

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 15
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 125/2026/DS-ST.

Ngày: 09-9-2026.

“V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 15 - LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Văn Tân.

Các Hội thẩm nhân dân: ông Nguyễn Ngọc Tài và ông Đặng Duy Hưng.

- **Thư ký phiên tòa:** ông Phan Thái Hậu - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Lâm Đồng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 15 - Lâm Đồng** tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 15 - Lâm Đồng (Trụ sở chính), xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 314/2023/TLST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2023, về việc: “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 173/2026/QĐXXST-DS, ngày 20 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1964; Nơi cư trú: A M, Thôn H, xã T, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn C1, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1969; Nơi cư trú: Thôn H, xã T, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Thi hành án dân sự tỉnh L; Địa chỉ: Số E P, Phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng; Ủy quyền cho Trưởng phòng THADS khu vực 15 – Lâm Đồng theo Quyết định số 323/QĐ-THADS ngày 01/7/2026; vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị Thu S, sinh năm 1965; Nơi cư trú: A M, Thôn H, xã T, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt, có đơn xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Nguyên đơn ông **Nguyễn Văn C** yêu cầu:

Vào năm 2012 vợ chồng ông **C1**, bà **H** nợ tiền vay của **Ngân hàng P** đến hạn nhưng không có tiền trả, nên thỏa thuận với ông **C** bán nhà đất trả nợ cho ngân hàng. Ông **C** yêu cầu bên vợ chồng ông **C1**, bà **H** phải liên hệ với Ngân hàng mới đồng ý mua. Sau khi thỏa thuận thống nhất, được sự đồng ý của **Ngân hàng P** (là bên nhận thế chấp tài sản nhà đất của vợ chồng ông **C1**, bà **H**), ông **C** đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất số 97, tờ bản đồ số 01, diện tích 440m², trong đó 100m² đất ở và 340m² đất nông nghiệp, giấy chứng nhận quyền sử dụng số R404726 cấp ngày 13/8/2002 và căn nhà trên đất có diện tích là 68,40m², loại nhà trệt, diện tích sử dụng 68,40m² theo chứng nhận quyền sở hữu nhà theo Giấy chứng nhận số 59/GCN ngày 12/9/2002 với giá là 280.000.000 đồng. Hai bên tiến hành lập đơn xin sang nhượng nhà ở và đất vào ngày 26/12/2012 để ghi nhận việc chuyển nhượng chờ hoàn tất thủ tục, giấy tờ để công chứng hợp đồng, đến ngày 28/12/2012 cùng đến trụ sở **Ngân hàng P – chi nhánh thị xã L** để dùng số tiền chuyển nhượng đất trả nợ vay của vợ chồng ông **C1**, bà **H** với số tiền là 188.520.875 đồng để ngân hàng tắt toán nợ vay, trả lại bản gốc giấy tờ nhà đất; đưa tiền mặt cho vợ chồng ông **C1**, bà **H** số tiền 11.480.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng; số tiền 80.000.000 đồng còn lại thỏa thuận khi nào hoàn thành việc sang tên chuyển quyền sử dụng đất thì sẽ trả đủ. Sau khi ngân hàng trả lại giấy tờ nhà đất, vợ chồng ông **C1**, bà **Hải đăng K** xóa thế chấp rồi đưa bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R404726 cấp ngày 13/8/2002 và giấy chứng nhận sở hữu nhà số 59/GCN ngày 12/9/2002 cho ông **C** giữ. Ngay sau khi lập giấy chuyển nhượng viết tay, thanh toán số tiền 200.000.000 đồng, thì vợ chồng ông **C1**, bà **H** đã bàn giao nhà, đất cho ông **C** và đưa bản gốc giấy tờ nhà đất. Sau đó do ông **C1** đi làm biển thời gian lâu không về lại đất liền, nên hai bên chưa thể liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng. Sau khi ông **C1** về, hai bên cùng đến **UBND xã T** để liên hệ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bị từ chối giải quyết vì lý do nhà đất bị cơ quan Thi hành án dân sự ngăn chặn chuyển nhượng. Vì vậy, cho đến nay vẫn chưa làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất cho ông **C**, nên ông **C** chưa thanh toán số tiền 80.000.000 đồng còn lại cho vợ chồng ông **C1**, bà **H**. Nay ông **C** xác định việc chuyển nhượng đất với vợ chồng ông **C1**, bà **H** là có thật, tại thời điểm chuyển nhượng, nhà đất không tranh chấp, có đầy đủ giấy tờ pháp lý theo quy định, chưa bị cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn chuyển dịch tài sản, số tiền chuyển nhượng đất vợ chồng ông **C1**, bà **H** đã thanh toán nợ vay (có thể chấp tài sản) cho **Ngân hàng P**, đồng thời việc chuyển nhượng đất có sự đồng ý của bên nhận thế chấp là **Ngân hàng P**. Hai bên đã hoàn thành việc chuyển nhượng trên thực tế nhưng do bị cơ quan thi hành án dân sự ngăn chặn chuyển dịch quyền về tài sản nên đến nay chưa hoàn thành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Do đó ông **C** khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **C** và vợ chồng ông **C1**, bà **H** ngày 28/12/2012 đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 01, diện tích 540m², trong đó

