TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 6 – ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 133/2026/DS-ST
Ngày: 18/8/2026
V/v: *"Tranh chấp đòi lại tài sản"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 – ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tùng

Các Hội thẩm nhân dân:

+ Ông Hồ Văn Tài

+ Bà Nguyễn Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thoại Yến Nhi – Thư ký viên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Dung – Kiểm sát viên

Trong ngày 18/8/2026, tại Tòa án nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 18/2025/TLST-DS ngày 07/01/2025 về: "Tranh chấp kiện đòi tài sản (quyền sử dụng đất)" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 103/2026/QĐXXST-DS ngày 08/7/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 319/2026/QĐST-DS ngày 31/7/2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Bùi Thị T - sinh năm 1945 (có mặt)

Địa chỉ: ấp N (nay là ấp X), xã X, Thành phố Đ

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Thái H - sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: nhà số E, tổ D, khu phố B, phường T, Thành phố Đ

- Bị đơn: Ông Đinh Quốc P – sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: ấp N (nay là ấp X), xã X, Thành phố Đ

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị Kim P1 – sinh năm 1979 (vắng mặt)

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Đinh Quốc P – sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: ấp N (nay là ấp X), xã X, Thành phố Đ

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Bùi Thị T: Luật sư Vũ Văn T1 – Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Đ (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

---

* Theo nội dung khởi kiện, các bản tự khai và tại phiên toà, phía nguyên đơn Bùi Thị T trình bày:

Bà Bùi Thị T và ông Đinh Quốc V là vợ chồng. Ông V chết năm 2014 không để lại di chúc. Ông Đinh Quốc P là con ruột của bà T và ông V. Vào năm 1991, ông V và bà T có nhận chuyển nhượng thửa đất số 63, tờ bản đồ 01 – xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là thửa 138, tờ bản đồ số 23 – xã X, Thành phố Đ) từ ông Nguyễn Văn N. Do lớn tuổi nên vợ chồng bà T đã nhờ ông P đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không cho luôn. Lợi dụng việc này ông P đã chuyển nhượng đất cho ông Trương Quốc T2, bà Mai Thị Kim T3 với giá 600.000.000 đồng, rồi ông T2, bà T3 chuyển nhượng cho ông Trần Minh T4. Khi ông P bán đất thì ông V, bà T không biết. Đến khi sự việc vỡ lỡ, bà T có yêu cầu ông P đưa cho bà 100.000.000 đồng nhưng ông P từ chối vì cho rằng đây là tài sản của cá nhân ông P. Ông P đã dùng số tiền bán đất thanh toán nợ cho gia đình riêng của ông P tại Quỹ tín dụng nhân dân Xuân Đ là 200.000.000 đồng và dùng 400.000.000 đồng mua đất trên Bình Phước mà không thông qua vợ chồng bà T và cũng không chia tiền cho bà T. Do những người mua đất này ngay tình nên bà T không có tranh chấp đất với những người này, bà chỉ yêu cầu ông P phải trả lại cho bà ½ giá trị thửa đất trên theo Chứng thư thẩm định giá số 288/2026/597 ngày 24/6/2026 của Công ty cổ phần T5 là 1.383.830.000 đồng và yêu cầu ông P phải thanh toán lại cho bà T toàn bộ chi phí tố tụng mà trước đây bà T đã tạm ứng.

* Tại phiên toà, bị đơn ông Đinh Quốc P trình bày: Ông P thừa nhận thửa đất theo lời trình bày của bà T là có thật, có nguồn gốc do ông V, bà T nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn N là đúng. Tuy nhiên ông V, bà T đã tặng cho ông thửa đất này nên ông có quyền chuyển nhượng cho người khác, ông đã dùng số tiền bán đất để thanh toán nợ lo ma chay cho ông V hết khoảng 200.000.000 đồng và dùng 400.000.000 đồng còn lại với số tiền vợ chồng ông có được để mua đất trên Bình Phước cho gia đình riêng của ông. Do ông V, bà T đã cho đất cho ông nên là tài sản của ông, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T. Ông nhất trí căn cứ giá trị đất theo Chứng thư thẩm định giá số 288/2026/597 ngày 24/6/2026 của Công ty cổ phần T5 làm căn cứ giải quyết vụ án. Ai thua kiện thì người đó chịu chi phí tố tụng. Ông xác định việc bà T đang tranh chấp với ông thì thửa đất này là tài sản riêng của ông, không có liên quan đến bà Phạm Thị Kim P1 (vợ ông).

