hiện các thủ tục tách thửa, đăng ký biến động và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Bùi Thị Lệ D, bà Trương Thị Kim N và bà Châu Thị Quỳnh T.

Việc ông Nguyễn Phi T2 nhận 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên chỉ nhằm mục đích hỗ trợ hoàn tất thủ tục theo thỏa thuận cho bà D, bà N và bà T. Sau đó, ông Nguyễn Phi T2 giao 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Nguyễn Trung T1 và bà Đỗ Thị Mỹ H để nhờ hỗ trợ thực hiện các thủ tục hành chính liên quan. Ông Nguyễn Phi T2 không chuyển giao quyền sử dụng đất, không chuyển quyền sở hữu đối với các giấy tờ này, không cho phép dùng các Giấy chứng nhận để bảo đảm nghĩa vụ, cầm giữ hoặc giao cho người thứ ba ngoài mục đích đã thỏa thuận.

Sau khi nhận giấy tờ từ ông Nguyễn Phi T2 thì ông Nguyễn Trung T1 và bà Đỗ Thị Mỹ H đã giao 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796979, BQ 796327, BQ 796329 và BQ 796328 cho người khác nắm giữ. Việc các cá nhân nêu trên không giao trả các Giấy chứng nhận đã làm cho ông T2 không thể tiếp tục thực hiện công việc theo thỏa thuận và ảnh hưởng trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà D, bà N và bà T.

Nay bà Bùi Thị Lệ D, bà Trương Thị Kim N và bà Châu Thị Quỳnh T khởi kiện yêu cầu trả lại 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất thì ông Nguyễn Phi T2 đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyễn đơn .

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Xuân K và bà Đinh Thị Thùy L trình bày:

Bà Đinh Thị Thùy L và ông Hồ Xuân K thừa nhận hiện đang giữ 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796327, BQ 796329 và BQ 796328 từ ông Nguyễn Trung T1 và bà Đỗ Thị Mỹ H để cho ông T1, bà H vay số tiền 250.000.000 đồng. Nay bà Đinh Thị Thùy L và ông Hồ Xuân K yêu cầu ông T1, bà H trả đủ số tiền vay là 250.000.000 đồng thì bà L mới trả 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất nói trên. Nếu không trả số tiền trên thì bà Đinh Thị Thùy L và ông Hồ Xuân K sẽ khởi kiện ông T1 và bà H ở một vụ án khác hoặc làm đơn tố cáo

lên cơ quan công an.

Ngày 30/7/2026, bà Đinh Thị Thùy L và ông Hồ Xuân K có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Quảng Trị giải quyết: Buộc ông Nguyễn Trung T1 và bà Đỗ Thị Mỹ H trả lại số tiền gốc là 250.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 07/01/2023 đến ngày 27/7/2026 (10%/năm) là 88.767.000 đồng. Tổng cộng tiền gốc và lãi là: 338.767.000 đồng.

Ngày 03/8/2026, bà Đinh Thị Thùy L và ông Hồ Xuân K có đơn xin rút một phần yêu cầu trong đơn yêu cầu độc lập: Rút phần yêu cầu buộc ông Nguyễn Trung T1 và bà Đỗ Thị Mỹ H trả tiền lãi tính từ ngày 07/01/2023 đến ngày 27/7/2026 (10%/năm) là 88.767.000 đồng. Chúng tôi chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Trung T1 và bà Đỗ Thị Mỹ H trả lại số tiền gốc tổng cộng là 250.000.000 (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*) đồng.

Ngày 17/8/2026, bà Đinh Thị Thùy L và ông Hồ Xuân K có đơn xin rút toàn bộ đơn yêu cầu độc lập nêu trên.

Trong bản trình bày ý kiến ngày 11/8/2026, đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 26/8/2026 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc A1 trình bày:

Ngày 20/4/2023, ông Nguyễn Trung T4 viết giấy vay tiền bà Nguyễn Thị Ngọc A1 để vay số tiền 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*) và để lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất mang tên ông Nguyễn Văn T3 và bà Đoàn Thị L1 số BQ 796979 do UBND huyện H, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 28/4/2014, số vào sổ CH 806, thửa đất số 78, tờ bản đồ số 41, diện tích 9743m² tại thôn K, xã H, tỉnh Quảng Trị.

