

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12 – ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 96/2026/DS-ST

Ngày: 07/5/2026

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
tranh chấp 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 Lê Văn Cư.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lê Văn Luận.

Ông Phan Thanh Xuân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Hồng Tân – 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: Ông Nguyễn Hữu Định – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13/3/2026, 10/4/2026 và 07/5/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp (Trụ sở 2) xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 57/2024/TLST-DS ngày 19/3/2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 95/2026/QĐXXST-DS ngày 23/02/2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 21/2026/QĐST-DS ngày 13/3/2026, Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số: 30/2026/QĐST-DS ngày 10/4/2026, Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số: 57/2026/QĐST-DS ngày 17/4/2026 và Thông báo mở lại phiên tòa ngày 17/4/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Đồng Thị Cẩm N, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Số G đường V, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Phạm Trung Đ, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Số A đường N, phường L, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

- Bị đơn:

1/ Nguyễn Văn Thuận E, sinh năm 1976;

2/ Võ Thị H, sinh năm 1974.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Võ Thị H: Nguyễn Văn Thuận E, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn: Luật sư Lê Văn L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Nguyễn Thị Cẩm Q, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số D đường P, phường P, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Cẩm Q: Nguyễn Văn T, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số A khóm T, phường L, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

2/ Nguyễn Thị Hoa L1 (con ông Thuận E, bà H), sinh năm 1995;

3/ Nguyễn Vũ L2 (con ông Thuận E, bà H), sinh năm 1999;

4/ Nguyễn Chí L3 (con ông Thuận E, bà H), sinh ngày 08/10/2008;

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Hoa L1, Nguyễn Vũ L2 đồng thời là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Chí L3: Nguyễn Văn Thuận E, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

5/ Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo lời trình bày của ông Phạm Trung Đ là người đại diện theo ủy quyền của chị Đồng Thị Cẩm N: Vào năm 2009 vợ chồng ông Thuận E, bà H có chuyển nhượng QSDĐ và căn nhà trên đất tại thửa 1002, tờ bản đồ số 6, diện tích 384m² tọa lạc tại ấp H, xã T, huyện T (nay là ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp) cho bà Q với giá chuyển nhượng là 500.000.000đồng (02 bên có lập hợp đồng mua bán nhà đề ngày 25/8/2009 có sự chứng kiến của ông Nguyễn Thanh T1 là chủ đất cũ). Đến ngày 07/9/2010 thì bà H mới ký xác lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên cho bà Q vì khi bà Q mua của vợ chồng ông Thuận E thì ông T1 vẫn còn đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ chưa tách thửa cho ông Thuận E nhưng diện tích đất và nhà trên đất đã được vợ chồng ông Thuận E cắt và đang quản lý, sử dụng. Sau khi chuyển nhượng diện tích đất và căn nhà trên đất cho bà Q xong, do vợ chồng ông Thuận E chưa có chỗ ở nào khác nên vợ chồng ông Thuận E có xin bà Q cho ở nhờ lại căn nhà nêu trên, thấy hoàn cảnh gia đình khó khăn nên bà Q đồng ý.

Sau đó ông Thuận E bị Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố H tạm giữ và khởi tố ra Tòa án về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản, Cơ quan Cảnh sát

điều tra Công an Thành phố H có đến căn nhà này để xác minh có phải là nhà của vợ chồng ông Thuận E, bà H hay không, vì thế có mời bà Q đến để làm việc, khi đó bà Q đã xác nhận ngôi nhà này là của bà Q, do bà Q làm chủ, việc ông Thuận E, bà H hoàn cảnh khó khăn nên bà Q mới cho ở nhờ.

