

Bản án số: 22/2026/DS-ST
Ngày 11-02-2026
V/v “Tranh chấp dân sự về hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 - ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Huỳnh Anh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Minh Châu;
2. Ông Nguyễn Văn Trọng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Vân là Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12 – Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Trương Ngọc Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Đồng Tháp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 550/2025/TLST-DS ngày 30 tháng 10 năm 2025 về “Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2026/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 45/2026/QĐST-DS ngày 02/02/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1972. Địa chỉ: xã T1, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D là bà Tăng Thị L, sinh năm 1961 và chị Lâm Xuân M, sinh năm 1995. Cùng địa chỉ: xã T1, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: 1. Chị Dương Thị Ngọc H, sinh năm 1997. Địa chỉ: xã K, tỉnh Đồng Tháp;

2. Chị Nguyễn T, sinh năm 1990. Địa chỉ: xã T1, tỉnh Đồng Tháp;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hà Thị A, sinh năm 1970 (vợ ông D). Địa chỉ: xã T1, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà A là bà Tăng Thị L, sinh năm 1961 và chị Lâm Xuân M, sinh năm 1995. Cùng địa chỉ: xã T1, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chị Lý Thị N, sinh năm 1989. Địa chỉ: xã T1, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn trình bày:* Vào năm 2020 ông có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 67,4m², thửa đất số 2, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại ấp 2, xã Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp của ông TT. Do không rành thủ tục nên ông có nhờ chị Lý Thị N (ở gần nhà ông), hiện lúc đó chị N làm Công chức Tư pháp – Hộ tịch của Ủy ban nhân dân thị trấn S, huyện T1, tỉnh Đồng Tháp và cũng là người được Cơ quan giao giải quyết hồ sơ chuyển nhượng của ông, để tiến hành các thủ tục sang tên chuyển nhượng QSD đất từ ông TT sang cho ông. Sau khi hoàn tất các thủ tục thì ông cũng được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với phần đất này. Sau đó vợ chồng ông có vay của chị N số tiền là 50.000.000đ và chị N nói đưa giấy chứng nhận QSD đất phần đất này cho chị N giữ để làm tin, nên chị N giữ luôn giấy chứng nhận QSD đất này của ông. Đến năm 2021 vợ chồng ông đã trả 50.000.000đ vay này cho chị N xong, nhưng chị N không trả lại giấy chứng nhận QSD đất này cho ông và hứa hẹn nhiều lần, sau này ông mới biết là chị N đã tự giả mạo chữ ký của vợ chồng ông để làm thủ tục sang tên cho người khác rồi. Giữa năm 2021 thì chị N có vay của chị Dương Thị Ngọc H số tiền 150.000.000đ và chị N tự ý ký giả mạo tên của vợ chồng ông trong hợp đồng chuyển nhượng phần đất này và sang tên chuyển nhượng luôn cho chị H. Sau đó chị N có vay của chị Nguyễn T số tiền là 500.000.000đ, nên ngày 04/7/2022 thì chị N gọi chị H đến Phòng Công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất này sang lại cho chị T và hiện nay phần đất này do chị T đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất.

Sau đó thì chị N bị truy cứu trách nhiệm hình sự, kết quả giám định trong quá trình điều tra vụ án thì chữ ký của vợ chồng ông trong hợp đồng chuyển nhượng phần đất này cho chị H là giả và do chị N tự ký ra. Tại Bản án hình sự sơ thẩm số: 21/2024/HS-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp đã tuyên bố chị N phạm tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” và xử phạt chị N 07 năm tù, nay Bản án đã có hiệu lực pháp luật. Trong Bản án hình sự này thì các hành vi của chị N liên quan đến phần đất này của ông không bị truy tố hình sự và Hội đồng xét xử nhận định các bên có quyền khởi kiện thành vụ án dân sự khác. Sau đó Hội đồng xét xử có ra Thông báo sửa chữa, bổ sung số 09/2024/TB-TA ngày 03/6/2024 về việc sửa chữa, bổ sung Bản án trên với nội dung là kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận QSD đất đối với phần đất nêu trên. Nhưng đến

