

Bản án số: 97/2026/DS-ST

Ngày: 12-5-2026

“V/v tranh chấp dân sự về HĐCN
quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 - ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Cao Diễm.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Chí Công;

Ông Phan Văn Nguyên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Châu - Thư ký Toà án nhân dân Khu vực 7 - Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2026 tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân Khu vực 7, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 92/2025/TLST-DS, ngày 01 tháng 4 năm 2025, về việc “Tranh chấp dân sự về HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2026/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 02 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa số 167/2026/QĐST-DS, ngày 06 tháng 3 năm 2026; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 211/2026/QĐST - DS ngày 30 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Nguyễn Minh D, sinh năm: 1983, địa chỉ: 497/3E Hùng Vương, khóm Cái Sơn, phường Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Dung là anh Trần Minh N, sinh năm: 1988, địa chỉ: xã Mỹ An Hưng, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Anh Bùi Huy T, sinh năm 1978; chị Đỗ Thị T, sinh năm: 1985 cùng địa chỉ: xã Hoà Long, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh T, chị T là anh Lê Phước L, sinh năm: 1988, địa chỉ: xã Hoà Long, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1948; ông Trần Văn Tg, sinh năm: 1957, cùng địa chỉ: xã Hoà Long, tỉnh Đồng Tháp.

Anh Nguyễn T, sinh năm: 1976, chị Nguyễn Thị L, sinh năm: 1977, cùng địa chỉ: xã Hoà Long, tỉnh Đồng Tháp.

Văn Phòng công chứng Bùi Công Lượm, địa chỉ: 513 ấp 1, xã Hoà Long, tỉnh Đồng Tháp.

(Anh Nhựt, L, T có mặt, bà Thơ, ông Thông vắng mặt, chị Liễu, Văn phòng công chứng Bùi Công Lượm xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Nguyễn Minh D là Trần Minh Nhựt trình bày:*

Nguyên trước đây D có người quen giới thiệu nói vợ chồng T có nhu cầu bán đất thuộc thửa 61 tờ bản đồ 32 đất toạ lạc tại xã Hoà Long do vợ chồng T đứng tên QSD đất để mua khi đến xem đất thì trên đất có 01 căn nhà cấp 4 nên chúng D thảo thuận mua với giá 220.000.000đ bao gồm cả nhà và đất nhưng đối với căn nhà chỉ nói miệng không ghi trong hợp đồng do T nói nhà chưa đăng ký quyền sở hữu, ngày 21/4/2023 D và vợ chồng T đến Văn phòng công chứng Bùi Công Lượm để làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng do vợ chồng T yêu cầu để giá trong hợp đồng 100.000.000đ để giảm thuế nên D đồng ý và D đã thanh toán số tiền 220.000.000đ cho vợ chồng T xong, sau khi ký hợp đồng do D chưa có nhu cầu sử dụng nên để lại cho vợ chồng T tiếp tục sử dụng khi nào D có nhu cầu sử dụng sẽ yêu cầu vợ chồng T di dời đồ dùng cá nhân để trả lại nhà và đất cho D, đến tháng 4/2024 D có liên hệ vợ chồng T để di dời để trả nhà và đất cho D sử dụng nhưng đến nay vợ chồng T không thực hiện. Nay Nguyễn Minh D yêu cầu tòa án giải quyết buộc Bùi Huy Trí; Đỗ Thị T tiếp tục thực hiện HĐ chuyển nhượng QSD đất giữa Bùi Huy Trí; Đỗ Thị T và Nguyễn Minh D đối với thửa đất 61 tờ bản đồ số 32 đất toạ lạc tại xã Hoà Long, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp. Buộc Bùi Huy Trí; Đỗ Thị T phải giao đất và căn nhà trên đất cho Nguyễn Minh D. Nếu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa D với T, T vô hiệu thì Nguyễn Minh D yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Bùi Huy Trí; Đỗ Thị T liên đới trả lại cho Nguyễn

Minh D số tiền chuyển nhượng 220.000.000đ, lãi 1,66% tính từ ngày 21/4/2023 đến ngày 20/9/2025 là 29 tháng với số tiền 105.908.000đ, tổng cộng là 325.908.000đ.

D thống nhất theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp số: 09/SĐ.ĐĐ/CNVP.ĐKĐĐ 2025 huyện Lai Vung được đo vẽ ngày 06/5/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung và Biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản huyện Lai Vung và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ cùng ngày 06/5/2025.

Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất đang tranh chấp hiện nay D đang giữ không thể chấp ai.

Tại phiên tòa hôm nay D rút yêu cầu khởi kiện đối với T, T, đồng ý với yêu cầu của T trả cho D số tiền 100.000.000đ, lãi 1,2%/tháng tính từ ngày 21/4/2023 đến ngày 21/4/2026 và huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa D với T, T đối với thửa đất 61 tờ bản đồ số 32 đất tọa lạc tại xã Hoà Long, tỉnh Đồng Tháp.

** Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn T, T là anh Lê Phước Lành trình bày:*

Nguyên vào năm 2018 T có cho ông Nguyễn T vay số tiền 50.000.000đ thì T có thể chấp cho T QSD đất thửa 61, tờ bản đồ 32 đất tọa lạc tại xã Hoà Long bằng hình thức sang tên chuyển nhượng thửa đất này cho T để làm tin sau một thời gian T không có tiền trả nên T có điện nói T ra Phòng công chứng Bùi Công Lượm để sang tên qua cho D, T chỉ nghe T nói là ra phòng công chứng để ký tên sang đất qua cho người khác để cầm lấy tiền trả cho T chứ T không có quan hệ hay quen biết gì đối với D này, thì tại phòng công chứng T, T có biết và thấy D đưa cho T số tiền 100.000.000đ rồi T mới trả cho T 50.000.000đ đã thiếu chứ T không có biết gì giữa T và D, khi T trả xong tiền là giữa T, T với T đã xong nên nay T, T không đồng ý với yêu cầu của D. Các cây trồng và vật kiến trúc có trên phần đất không yêu cầu hay tranh chấp gì. Thống nhất theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp số: 09/SĐ.ĐĐ/CNVP.ĐKĐĐ 2025 huyện Lai Vung được đo vẽ ngày 06/5/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung và Biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản huyện Lai Vung và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ cùng ngày 06/5/2025.

Đối với yêu cầu của D nếu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì buộc Bùi Huy Trí; Đỗ Thị T liên đới trả lại cho Nguyễn Minh D số tiền chuyển nhượng 220.000.000đ, lãi 1,66% tính từ ngày 21/4/2023 đến ngày 20/9/2025 là 29 tháng

với số tiền 105.908.000đ, tổng cộng là 325.908.000đ thì T, T không đồng ý bởi vì T, T không có nhận tiền hay mua bán gì với D này.

Tại phiên toà hôm nay T, T đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa D với T, T và giữa T với T, bà Liễu đối với thửa đất 61 tờ bản đồ số 32 đất toạ lạc tại xã Hoà Long, tỉnh Đồng Tháp.

** Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên tòa anh Nguyễn T trình bày:*

Lời trình bày của phía bị đơn T thống nhất bởi T chỉ chuyển nhượng thửa đất này cho D là để thế chấp khoản tiền vay, T vay của chị Dung là 100.000.000đ chứ không phải 220.000.000đ như D trình bày, không có bán đất cho D bởi trên phần đất này có nhà của bà dì T đang ở không có chỗ nào khác, khi vay thì giữa T với D có làm biên nhận có thoả thuận lãi xuất nhưng T không có giữ biên nhận, do T không còn khả năng đóng lãi nên D mới khởi kiện nay T yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa D với T, T và giữa T với T, bà Liễu vô hiệu đối với thửa 61 tờ bản đồ 32 đất toạ lạc tại xã Hoà Long. T đồng ý trả lại cho D số tiền 100.000.000đ và tiền lãi 1,2%/tháng tính từ ngày 21/4/2023 đến ngày 21/4/2026. Tại phiên toà T thống nhất với lời trình bày của anh Nhựt, L không trình bày gì thêm.

** Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và tại phiên hoà giải ngày 25/12/2025 bà Nguyễn Thị Thơ trình bày:* Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của bà Thơ, Tâm là cháu ruột của bà Thơ, bà Thơ thì không có con cái chỉ có phần đất và căn nhà trên đất nên bà Thơ có làm uỷ quyền cho Tâm đứng tên phần đất của bà để tới khi bà chết thì Tâm sẽ là người đứng ra thờ cúng bà chứ bà không có cho luôn cho Tâm mà nay Tâm vay tiền rồi thế chấp cho người ta không có tiền trả nên nay D khởi kiện thì bà không đồng ý nhưng không yêu cầu gì mà để cho Tâm tự giải quyết.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 - Đồng Tháp phát biểu quan điểm:*

Về phần thủ tục: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo trình tự tố tụng pháp luật nhưng có vi phạm thời hạn xét xử.

Về phần nội dung: Về đường lối giải quyết vụ án, Đại diện viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

- HĐ chuyển nhượng QSD đất giữa T, bà Liễu với T và giữa T, T với D đối với thửa đất 61 tờ bản đồ 32 đất tọa lạc tại xã Hoà Long vô hiệu.

- Đình chỉ yêu cầu của D.

- Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự D, T, T, T. T đồng ý trả cho D 100.000.000đ và lãi 1,2%/tháng tính từ ngày 21/4/2023 đến ngày 21/4/2026.