200m² đất ở và 340m² đất nông nghiệp giấy chứng nhận quyền sử dụng số R404726 cấp ngày 13/8/2002 và căn nhà trên đất có diện tích là 68,40m², loại nhà trệt, diện tích sử dụng 68,40m² theo chứng nhận quyền sở hữu nhà theo Giấy chứng nhận số 59/GCN ngày 12/9/2002 là có hiệu lực. Giao cho vợ chồng ông **C** và bà **Nguyễn Thị Thu S** được quyền quản lý, sở hữu tài sản và đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án. Đối với số tiền 80.000.000 đồng còn lại ông **C** đồng ý thanh toán cho vợ chồng ông **C1**, bà **H** theo thỏa thuận khi hai bên hoàn thành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Đối với chi phí tố tụng ông **C** yêu cầu giải quyết theo quy định.

[2]. Bị đơn ông **Lê Văn C1** và bà **Nguyễn Thị Kim H** cùng trình bày:

Ông **C1** và bà **H** thống nhất như nội dung khởi kiện, trình bày của ông **Nguyễn Văn C**, đồng thời xác định: Vợ chồng ông **C1**, bà **H** nhận chuyển nhượng diện tích đất tọa lạc tại **thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận** (cũ) sử dụng đến ngày 13/8/2002 thì được **UBND huyện H** (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số R404726, là thửa đất số 97, tờ bản đồ số 01, diện tích 540m², trong đó 200m² đất ở và 340m² đất nông nghiệp, đồng thời chứng nhận quyền sở hữu nhà theo Giấy chứng nhận số 59/GCN ngày 12/9/2002 đối với căn nhà trên đất có diện tích là 68,40m², loại nhà trệt, diện tích sử dụng 68,40m². Đến năm 2007, phần diện tích đất trên được tách thành 02 thửa, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI071424 ngày 14/9/2007, là thửa đất số 97a, tờ bản đồ số 01, diện tích 100m² đất ở tại nông thôn, phần còn lại 440m² gồm 100m² đất ở và 340m² đất nông nghiệp. Sau khi tách thửa, vợ chồng ông **C1** chuyển nhượng thửa đất số 97a cho bà **Đặng Thị T**, đã hoàn thành việc chuyển quyền sử dụng đất. Phần còn lại trong thửa đất số 97 vẫn do vợ chồng ông **C1**, bà **H** sử dụng. Từ trước năm 2012 vợ chồng ông **C1**, bà **H** thế chấp bằng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 01 diện tích 440m² (sau tách thửa) giấy chứng nhận quyền sử dụng số R404726 tại **Ngân hàng P – chi nhánh L** để vay tiền làm ăn buôn bán. Do không có tiền để trả được nợ cho ngân hàng khi đến hạn nên vào năm 2012, vợ chồng ông **C1**, bà **H** bàn bạc thống nhất và có sự đồng ý của bên nhận thế chấp là **Ngân hàng P – chi nhánh L** để chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 440m² thuộc thửa 97 và tài sản nhà ở trên đất theo Giấy chứng nhận số 59/GCN ngày 12/9/2002 cho ông **Nguyễn Văn C**, với tổng số tiền là 280.000.000 đồng vào ngày 28/12/2012. Số tiền có được từ việc chuyển nhượng, vợ chồng ông **C1**, bà **H** cùng ông **C** đã đến trụ sở **Ngân hàng P – Chi nhánh L** trả tiền nợ vay cho Ngân hàng là 188.520.875 đồng, rồi được Ngân hàng trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, xóa thế chấp rồi bàn giao lại cho ông **C** để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở. Sau đó ông **C1** đi làm biển, khi về lại đất liền thì cùng với ông **C** ra **UBND xã T** lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bị từ chối giải quyết do tài sản bị Cơ quan thi hành án dân sự ngăn chặn chuyển dịch tài sản. Trong tổng số tiền chuyển nhượng tài sản (280.000.000 đồng), bên ông **C** đã thanh