Năm 2023 thì bà Q xác lập hợp đồng tặng QSDĐ và căn nhà trên lại cho chị N và chị N cũng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số bìa DK 955212, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 14741, cấp ngày 12/5/2023. Nay chị N có nhu cầu về chỗ ở nên yêu cầu vợ chồng ông Thuận E, bà H giao trả lại diện tích đất và căn nhà nêu trên nhưng vợ chồng ông Thuận E không trả. Vì vậy, chị N yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc hộ ông Nguyễn Văn Thuận E (gồm: Ông Nguyễn Văn Thuận E, bà Võ Thị H, chị Nguyễn Thị Hoa L1, anh Nguyễn Vũ L2 và anh Nguyễn Chí L3) trả lại diện tích 364,7m² loại đất ở nông thôn, thuộc thửa số 11, tờ bản đồ 39 tọa lạc tại ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp và căn nhà gắn liền với đất cho chị N.

Qua sơ đồ đo đạc ngày 10/7/2024 (kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ) thể hiện diện tích 27,1m² thuộc một phần thửa số 03 và vật kiến trúc trên đất. Đối với phần diện tích đất này và vật kiến trúc trên đất thì tại phiên tòa sơ thẩm ngày 13/3/2026 và ngày 07/5/2026 chị N không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị Cẩm Q: Qua yêu cầu của N thì bà Q thống nhất, vì đất này bà Q đã cho chị N. Nguồn gốc đất là bà Q nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Thuận E, bà H vào năm 2009 với giá là 500.000.000đồng, khi đó lập giấy tay đề ngày 25/08/2009 có người làm chứng là Nguyễn Thanh T1 (là người chủ đất cũ và là anh em bạn dì ruột với bà H) chứng kiến, ký tên và kê cả ông Thuận E, bà H ký tên lẫn tay. Đến năm 2010 thì bà Q và bà H mới ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đề ngày 07/9/2010, với giá chuyển nhượng là 570.000.000đồng (vì bà Q đã đưa thêm 70.000.000đồng cho bà H) và bà Q được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 22/10/2010. Đến năm 2023 bà Q được Sở T cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ lại thì bà Q tặng cho chị N (là con gái ruột của bà Q).

Sau khi mua đất của bà H, ông Thuận E thì bà Q thấy hoàn cảnh vợ chồng ông Thuận E khó khăn nên mới cho ở nhờ một năm và cũng chuyển tiền 20.000.000đồng cho vợ chồng ông Thuận E dọn đồ đi để giao nhà, đất cho bà Q, đến thời hạn nhưng bà H không giao nên bà Q mới đến đòi lấy nhà nhưng khi đến thì bà H, ông Thuận E khóa cửa, bà Q tìm không thấy vợ chồng Thuận E (khi đó Thuận E không ở địa phương vì Thuận E đang chấp hành án). Bà Q đến nhiều lần sau đó thì gặp bà H nhưng bà H không giao mà còn hành g bà Q, đến lần gần đây nhất là vào năm 2024 sau khi bà Q đến thì ông Thuận E, bà H khóa cửa, hành g bà Q, bà Q nhờ Công an xã mới thoát khỏi nhà ông Thuận E. Khi Nhà nước mở rộng đường ĐT 842 trúng vào một phần đất và Nhà nước cũng đã bồi thường thì bà Q là người nhận tiền bồi thường.

Qua sơ đồ đo đạc ngày 10/7/2024 (kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ) thể hiện diện tích 27,1m² thuộc một phần thửa số 03 và vật kiến trúc

trên đất. Đối với phần diện tích đất này và vật kiến trúc trên đất thì tại phiên tòa sơ thẩm ngày 13/3/2026 và ngày 07/5/2026 bà Q không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- *Lời trình bày của bị đơn ông Nguyễn Văn T2 Em đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Võ Thị H:* Qua yêu cầu của nguyên đơn thì vợ chồng ông Thuận E, bà H không chấp nhận, với lý do như sau:

1/ Diện tích 384m² đất ở là của vợ chồng ông Thuận E, bà H xây dựng nhà vào năm 2010 diện tích xây dựng 133,8m² nhà và đất được Ủy ban nhân dân Huyện T quyền sử dụng ngày 25/5/2010. Gia đình ông Thuận E, bà H gặp khó khăn nên cần vay tiền để sản xuất và tiêu dùng cho sinh hoạt gia đình nên phải vay một số tiền Ngân hàng.