Tuy nhiên, đến nay ông T1 vẫn chưa trả cho tôi số tiền gốc và lãi nêu trên, vì vậy bà Nguyễn Thị Ngọc A1 sẽ khởi kiện ông Nguyễn Trung T1 về khoản vay ở một vụ án dân sự khác hoặc làm đơn tố cáo ra cơ quan công an. Đối với vụ án thụ lý số 68/2026/TLST-DS ngày 09 tháng 7 năm 2026 thì tôi đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định của 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về Thủ tục tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp:

Bà Bùi Thị Lệ D, bà Trương Thị Kim N và bà Châu Thị Quỳnh T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu ông Nguyễn Trung T1, bà Đỗ Thị Mỹ H, bà Nguyễn Thị Ngọc A1

có trách nhiệm liên đới trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796979 cho bà Bùi Thị Lệ D.

- Yêu cầu ông Nguyễn Trung T1, bà Đỗ Thị Mỹ H, ông Hồ Xuân K, bà Đinh Thị Thùy L có trách nhiệm liên đới trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796327 cho bà Trương Thị Kim N.

- Yêu cầu ông Nguyễn Trung T1, bà Đỗ Thị Mỹ H, ông Hồ Xuân K, bà Đinh Thị Thùy L có trách nhiệm liên đới trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796329 cho bà Châu Thị Quỳnh T.

- Yêu cầu ông Nguyễn Trung T1, bà Đỗ Thị Mỹ H, ông Hồ Xuân K, bà Đinh Thị Thùy L có trách nhiệm liên đới trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796328 cho bà Châu Thị Quỳnh T.

Tòa án thụ lý giải quyết và xác định quan hệ *"Tranh chấp đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* là đúng thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn ông Nguyễn Trung T1, bà Đỗ Thị Mỹ H cùng cư trú tại Thôn A, xã K, tỉnh Quảng Trị nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Quảng Trị theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3]. Về sự vắng mặt của đương sự: Về sự vắng mặt của bị đơn bà Đỗ Thị Mỹ H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phi T2, ông Hồ Xuân K, bà Nguyễn Thị Ngọc A1 đã có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Vì vậy Tòa án tiến hành xét xử theo quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

Ngày 01/4/2022, bà Bùi Thị Lệ D nhận chuyển nhượng thửa đất số 78, tờ bản đồ số 41, diện tích: 9743m² tại địa chỉ: Thôn K, xã H, tỉnh Quảng Trị, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796979 do UBND huyện H, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 28/4/2014, số vào sổ CH 806, mang tên: ông Nguyễn Văn T3 và bà Đoàn Thị L1; Bà Trương Thị Kim N nhận chuyển nhượng thửa đất số 249, tờ bản đồ số 41. diện tích: 6033m² tại địa chỉ: Thôn K, xã H, tỉnh Quảng Trị, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796327 do UBND huyện H, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 16/02/2014, số vào sổ CH 685, mang tên: ông Nguyễn Văn T3 và bà Đoàn Thị L1; bà Châu Thị Quỳnh T nhận chuyển nhượng thửa đất số 154, tờ

bản đồ số 41, diện tích: 918m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796328 do UBND huyện H, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 16/02/2014, số vào sổ CH 684, và thửa đất số 183, tờ bản đồ số 41, diện tích: 2365m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796329 do UBND huyện H, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 21/4/2014, số vào sổ CH 683 tại địa chỉ: Thôn K, xã H, tỉnh Quảng Trị, mang tên: ông Nguyễn Văn T3 và bả Đoàn Thị L1.

Các Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 01/4/2022 của bà D, bà N, bà T với ông T3, bà L1 đã được UBND xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị (Nay UBND xã H, tỉnh Quảng Trị) chứng thực. Các bên đã thanh toán tiền và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất mua bán trên cho nhau để làm thủ tục sang tên; mặc dù chưa chỉnh lý, chưa được sang tên nhưng xác định quyền sử dụng về tài sản trên đã thuộc về bà D, bà N và bà T.

Ngày 09/11/2023, bà Bùi Thị Lệ D giao 04 bản gốc các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất trên cho ông Nguyễn Phi T2 để nhờ ông T2 làm thủ tục sang tên (Biên bản giao nhận ngày 09/11/2023 được lập bởi bà D, ông T2).

Ngày 16/11/2023, ông Nguyễn Phi T2 giao 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất trên cho vợ chồng ông Nguyễn Trung T1 và bà Đỗ Thị Mỹ H là anh ruột và chị dâu của ông T2 để nhờ làm thủ tục, sang tên, tách thửa.(Ông T1, bà H đều thừa nhận sự việc trên).

Đến khoảng tháng 02/2024, do làm ăn thua lỗ nên ông Nguyễn Trung T1 và bà Đỗ Thị Mỹ H đã đưa 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796327, số BQ 796328 và số BQ 796329 mang tên ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị L2 cho bà Đinh Thị Thùy L, ông Hồ Xuân K để vay số tiền 250.000.000 đồng. Khoảng tháng 4 năm 2024, ông Nguyễn Trung T1 và bà Đỗ Thị Mỹ H tiếp tục đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796979 mang tên ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị L2 cho bà Nguyễn Thị Ngọc A1 để vay số tiền 60.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Ngọc A1 và vợ chồng ông Hồ Xuân K, bà Đinh Thị Thùy L đều thừa nhận có cầm làm tin và cho vợ chồng T1, H vay tiền như trên.