toán giao cho vợ chồng ông C1, bà H được 200.000.000 đồng (gồm tiền trả nợ ngân hàng P và tiền mặt khoảng gần 12.000.000 đồng vợ chồng ông C1, bà H dùng để trả nợ cho người khác), còn lại 80.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi hoàn thành việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định bên ông C thanh toán đủ, nhưng do hồ sơ bị ngăn chặn không thể đăng ký chuyển nhượng được nên số tiền này đến nay vẫn chưa trả. Đối với nhà đất: sau khi ông C thanh toán số tiền 200.000.000 đồng, thì vợ chồng ông C1, bà H cũng đã bàn giao toàn bộ nhà đất cùng bản gốc các giấy tờ nhà đất cho ông C quản lý sử dụng từ thời điểm sang nhượng, liên tục cho đến nay. Việc chuyển nhượng tài sản cho ông C không nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, mà toàn bộ số tiền thu được đã thanh toán tiền nợ vay (có thể chấp tài sản) cho Ngân hàng, số tiền còn lại khoảng 12.000.000 đồng sử dụng để thanh toán nợ cho người khác. Nên hiện nay việc ông C khởi kiện yêu cầu công nhận thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông C với vợ chồng ông C1, bà H vào ngày 28/12/2012 đối với diện tích đất 440m² gồm 100m² đất ở và 340m² đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 97, tờ bản đồ số 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng số R404726 cấp ngày 13/8/2002 và căn nhà trên đất có diện tích là 68,40m², loại nhà trệt, diện tích sử dụng 68,40m² theo Giấy chứng nhận số 59/GCN ngày 12/9/2002 là có hiệu lực pháp luật, thì vợ chồng ông C1, bà H đồng ý. Đối với số tiền còn lại 80.000.000 đồng, thì vợ chồng ông C1, bà H và ông C đồng ý thanh toán số tiền này với nhau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng.

[3]. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

[3.1]. Tại các văn bản trình bày ý kiến, văn bản đề nghị giải quyết xét xử vắng mặt, Trưởng Phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Lâm Đồng (được Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng uỷ quyền tham gia tổ tụng tại Tòa án trong các vụ việc dân sự) trình bày ý kiến:

Vợ chồng ông Lê Văn C1, bà Nguyễn Thị Kim H phải có nghĩa vụ trả nợ cho 05 công dân với tổng số tiền 2.270.000.000 đồng, nộp tổng cộng 59.800.000 đồng án phí; tài sản của bà H, ông C1 được kê biên thực tế và đưa ra xử lý là quyền sử dụng thửa đất số 97, tờ bản đồ số 01; tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà xây cấp 4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Do tài sản kê biên có tranh chấp nên cơ quan THADS đang tạm dừng thủ tục bán đấu giá tài sản. Việc xử lý tài sản được thực hiện theo Bản án, quyết định giải quyết tranh chấp của Tòa án.

[3.2]. Bà Nguyễn Thị Thu S trình bày: Bà S và nguyên đơn ông Nguyễn Văn C là vợ chồng, bà S thống nhất như yêu cầu khởi kiện của ông C.

[4]. Những chứng cứ đã được thu thập được trong hồ sơ vụ án đã được Tòa án công khai theo biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 12/8/2026 và Thông báo số 34/2026/TB-TA ngày 12/8/2026.

[5]. Những vấn đề các đương sự thống nhất, không thống nhất:

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vào ngày 28/12/2012 ông **C** và vợ chồng ông **C1**, bà **H** có lập giấy thỏa thuận về việc sang nhượng thửa đất số 97, tờ bản đồ số 01, diện tích 440m², trong đó 100m² đất ở và 340m² đất nông nghiệp giấy chứng nhận quyền sử dụng số R404726 cấp ngày 13/8/2002 và căn nhà trên đất có diện tích là 68,40m², loại nhà trệt, diện tích sử dụng 68,40m² theo chứng nhận quyền sở hữu nhà theo Giấy chứng nhận số 59/GCN ngày 12/9/2002 với giá 280.000.000 đồng. Ông **C** đã thanh toán cho vợ chồng ông **C1**, bà **H** số tiền 200.000.000 đồng và nhận nhà đất sử dụng đến nay chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật do bị cơ quan Thi hành án dân sự ra quyết định cưỡng chế, kê biên.