Khi đó ông Thuận E, bà H gặp bà H1 ở Thị Xã H là người quen biết trước với ông Thuận E, lúc đó ông Thuận E có nói với bà H1 cũng định vay tiền ngân hàng thì bà H1 đã giới thiệu bà Nguyễn Thị Cẩm Q cho ông Thuận E quen để làm các giấy tờ nhằm vay tiền Ngân hàng. Khi đó bà Nguyễn Thị Cẩm Q sinh năm 1973 giấy CMND số: 024977943 cấp ngày 06/8/2008 tại Thành phố Hồ Chí Minh vào nhà ông Thuận E tự nhận là Giám đốc công ty Đ1 ở Thành phố Hồ Chí Minh, khi đến nhà thì bà Q đi cùng với một người đàn ông tên là T3 tự nhận là Phó Giám đốc công ty khi đó bà Q bàn với ông Thuận E hãy chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Thuận E sang cho bà Q để dễ dàng vay Ngân hàng, mọi thủ tục giấy tờ chuyển nhượng sẽ do bà Q nhận làm rồi đưa cho ông Thuận E ký. Ông Thuận E nghĩ làm thủ tục cho bà Q là muốn cho dễ dàng việc vay Ngân hàng nên cũng đồng ý.

Sau khi bà Q lo việc chuyển nhượng phần diện tích đất của ông Thuận E với nội dung trên, bà Q tự ghi trong hợp đồng giá trị chuyển nhượng đất và tài sản của ông Thuận E là 570.000.000đ (Năm trăm bảy mươi triệu đồng). Nhưng thực tế vợ chồng ông Thuận E chỉ cần 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) và số tiền mà làm hợp đồng bà Q cũng không đưa tiền mặt hay chuyển khoản cho ông Thuận E đồng nào. Trước đó bà Q đưa cho ông Thuận E tờ giấy kêu ông Thuận E lăn tay, ông Thuận E cũng không rõ là viết gì. Cũng do ông Thuận E quá tin tưởng nên không đọc nội dung, mọi giấy tờ thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bà Q làm tất cả và sau khi hoàn tất xong vào ngày 07/9/2010, bà Q đến nhà kêu ông Thuận E và bà Q ra chứng số 3 tỉnh Đồng Tháp tại thị xã H ký. Khi đi ông Thuận E nói sao không xuống UBND xã T công chứng cho gần nhưng bà Q không chịu nói công chứng Hồng Ngự nhanh hơn. Khi đến công chứng ông Thuận E ngồi ngoài, sau đó bà Q mang giấy tờ ra kêu ông Thuận E ký vào để nhận tiền, lúc đó ông Thuận E cũng không đọc xem nội dung gì và ký vào, xong việc bà Q không đưa tiền cho ông Thuận E mà bà Q trở về công ty, sau đó bà Q cũng không chuyển tiền cho ông Thuận E.

Vài ngày sau không thấy bà Q chuyển tiền, lúc đó ông Thuận E có điện thoại cho bà Q nhưng không liên lạc được. Vào năm 2011, ông Thuận E đi chấp hành án tại trại giam L4 huyện C, tỉnh Đồng Tháp nên bà H ở nhà với 03 đứa con nhỏ và bà H cũng không được học hành nhiều nên bà H không rành về các