* Ý kiến của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Bùi Thị T:

- Thửa đất số 63, tờ bản đồ số 1 (cũ), diện tích 7.907,6 m^2 (Nay là thửa đất số 138, tờ bản đồ số 23), tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, Thành phố Đ có nguồn gốc do vợ chồng bà T, ông V mua từ ông Nguyễn Văn N. Do lớn tuổi nên ông bà đã để cho ông P đứng tên đăng ký giúp chứ không có cho ông P toàn quyền sử dụng đất. Điều này được thể hiện qua Đơn xin cứu xét về việc xin miễn thuế trước bạ trong Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P.

- Ông P cho rằng ông V, bà T đã tặng cho ông P thửa đất này thì đề nghị đưa ra chứng cứ.

- Ông P bán đất được 600.000.000 đồng, dùng 200.000.000 đồng thanh toán khoản vay của cá nhân ông P cho Q tín dụng nhân dân X và dùng 400.000.000 đồng còn lại mua đất trên Bình Phước mà hiện nay vợ chồng ông P đang đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất. Ông P bán đất trước khi ông V chết vài tháng thì việc ông P cho rằng lấy tiền bán đất để thanh toán nợ, lo ma chay cho ông V là không có cơ sở.

- Ông V chết không để lại di chúc. Bà T chỉ yêu cầu ông P trả lại ½ giá trị thửa đất đang có tranh chấp theo Chứng thư thẩm định giá số 288/2026/597 ngày 24/6/2026 của Công ty cổ phần T5 là 1.383.830.000 đồng. Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của pháp luật nên không có kiến nghị gì.

- Về đường lối giải quyết vụ án: căn cứ Điều 26, 27, 45 Luật đất đai năm 2024; Điều 166, 167, 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 163, 166 của Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị Toà án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: bà Bùi Thị T có đơn khởi kiện ông Đinh Quốc P trú tại: ấp N (nay là ấp X), xã X, Thành phố Đ để yêu cầu trả lại ½ giá trị quyền sử dụng đất đang có tranh chấp, nên đây là vụ kiện: "Tranh chấp đòi lại tài sản" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai.

- Về tư cách tham gia tố tụng: Hội đồng xét xử xác định bà T là nguyên đơn; ông P là bị đơn; bà Phạm Thị Kim P1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Thửa đất có tranh chấp đã được ông Đinh Quốc P, bà Phạm Thị Kim P1 hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông Trương Quốc T2, bà Mai Thị Kim T3, rồi ông T2, bà T3 chuyển nhượng cho ông Trần Minh T4. Do bà T không yêu cầu trả lại đất, chỉ yêu cầu ông P trả lại bằng giá trị (tiền) và ông T2, bà T3, ông T4 khi nhận chuyển nhượng quyền sử

dụng đất đều ngay tình nên không cần thiết đưa ông T2, bà T3 và ông T4 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

- Về vấn đề uỷ quyền: bà T uỷ quyền cho ông H tham gia tố tụng, bà P1 uỷ quyền cho ông P tham gia tố tụng. Xét các việc uỷ quyền đều hợp lệ nên chấp nhận.

- Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bùi Thị T nhận thấy:

Về nguồn gốc đất: cả bà T lẫn ông P đều thừa nhận nguồn gốc đất đang có tranh chấp giữa các bên do ông V, bà T nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn N. Ông P cho rằng ông V, bà T đã tặng cho ông thửa đất này. Bà T không thừa nhận sự việc này và ông P không đưa ra được bất cứ chứng cứ nào để chứng minh cho lời trình bày của mình là đúng. Ông P xác định ông liên hệ với Ủy ban nhân dân xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai để đăng ký thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không ai khác. Điều này phù hợp với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trong hồ sơ vụ án. Theo Đơn xin cứu xét về việc được miễn thuế trước bạ (bút lục số 17) của ông Đinh Quốc P đề ngày 22/7/2007, ông P xác định "Nguồn gốc sử dụng đất: Do cha mẹ tôi sang nhượng lại vào tháng 01/1991 và sử dụng ổn định cho đến nay không ai tranh chấp. Vì ba má tôi già yếu và hiện nay tôi cũng chưa có gia đình riêng (vẫn còn chung sống với cha mẹ), do đó cha mẹ tôi đã đồng ý để cho tôi đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất này". Như vậy, ông P chỉ được cha mẹ cho đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất chứ chưa cho luôn tài sản, quyền sử dụng đất vẫn thuộc quyền sử dụng của ông V và bà T.

Ông P cho rằng ông bán đất để lo trả nợ, lo ma chay cho ông V và mua đất trên Bình Phước nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T. Tuy nhiên, tại thời điểm ông P bán đất ông V vẫn còn sống, ông P không đưa ra được bất cứ chứng cứ gì để chứng minh dùng tiền bán đất để thanh toán nợ cho ông V, bà T. Bên cạnh đó, ông P thừa nhận ông đã dùng 400.000.000 đồng (trị giá 2/3 giá trị miếng đất tại thời điểm chuyển nhượng) để mua đất trên Bình Phước mà hiện vợ chồng ông đứng tên. Từ các chứng cứ này, đủ cơ sở xác định ông P chuyển nhượng tài sản của ông V, bà T cho người khác nhưng không thanh toán lại cho ông V, bà T. Tài sản thuộc quyền sử dụng của ông V, bà T nên ông V, bà T được quyền yêu cầu thanh toán lại là có cơ sở.

Bà T yêu cầu ông P phải trả lại cho bà ½ giá trị thửa đất trên là có căn cứ nên được chấp nhận. Theo Chứng thư thẩm định giá số 288/2026/597 ngày 24/6/2026 của Công ty cổ phần T5 thì ½ giá trị đất là 1.383.830.000 đồng nên cần buộc ông P phải thanh toán lại cho bà T số tiền này.

- Về chi phí tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án, bà T đã tạm ứng 35.000.000 đồng (15.000.000 đồng chi phí đo đạc đất, xem xét thẩm định tại chỗ + 20.000.000 đồng chi phí định giá tài sản). Do yêu cầu của bà T được chấp nhận nên buộc ông P phải thanh toán lại số tiền này cho bà T.

- Về án phí: do yêu cầu của bà T được chấp nhận nên ông P phải chịu án phí DSST trên số tiền phải thanh toán cho bà T theo quy định.

* Xét ý kiến của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Bùi Thị T và ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 – Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 157 Bộ luật tố tụng Dân sự;

- Áp dụng điều 106, 158, 161, 163, 164 và điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 166, 167, 188 Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng Điều 26, 27, 45 Luật đất đai năm 2024;

- Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ - HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

- Áp dụng Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị T.

1. Buộc ông Định Quốc P2 phải thanh toán cho bà Bùi Thị T ½ giá trị thửa đất số 63, tờ bản đồ 01 – xã B, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là thửa 138, tờ bản đồ số 23 – xã X, Thành phố Đ) là 1.383.830.000 (Một tỷ ba trăm tám mươi ba triệu tám trăm ba mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 19/8/2026), nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên cho người được thi hành án thì còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Đinh Quốc P có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Bùi Thị T 35.000.000 (Ba mươi lăm triệu) đồng.

3. Về án phí: Buộc ông Đinh Quốc P phải nộp 53.514.900 (Năm mươi ba triệu năm trăm mười bốn nghìn chín trăm) đồng.

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 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.

Báo cho nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan biết quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tp.Đồng Nai;
- VKSND KV6, tỉnh;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

- Các đương sự;
- Phòng THADSKV6 – Đồng Nai;
- Lưu, HS.

Lê Thị Tùng