nay ông vẫn chưa thực hiện được thủ tục cấp lại giấy chứng nhận QSD đất do các hợp đồng chuyển nhượng mà bà N giả tạo chữ ký chưa bị hủy vẫn còn hiệu lực.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy (vô hiệu) đối với 02 (hai) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D và bà Hà Thị A (vợ ông), do chị Nu giả chữ ký vợ chồng ông với chị Dương Thị Ngọc H ngày 03/6/2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Dương Thị Ngọc H với chị Nguyễn T ngày 05/7/2022, đối với diện tích đất 67,4m², thửa đất số 02, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại ấp 2, xã Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp. Đồng thời ông yêu cầu thu hồi (hủy) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện do chị Nguyễn T đứng tên đối với phần diện tích đất này để cấp lại cho ông theo đúng như tình trạng ban đầu mà nhà nước đã cấp cho ông.

Ngoài ra không khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề nào khác.

- *Bị đơn chị Dương Thị Ngọc H*: Vắng mặt, không có ý kiến.

- *Bị đơn chị Nguyễn T trình bày*: Vắng mặt, có văn bản ý kiến là qua yêu cầu khởi kiện của ông D, chị không có yêu cầu và không có ý kiến gì về vụ việc, tùy Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị A trình bày*: Thống nhất với trình bày và yêu cầu của chồng bà là nguyên đơn ông Nguyễn Văn D, không tranh chấp hay trình bày gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lý Thị Nu trình bày*: Việc giao dịch chuyển nhượng phần đất nêu trên là do chị tự thực hiện và lỗi hoàn toàn thuộc về chị, vợ chồng ông D không biết việc này, chị đã gây thiệt hại cho ông D, bà A. Chị H và chị T không biết phần đất này. Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông D chị hoàn toàn đồng ý và xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

- *Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12 - Đồng Tháp*:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa xét xử sơ thẩm Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Riêng các bị đơn vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ, chứng cứ đã xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và lời trình bày của các đương sự trong vụ án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”. Bị đơn và diện tích đất tranh chấp có địa chỉ tại xã Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Đồng Tháp là đúng quy định của pháp luật, được quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn chị H và chị T lần thứ hai, không có lý do; Người có quyền, nghĩa vụ liên quan chị Nu có đơn xin vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp với quy định tại Điều 227 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung vụ án*:

Qua việc xem xét, thẩm định tại chỗ thì diện tích đất tranh chấp là 67,4m², thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại ấp 2, xã Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp hiện do ông D và bà A là người đang quản lý, sử dụng và có 01 căn nhà cấp 4 của ông D, bà A trên diện tích đất này.

Căn cứ Kết luận giám định, Kết luận điều tra trong vụ án hình sự đã được giải quyết bằng Bản án hình sự sơ thẩm số: 21/2024/HS-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Bản án đã có hiệu lực pháp luật) và lời trình bày của các đương sự thì Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 03/6/2021 giữa ông Nguyễn Văn D và bà Hà Thị A với chị Dương Thị Ngọc H đối với diện tích đất 67,4m², thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại khóm 2, xã Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp là không có thật, do chị Nu giả mạo chữ ký của ông D và bà A ký kết hợp đồng chuyển nhượng với chị H, nay ông D là người được Nhà nước công nhận QSD đất này khởi kiện yêu cầu hủy (vô hiệu) đối với hợp đồng này là có căn cứ chấp nhận. Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 05/7/2022 giữa chị Dương Thị Ngọc H với chị Nguyễn T cũng đối với diện tích đất này, sau khi chị H đứng tên được trong giấy chứng nhận QSD đất, dưới sự hướng dẫn của chị Nu thì chị H lại làm thủ tục chuyển nhượng sang tên qua cho chị T, trong khi đó thì giữa chị H và chị T không thật sự có việc chuyển nhượng QSD đất đối với diện tích đất này và cũng không biết gì về phần đất này, nên Hợp đồng này cũng vô hiệu.