thủ tục giấy tờ có liên quan đến pháp luật đất đai. Đến ngày 07/10/2022 ông Thuận E mới chấp hành án xong nên không làm việc trực tiếp được với bà Q. Ngày 13/4/2023 bà Q đến nhà gặp vợ chồng ông Thuận E, đồng thời đi cùng với một số người khác. Họ tự nhận là người của Ngân hàng và cũng có người nhận là nhân viên cấp dưới của bà Q. Mục đích đến là thẩm định ngôi nhà mà vợ chồng ông Thuận E đang ở, vợ chồng ông Thuận E không đồng ý và yêu cầu mọi người bước ra khỏi nhà. Ông Thuận E yêu cầu bà Q làm sáng tỏ việc đưa quyền sử dụng đất cho bà vay tiền dùm mà ông Thuận E không nhận được tiền. Lúc này bà Q trả lời nhà ông Thuận E đang ở đã được sang nhượng tên cho bà Q rồi. Nghe vậy vợ chồng ông Thuận E cự cãi to tiếng với bà Q và được Công An xã mời về làm việc.

2/ Quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng, trong hộ còn có 03 người con ở chung do đó bà H không có quyền tự định đoạt một mình, hợp đồng chuyển nhượng không có chữ ký ông Thuận E và các thành viên trong hộ đồng thời bà Q không giao tiền cho ông Thuận E theo như hợp đồng đã ghi.

Nay ông Nguyễn Văn T2 Em yêu cầu phản tố, cụ thể: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 07/9/2010 giữa bà Võ Thị H với bà Nguyễn Thị Cẩm Q đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1002 tờ bản đồ số 06, diện tích 384,0m², mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã A, tỉnh Đồng Tháp và yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đề ngày 17/4/2023 giữa bà Nguyễn Thị Cẩm Q với chị Đồng Thị Cẩm N đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 11 tờ bản đồ số 39, diện tích 364,7m², mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã A, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho ông Nguyễn Văn Thuận E, bà Võ Thị H.

Ngoài ra, qua sơ đồ đo đạc ngày 10/7/2024 (kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ) thể hiện diện tích 27,1m² thuộc một phần thửa số 03 và vật kiến trúc trên đất. Đối với phần diện tích đất này và vật kiến trúc trên đất thì tại phiên tòa sơ thẩm ngày 13/3/2026 và ngày 07/5/2026 ông Thuận E không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đối với s tiền Nhà nước bồi thường cho bà Q khi mở rộng đường ĐT842 thì ông Thuận E cũng không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- *Lời trình bày của ông Nguyễn Văn Thuận E là người đại diện cho chị Nguyễn Thị Hoa L1, anh Nguyễn Vũ L2 và anh Nguyễn Chí L3:* Thống nhất theo lời trình bày của ông Thuận E, không trình bày gì thêm.

- *Lời trình bày của Luật sư Lê L:* Thống nhất theo lời trình bày của ông Thuận E, không trình bày gì thêm.

* Theo biên bản định giá đề ngày 10/02/2026 của Hội đồng định giá tài sản kết luận:

Phần diện tích 364,7m² loại đất ở nông thôn, thuộc thửa số 11, tờ bản đồ 39 tọa lạc tại ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp (khu vực I, phân đoạn I, đường ĐT842 đoạn từ đường Nông đến cây xăng T giá trị định giá là 364,7m² x 800.000đồng/m² (Hai trăm chín mươi một triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng).

Nhà ở trên diện tích đất nêu trên như sau: loại nhà ở: Nhà ở riêng lẻ; diện tích xây dựng: 133,8m²; diện tích sàn: 133,8m²; cấp IV đơn giá theo Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 của UBND tỉnh Đ áp dụng theo điểm b, khoản 1, nhà mái tol sóng vuông có giá trị là 4.048.000đồng/m² và được cộng lát gạch ceramic +70.150đồng/m², có trần bằng thạch cao + 54.050đồng/m², tường sơn nước + 173.650đồng/m²; phải trừ đi cửa sắt - 174.800đồng/m². Sau khi cộng và trừ thì giá trị còn lại của nhà ở 4.171.050đồng/m² x 133,8m² = 558.086.490đồng (Năm trăm năm mươi tám triệu không trăm tám mươi sáu nghìn bốn trăm chín mươi đồng).

- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đều đúng, đầy đủ theo quy định của pháp luật.