Hội đồng xét xử thấy:

Theo quy định tại Điều 105 Bộ luật dân sự thì "Tài sản là vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản".

Theo từ điển Tiếng Việt thì: Vật là cái có hình khối mà con người có thể nhận biết được: vật báu, vật tùy thân, vật chướng ngại, đồ vật... hoặc vật là bộ phận của thế giới vật chất có thể đáp ứng nhu cầu của con người và con người có thể kiểm soát được.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất là một bộ phận của thế giới vật chất, được phát hành ra để đáp ứng nhu cầu của con người và con người có thể kiểm soát được. Cho nên nó cũng là một loại tài sản.

Điều 110 Bộ luật dân sự quy định về vật chính và vật phụ:

"1. Vật chính là vật độc lập, có thể khai thác công dụng theo tính năng.

2. Vật phụ là vật trực tiếp phục vụ cho việc khai thác công dụng của vật chính, là một bộ phận của vật chính, nhưng có thể tách rời vật chính.

3. Khi thực hiện nghĩa vụ chuyển giao vật chính thì phải chuyển giao cả vật phụ, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".

Thửa đất số 78, tờ bản đồ số 41, diện tích: 9743m² tại địa chỉ: Thôn K, xã H, tỉnh Quảng Trị, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796979 do UBND huyện H, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 28/4/2014, số vào sổ CH 806, mang tên: ông Nguyễn Văn T3 và bà Đoàn Thị L1, bà Bùi Thị Lệ D nhận chuyển nhượng; thửa đất số 249, tờ bản đồ số 41. diện tích: 6033m² tại địa chỉ: Thôn K, xã H, tỉnh Quảng Trị, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796327 do UBND huyện H, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 16/02/2014, số vào sổ CH 685, mang tên: ông Nguyễn Văn T3 và bà Đoàn Thị L1, bà Trương Thị Kim N nhận chuyển nhượng; thửa đất số 154, tờ bản đồ số 41, diện tích: 918m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796328 do UBND huyện H, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 16/02/2014, số vào sổ CH 684, và thửa đất số 183, tờ bản đồ số 41, diện tích: 2365m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796329 do UBND huyện H, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 21/4/2014, số vào sổ CH 683 tại địa chỉ: Thôn K, xã H, tỉnh Quảng Trị, mang tên: ông Nguyễn Văn T3 và bà Đoàn Thị L1, bà Châu Thị Quỳnh T nhận chuyển nhượng. Như vậy, thửa đất số 78, tờ bản đồ số 41, diện tích: 9743m²; thửa đất số 249, tờ bản đồ số 41. diện tích: 6033m²; thửa đất số 154, tờ bản đồ số 41, diện tích: 918m² và thửa đất số 183, tờ bản đồ số 41, diện tích: 2365m² là vật chính và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796979, cấp ngày 28/4/2014, số BQ 796327 cấp ngày 16/02/2014, số BQ 796328 cấp ngày

16/02/2014 và số BQ 796329 cấp ngày 21/4/2014 đều mang tên: ông Nguyễn Văn T3 và bà Đoàn Thị L1 là vật phụ.

Tại Điều 346 Bộ luật dân sự quy định: " Cầm giữ tài sản là việc bên có quyền (Sau đây gọi là bên cầm giữ) đang nắm giữ hợp pháp tài sản là đối tượng của hợp đồng song vụ được chiếm giữ tài sản trong trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ"…

Như vậy, việc bà Nguyễn Thị Ngọc A1 đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796979, cấp ngày 28/4/2014 mang tên: ông Nguyễn Văn T3 và bà Đoàn Thị L1 mà bà Bùi Thị Lệ D nhận chuyển nhượng; Ông Hồ Xuân K và bà Đinh Thị Thùy L đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796327, cấp ngày 16/02/2014 mang tên: ông Nguyễn Văn T3 và bà Đoàn Thị L1, bà Trương Thị Kim N nhận chuyển nhượng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796328 cấp ngày 16/02/2014 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796329 cấp ngày 21/4/2014 mang tên: ông Nguyễn Văn T3 và bà Đoàn Thị L1, bà Châu Thị Quỳnh T nhận chuyển nhượng là trái quy định của pháp luật, cản trở việc thực hiện quyền của người sử dụng đất.

Tại Điều 166 Bộ luật dân sự quy định: "Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật".

Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Nguyễn Thị Ngọc A1 phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Bùi Thị Lệ D bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796979 do UBND huyện H, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 28/4/2014, số vào sổ CH 806, mang tên: ông Nguyễn Văn T3 và bà Đoàn Thị L1; buộc ông Hồ Xuân K và bà Đinh Thị Thùy L phải có nghĩa vụ trả lại: cho bà Trương Thị Kim N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796327 do UBND huyện H, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 16/02/2014, số vào sổ CH 685, mang tên: ông Nguyễn Văn T3 và bà Đoàn Thị L1; bà Châu Thị Quỳnh T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất BQ 796328 do UBND huyện H, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 16/02/2014, số vào sổ CH 684 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796329 do UBND huyện H, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 21/4/2014, số vào sổ CH 683 tại địa chỉ: Thôn K, xã H, tỉnh Quảng Trị, mang tên: ông Nguyễn Văn T3 và bà Đoàn Thị L1.

[3]. Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Xuân K, bà Đinh Thị Thùy L:

Ngày 30/7/2026, bà Đinh Thị Thùy L và ông Hồ Xuân K có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 7, tỉnh Quảng Trị giải quyết: Buộc ông Nguyễn Trung T1 và bà Đỗ Thị Mỹ H trả lại số tiền gốc là 250.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 07/01/2023 đến ngày 27/7/2026 (10%/năm) là 88.767.000 đồng. Tổng cộng tiền gốc và lãi là: 338.767.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thụ lý yêu cầu độc lập của ông Hồ Xuân K và Đinh Thị Thùy L. Đến ngày 17/8/2026, ông Hồ Xuân K và Đinh Thị Thùy L có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập. Do đó, cần đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Xuân K và Đinh Thị Thùy L.

[4]. Đối với việc vay tiền giữa bị đơn ông Nguyễn Trung T1, bà Đỗ Thị Mỹ H với người liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc A1; bà Đinh Thị Thùy L, ông Hồ Xuân K thì các đương sự có quyền khởi kiện một vụ án dân sự riêng hoặc có quyền làm đơn tố cáo đến Cơ quan Công an điều tra khi các đương sự cho rằng có dấu hiệu của sự việc lừa đảo.

[5]. Về án phí: Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Trung T1, bà Đỗ Thị Mỹ H; Người liên quan ông Hồ Xuân K, bà Đinh Thị Thùy L và bà Nguyễn Thị Ngọc A1 phải chịu án phí dân sự theo quy định tại khoản 2 Điều 26 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;

- Trả lại cho ông Hồ Xuân K, bà Đinh Thị Thùy L số tiền tạm ứng án phí về yêu cầu độc lập.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 105, Điều 110, Điều 115, Điều 346 và Điều 166 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

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

- Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc A1 phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Bùi Thị Lệ D bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796979 do UBND huyện H, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 28/4/2014, số vào sổ CH 806, mang tên: ông Nguyễn Văn T3 và bà Đoàn Thị L1.

- Buộc ông Hồ Xuân K và bà Đinh Thị Thùy L phải có nghĩa vụ trả lại cho: bà Trương Thị Kim N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796327 do UBND huyện H, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 16/02/2014, số vào sổ CH 685, mang tên: ông Nguyễn Văn T3 và bà Đoàn Thị L1; bà Châu Thị Quỳnh T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất BQ 796328 do UBND huyện H, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 16/02/2014, số vào sổ CH 684 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu ở nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BQ 796329 do UBND huyện H, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 21/4/2014, số vào sổ CH 683 tại địa chỉ: Thôn K, xã H, tỉnh Quảng Trị, mang tên: ông Nguyễn Văn T3 và bà Đoàn Thị L1.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, 7a, 7b, 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.

- Đình chỉ giải quyết về yêu cầu độc lập của ông Hồ Xuân K, bà Đinh Thị Thùy L với ông Nguyễn Trung T1, bà Đỗ Thị Mỹ H.

2. Về án phí:

- Nguyên đơn bà Bùi Thị Lệ D, bà Trương Thị Kim N và bà Châu Thị Quỳnh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Trả lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0000144 ngày 09 tháng 7 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

- Ông Nguyễn Trung T1 và bà Đỗ Thị Mỹ H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc A1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Hồ Xuân K và bà Đinh Thị Thùy L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.250.000 đồng theo biên lai thu số 0000390 ngày 03 tháng 8 năm 2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị. Hoàn trả cho ông Hồ Xuân K, bà Đinh Thị Thùy L số tiền chênh lệch là 5.950.000 đồng.

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (09/9/2026). Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày

nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND KV7 – Quảng Trị;
- THADS Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thanh Ngọc