- Về án phí và chi phí thẩm định, định giá theo thỏa thuận giữa các bên mỗi bên chịu ½ chi phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

D yêu cầu tòa án giải quyết buộc T, T tiếp tục thực hiện HĐ chuyển nhượng QSD đất giữa T, T và D đối với thửa đất 61 tờ bản đồ số 32 đất tọa lạc tại xã Hoà Long, tỉnh Đồng Tháp. Nếu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa D với T, T vô hiệu thì D yêu cầu Tòa án giải quyết buộc T; T liên đới trả lại cho D số tiền chuyển nhượng 220.000.000đ, lãi 1,66% tính từ ngày 21/4/2023 đến ngày 20/9/2025 là 29 tháng với số tiền 105.908.000đ, tổng cộng là 325.908.000đ. T yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa D với T, T và giữa T với T, bà Liễu vô hiệu đối với thửa 61 tờ bản đồ 32 đất tọa lạc tại xã Hoà Long. T đồng ý trả lại cho D số tiền 100.000.000đ và tiền lãi 0,83% cho đến khi trả xong, xác định đây là vụ án tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất tranh chấp tại xã Hoà Long, tỉnh Đồng Tháp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Đồng Tháp theo quy định tại khoản 9 Điều 26; Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Văn Thông trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Văn Thông đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do chính đáng.

Căn cứ khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Văn Thông.

Về sự vắng mặt của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thơ; Nguyễn Thị Liễu; Văn phòng công chứng Bùi Công Lượm có đơn xin vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thơ; Nguyễn Thị Liễu; Văn phòng công chứng Bùi Công Lượm.

[2] Về nội dung vụ án:

Tại phiên tòa, giữa các đương sự đã thỏa thuận được nội dung vụ án.

D rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với T, T nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu của D.

D đồng ý T trả cho D số tiền vốn 100.000.000đ, lãi 1,2% tính từ ngày 21/4/2023 đến ngày 21/4/2026 là 36 tháng với số tiền 43.200.000đ, tổng cộng vốn và lãi là 143.200.000đ. Đồng ý huỷ HĐ chuyển nhượng QSD đất giữa D với T, T đối với thửa 61 tờ bản đồ 32 đất tọa lạc tại xã Hoà Long.

T, T đồng ý huỷ HĐ chuyển nhượng QSD đất giữa T, T với D và giữa T với T, bà Liễu đối với thửa 61 tờ bản đồ 32 đất tọa lạc tại xã Hoà Long.

T đồng ý trả cho D số tiền vốn 100.000.000đ, lãi 1,2% tính từ ngày 21/4/2023 đến ngày 21/4/2026 là 36 tháng với số tiền 43.200.000đ, tổng cộng vốn và lãi là 143.200.000đ. Đồng ý huỷ HĐ chuyển nhượng QSD đất giữa D với T, T và giữa T, bà Liễu với T đối với thửa 61 tờ bản đồ 32 đất tọa lạc tại xã Hoà Long.

Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên đương sự.

[3] Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 - Đồng Tháp tham gia phiên tòa có cơ sở nên Hội đồng xét xử thống nhất theo đề nghị của Viện kiểm sát.

[4] Về án phí và tiền lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

D, T đồng ý mỗi người 1/2 án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định, định giá.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, 5, 9 Điều 26; Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91; Điều 92; Điều 95; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 160; Điều 161; Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 228; Điều 212 và Điều 213 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-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. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Minh D đối với yêu cầu ông Bùi T, bà Đỗ Thị T.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Nguyễn Minh D với ông Bùi T, bà Đỗ Thị T và ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị Liễu với ông Bùi T đối với thửa 61 tờ bản đồ 32 đất tọa lạc tại xã Hoà Long, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật các đương sự phải có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký, điều chỉnh cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Ông Nguyễn T đồng ý trả cho bà Nguyễn Minh D số tiền vốn 100.000.000đ, lãi 43.200.000đ, tổng cộng vốn và lãi là 143.200.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) mà người phải thi hành án chưa thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí và chi phí đo đạc, định giá:

- Về án phí, tạm ứng án phí:

Bà Nguyễn Minh D tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.730.000 đồng nhưng được khấu trừ 8.148.000đ đã nộp theo biên lai thu số 0005100 ngày 16/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp. Bà Nguyễn Minh D được nhận lại 4.418.000đ và số tiền 300.000đ đã nộp theo biên lai thu số 0005788 ngày 31/3/2025 của chi Cục thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Nguyễn T tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.730.000 đồng nhưng được khấu trừ 2.800.000đ đã nộp theo biên lai thu số 0005014 ngày 07/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp. Ông Nguyễn T còn phải nộp 930.000 đồng.

- Về chi phí đo đạc, định giá: Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 3.253.000đ

Bà Nguyễn Minh D tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 1.626.500đ, D đã nộp và chi xong.

Anh Nguyễn T tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 1.626.500đ do số tiền này bà Nguyễn Minh D đã tạm nộp nên anh Nguyễn T phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Minh D số tiền này.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (12/5/2026) Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo 15 ngày được tính từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết theo quy định.

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 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:

- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND Khu vực 7;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VT.

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

Nguyễn Cao Diễm