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

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Về thẩm quyền: Đối tượng tranh chấp giữa nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp) theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện thì nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn giao trả diện tích 364,7m² loại đất ở nông thôn, thuộc thửa số 11, tờ bản đồ 39 tọa lạc tại ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp và căn nhà gắn liền với đất; Bị đơn yêu cầu phản tố, cụ thể: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 07/9/2010 giữa bà Võ Thị H với bà Nguyễn Thị Cẩm Q đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1002 tờ bản đồ số 06, diện tích 384,0m², mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã A, tỉnh Đồng Tháp và yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đề ngày 17/4/2023 giữa bà Nguyễn Thị Cẩm Q với chị Đồng Thị Cẩm N đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 11 tờ bản đồ số 39, diện tích 364,7m², mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã A, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho bị đơn.

Nên Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Đồng Tháp) thụ lý vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Thanh T1 có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là đúng theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong thời gian Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa thì ông Thuận E có đơn yêu cầu phản tố và Tòa án đã thụ lý yêu cầu. Sau khi lý do tạm ngừng đã được khắc phục và ông Đ có đơn yêu cầu không tiến hành hòa giải cho nên Tòa án không tiến hành mở phiên hòa giải theo quy định tại Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự còn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ thì đến thời điểm hiện tại (Sau khi phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ ngày 11/9/2025) do các đương sự không cung cấp chứng cứ gì thêm cho nên Tòa án không mở phiên họp nhưng trước khi phần tranh tụng diễn ra vào ngày 13/3/2026 và ngày 07/5/2026 Hội đồng xét xử đã kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cho các đương sự tại phiên tòa lần nữa cho nên quyền tiếp cận công khai chứng cứ của các đương sự vẫn được thực hiện đúng theo quy định.

[2] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu của chị N về việc buộc hộ ông Nguyễn Văn Thuận E (gồm: Ông Nguyễn Văn Thuận E, bà Võ Thị H, chị Nguyễn Thị Hoa L1, anh Nguyễn Vũ L2 và anh Nguyễn Chí L3) trả lại diện tích 364,7m² loại đất ở nông thôn, thuộc thửa số 11, tờ bản đồ 39 tọa lạc tại ấp H, xã A, tỉnh Đồng Tháp và căn nhà gắn liền với đất, Hội đồng xét xử nhận thấy:

1/ Việc ông Thuận E khai là chuyển quyền sử dụng đất cho bà Q đứng tên giùm để làm thủ tục vay Ngân hàng để, bà Q không thừa nhận. Ông Thuận E không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh là nhờ bà Q đứng tên giùm để vay Ngân hàng. Vì vậy, Hội đồng xét xử nhận định ông Thuận E, bà H trình bày đều không có chứng cứ chứng minh, căn cứ khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định:

“Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ án dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án”.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 13/3/2026 và ngày 07/5/2026 chính ông Thuận E cũng thừa nhận là đã ký vào hợp đồng mua bán đề ngày 25/8/2026 và theo lời khai của anh Nguyễn Thanh T1 đề ngày 06/4/2026 cũng thừa nhận vợ chồng ông Thuận E có chuyển nhượng QSDĐ và nhà ở cho bà Q theo đúng như nội dung hợp đồng đã nêu. Như vậy, cho thấy việc vợ chồng ông Thuận E có chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 1002, tờ bản đồ số 06, diện tích 384,0m², mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã A, tỉnh Đồng Tháp cho bà Q là có thật.