Từ những nội dung phân tích như trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận, 02 (hai) Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên là vô hiệu.

Bản chính Giấy chứng nhận QSD đất của phần đất tranh chấp diện tích 67,4m², thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại ấp 2, xã Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp đã bị Cơ quan Cảnh sát điều tra thu giữ và lưu trong hồ sơ vụ án hình sự, được giải quyết bằng Bản án hình sự sơ thẩm số 21/2024/HS-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp (Bản án đã có hiệu lực pháp luật), đề nghị các Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành các thủ tục để ra quyết định hủy hoặc thu hồi Giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất tranh chấp này hiện do chị Nguyễn T đứng tên để tiến các thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Nguyễn Văn D theo quy định pháp luật.

[3] Đối với việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng bị tuyên bố vô hiệu thì các bên không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không được xem xét giải quyết trong vụ án này.

[4] Đối với ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở để chấp nhận như phân tích ở trên.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Căn cứ Nghị quyết số: 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.

- Về án phí: Bị đơn chị Dương Thị Ngọc H và chị Nguyễn T mỗi người phải chịu 300.000đ.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D không phải chịu, được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đ theo biên lai thu số 0006555 ngày 30/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Các đương sự khác không phải chịu.

- Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ của vụ án là 500.000đ. Bị đơn chị Dương Thị Ngọc H và chị Nguyễn T mỗi người phải chịu 250.000đ để hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn D (Do ông D đã nộp tạm ứng chi).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 147, 227, 228, 229, 235, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 123, 124, 131, 500 và 501 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106, 166 và 167 của Luật Đất đai năm 2013.

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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D.

Tuyên bố 02 (Hai) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2021 giữa ông Nguyễn Văn D và bà Hà Thị A với chị Dương Thị Ngọc H và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2022 giữa chị Dương Thị Ngọc H với chị Nguyễn T đối với diện tích đất là 67,4m², thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại xã T1, tỉnh Đồng Tháp là giao dịch dân sự vô hiệu.

Đề nghị các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành các thủ tục theo quy định pháp luật để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp này cho hộ ông Nguyễn Văn D.

Hộ ông Nguyễn Văn D được tiếp tục thực hiện quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp này theo quy định của pháp luật.

Đương sự được đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, điều chỉnh, đăng ký cấp lại giấy chứng nhận QSD đất đối với phần đất tranh chấp này theo quy định của pháp luật.

Bản chính Giấy chứng nhận QSD đất của phần đất tranh chấp diện tích 67,4m², thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại ấp 2, xã Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp đã bị Cơ quan Cảnh sát điều tra thu giữ lưu trong hồ sơ vụ án hình sự và đã được giải quyết bằng Bản án hình sự sơ thẩm số 21/2024/HS-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp (Bản án đã có hiệu lực pháp luật), đề nghị các Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành các thủ tục ra quyết định hủy hoặc thu hồi Giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất tranh chấp này hiện do chị Nguyễn T đứng tên để tiến các thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Nguyễn Văn D theo quy định pháp luật.

Kèm theo Bản án này là Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/12/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Đồng Tháp.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Về án phí: Bị đơn chị Dương Thị Ngọc H và chị Nguyễn T mỗi người phải chịu 300.000đ.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D không phải chịu, được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đ theo biên lai thu số 0006555 ngày 30/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

- Về chi phí tố tụng: Bị đơn chị Dương Thị Ngọc H và chị Nguyễn T mỗi người phải chịu 250.000đ để hoàn trả lại ông Nguyễn Văn D.

3. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trong 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, 7, 7a, 7b và 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Khu vực 12 – Đồng Tháp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Huỳnh Anh