2/ Bị đơn cho rằng đất cấp cho hộ nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì chỉ có bà H ký nên yêu cầu hủy. Nhận thấy, theo Công văn số 164/UBND-HC ngày 05/8/2025 của UBND xã A về việc cung cấp thông tin có nội dung như sau: *“Nội dung 1: Theo giấy chứng nhận QSDĐ số bìa BB 270386, số vào sổ CH 00149, cấp ngày 20/5/2010 được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận cho bà Võ Thị H thửa đất số 1002, diện tích: 384,0m², tờ bản đồ số 6; mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại xã T, huyện T là cấp cho bà Võ Thị H.*

Nội dung 2: Ngày 07/9/2010, bà Nguyễn Thị Cẩm Q nhận chuyển nhượng đối với thửa đất số 1002, tờ bản đồ số: 6, diện tích: 384,0m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn, địa chỉ thửa đất tại xã T, huyện T giấy chứng nhận QSDĐ số bìa BB 270386, số vào sổ CH 00149, cấp ngày 20/5/2010. Việc cấp giấy chứng nhận cho bà Q đảm bảo đúng quy định pháp luật về đất đai. Có đo đạc khi cấp giấy”.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 13/3/2026 ông Thuận E khai nhận nguồn tài sản để hình thành nên QSDĐ này là của vợ chồng ông Thuận E. Ông Thuận E, bà H nhận chuyển nhượng của mẹ ruột ông Nguyễn Thanh T1 (tức là người di của bà H) vào năm 2007, đến năm 2010 mới cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà H đứng tên, lời khai này ông T1 cũng đã xác nhận là đúng. Như vậy, xét thấy thời điểm Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà H vào năm 2010 thì khi đó các con của ông Thuận E, bà H gồm: Chị Nguyễn Thị Hoa L1, sinh năm 1995 chỉ mới 15 tuổi; anh Nguyễn Vũ L2, sinh năm 1999 được 11 tuổi và anh Nguyễn Chí L3, sinh năm 2008 được 02 tuổi. Theo Điều 112 Bộ luật sự quy định về sở hữu chung của các thành viên gia đình:

“1. Tài sản của các thành viên gia đình cùng sống chung gồm tài sản do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên và những tài sản khác được xác lập quyền sở hữu theo quy định của Bộ luật này và luật khác có liên quan”.

Qua đó cho thấy QSDĐ tại thửa 1002, diện tích: 384,0m² cấp lần đầu vào năm 2010 cho bà H là cho cá nhân và khi xác lập hợp đồng mua bán cho bà Q vào năm 2009 thì ông Thuận E có ký, đến năm 2010 khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H cho bà Q thì ông Thuận E cũng biết, không phản đối. Cho nên ông Thuận E cho rằng quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng, trong hộ còn có 03 người con ở chung do đó bà H không có quyền tự định đoạt một mình là không đủ cơ sở.

Từ những nhận định trên xét yêu cầu của chị N là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Do yêu cầu của chị N được cấp nhận nên xét yêu cầu phản tố của bị đơn Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Qua sơ đồ đo đạc ngày 10/7/2024 (kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ) thể hiện diện tích 27,1m² thuộc một phần thửa số 03 và vật kiến trúc trên đất. Đối với phần diện tích đất này và vật kiến trúc trên đất thì tại phiên tòa sơ thẩm ngày 13/3/2026 và ngày 07/5/2026 đại diện của chị N, bà Q, ông Thuận E và qua lời khai của ông T1 thì không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét quyết trong vụ án này, nếu các

đương sự không thỏa thuận được và có yêu cầu Tòa án giải quyết thì sẽ được xem xét giải quyết trong vụ án khác.

[3] Về nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Hộ ông Nguyễn Văn Thuận E gồm: Ông Nguyễn Văn Thuận E, bà Võ Thị H, chị Nguyễn Thị Hoa L1, anh Nguyễn Vũ L2 và anh Nguyễn Chí L3) phải chịu 4.775.810 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (theo Hóa đơn bán hàng ngày 18/6/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ số tiền 4.275.810 đồng và phiếu chi ngày 10/7/2024 số tiền 500.000 đồng), do chị N đã thanh toán xong nên các ông bà anh chị có nghĩa vụ trả lại cho chị N 4.775.810 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết 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:

Buộc hộ ông Nguyễn Văn Thuận E gồm: Ông Nguyễn Văn Thuận E, bà Võ Thị H, chị Nguyễn Thị Hoa L1, anh Nguyễn Vũ L2 và anh Nguyễn Chí L3) nộp án phí dân sự sơ thẩm về việc do yêu cầu của chị N được chấp nhận và buộc ông Thuận E nộp án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố của ông không được chấp nhận nhưng sẽ được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông Thuận E đã nộp.

Chị N không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho chị N đã nộp.

[5] Hội đồng xét xử xét lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát:

Như đã nhận định nêu trên xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5; khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 và các 91, 92, 147, 157, 218, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các 3, 164, 166 và 169 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các 17, 26, 27 và 236 Luật Đất đai năm 2024; Điều 26 Nghị quyết 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 chị Đồng Thị Cẩm N.

Buộc hộ ông Nguyễn Văn Thuận E gồm: Ông Nguyễn Văn Thuận E, bà Võ Thị H, chị Nguyễn Thị Hoa L1, anh Nguyễn Vũ L2 và anh Nguyễn Chí L3 có nghĩa vụ giao trả cho chị Đồng Thị Cẩm N diện tích 364,7m², thuộc thửa số 11, tờ bản đồ 39, mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp H, xã A, tỉnh

Đồng Tháp và giao trả nhà ở: Loại nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 133,8m², diện tích sàn 133,8m², cấp IV nằm trong phạm vi các mốc từ mốc M6 đến M7, M8, M3, M4, M5 về M6 (có sơ đồ đo đạc kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Thuận E về việc: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 07/9/2010 giữa bà Võ Thị H với bà Nguyễn Thị Cẩm Q đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1002 tờ bản đồ số 06, diện tích 384,0m², mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã A, tỉnh Đồng Tháp và yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đề ngày 17/4/2023 giữa bà Nguyễn Thị Cẩm Q với chị Đồng Thị Cẩm N đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 11 tờ bản đồ số 39, diện tích 364,7m², mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn, tọa lạc tại xã A, tỉnh Đồng Tháp.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc hộ ông Nguyễn Văn Thuận E gồm: Ông Nguyễn Văn Thuận E, bà Võ Thị H, chị Nguyễn Thị Hoa L1, anh Nguyễn Vũ L2 và anh Nguyễn Chí L3 có nghĩa vụ trả lại toàn bộ chi phí tổng cộng 4.775.810đồng (Bốn triệu bảy trăm bảy mươi lăm nghìn tám trăm mười đồng) cho chị Đồng Thị Cẩm N.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc hộ ông Nguyễn Văn Thuận E gồm: Ông Nguyễn Văn Thuận E, bà Võ Thị H, chị Nguyễn Thị Hoa L1, anh Nguyễn Vũ L2 và anh Nguyễn Chí L3 nộp 38.095.395đồng án phí dân sự sơ thẩm (Trong đó gồm: 37.495.395đồng án phí dân sự sơ thẩm do chấp nhận yêu cầu của chị N và 600.000đồng do yêu cầu phản tố của ông Thuận E không được chấp nhận) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003969 ngày 19/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp. Vậy, hộ ông Nguyễn Văn Thuận E gồm: Ông Nguyễn Văn Thuận E, bà Võ Thị H, chị Nguyễn Thị Hoa L1, anh Nguyễn Vũ L2 và anh Nguyễn Chí L3 có nghĩa vụ nộp 37.495.395đồng (Ba mươi bảy triệu bốn trăm chín mươi lăm nghìn ba trăm chín mươi lăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Đồng Thị Cẩm N không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho chị Đồng Thị Cẩm N 2.735.000đồng (Hai triệu bảy trăm ba mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0000670 ngày 05/3/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng (Nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp).

5. Về quyền kháng cáo, kháng nghị.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (Ngày 07/5/2026). Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án theo quy định pháp luật.

Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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 hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND khu vực 12 – Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Cư