[6]. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 - Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa và của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý đến trước khi xét xử, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Các đương sự đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn C**. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa ông **Nguyễn Văn C** và vợ chồng ông **Lê Văn C1**, bà **Nguyễn Thị Kim H** theo “đơn xin sang nhượng nhà và đất ở” lập ngày 28/12/2012 đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 01, diện tích 440m², trong đó 100m² đất ở và 340m² đất nông nghiệp giấy chứng nhận quyền sử dụng số R404726 cấp ngày 13/8/2002 và căn nhà trên đất có diện tích là 68,40m², loại nhà trệt, diện tích sử dụng 68,40m² theo chứng nhận quyền sở hữu nhà theo Giấy chứng nhận số 59/GCN ngày 12/9/2002 là có hiệu lực. Ông **C** được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ghi nhận sự thỏa thuận về việc ông **C** thanh toán cho vợ chồng ông **C1**, bà **H** số tiền chuyển nhượng còn lại là 80.000.000 đồng. Về chi phí tố tụng: buộc vợ chồng ông **C1**, bà **H** phải chịu chi phí tố tụng và phải hoàn trả lại cho ông **C**; về án phí: buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát. Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1]. Trưởng phòng Thi hành án dân sự khu vực 15 – Lâm Đồng và bà **Nguyễn Thị Thu S** vắng mặt nhưng đã có đơn, văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự là phù hợp.

[2]. Ông **Nguyễn Văn C** khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông **Lê Văn C1**, bà **Nguyễn Thị Kim H** đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 01, diện tích 440m², trong đó 100m² đất ở và 340m² đất nông nghiệp giấy chứng nhận quyền sử dụng số R404726 cấp ngày 13/8/2002 và tài sản gắn liền với đất là căn nhà trên đất có diện tích là 68,40m², loại nhà trệt, diện tích sử dụng 68,40m² theo chứng nhận quyền sở hữu nhà theo Giấy chứng nhận số 59/GCN ngày 12/9/2002; bị đơn ông **Lê Văn C1**, bà **Nguyễn Thị Kim H** có nơi cư trú tại **Thôn H, xã T, tỉnh Lâm Đồng**. Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (*sửa đổi, bổ sung năm 2025 theo Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội*) xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 15 - Lâm Đồng.

[3]. Tại phiên tòa, các đương sự không cung cấp chứng cứ mới; do đó Hội đồng xét xử căn cứ và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xét xử vụ án.

Về nội dung:

[1]. Về các tình tiết, sự kiện được các đương sự thừa nhận, phù hợp với tài liệu chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án, thuộc trường hợp không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự:

[1.1]. Vào ngày 26/12/2012 ông **Nguyễn Văn C** và vợ chồng ông **Lê Văn C1**, bà **Nguyễn Thị Kim H** có thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa đất số 97, tờ bản đồ số 01, diện tích 440m², trong đó 100m² đất ở và 340m² đất nông nghiệp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số R404726 cấp ngày 13/8/2002 và tài sản trên đất là căn nhà trên đất có diện tích là 68,40m², loại nhà trệt, diện tích sử dụng 68,40m² theo chứng nhận quyền sở hữu nhà theo Giấy chứng nhận số 59/GCN ngày 12/9/2002 cho ông **C**, thể hiện tại "đơn xin sang nhượng nhà ở và đất"; giá chuyển nhượng trong bản hợp đồng ghi 300.000.000 đồng nhưng các đương sự thừa nhận là 280.000.000 đồng.

[1.2]. Tại thời điểm chuyển nhượng, nhà đất đang thế chấp tại **Ngân hàng P – Phòng G**; Số tiền chuyển nhượng ông **C** đã thanh toán cho vợ chồng ông **C1**, bà **H** là 200.000.000 đồng để trả nợ vay của vợ chồng ông **C1**, bà **H**, trong đó có khoản nợ tại **Ngân hàng P – Phòng G** trả vào ngày 28/12/2012 để tắt toán khoản vay, xóa thế chấp quyền sử dụng đất; hai bên đã bàn giao nhà đất cùng toàn bộ giấy tờ có liên quan cho ông **C** quản lý sử dụng, bảo quản.

[1.3]. Sau khi được trả lại bản gốc giấy tờ nhà đất, đăng ký xóa thế chấp; vợ chồng ông **C1**, bà **H** và ông **C** chưa liên hệ ngay để lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà một thời gian sau sau mới liên hệ thì không

thực hiện được giao dịch do tài sản bị kê biên nên đến nay, hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

[2]. Xét tính pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[2.1]. Ông C, ông C1, bà H là chủ thể tham gia xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều thông nhất với nhau về nội dung khởi kiện, không tranh chấp và đề nghị công nhận hiệu lực của giao dịch dân sự. Tuy nhiên, thửa đất chuyển nhượng hiện nay đang được Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận (sau sáp nhập nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực A - Lâm Đồng) kê biên theo Quyết định số 36/QĐ-CCTHA ngày 08/7/2013, nên không thể công nhận sự thỏa thuận của các đương sự mà phải đưa ra xét xử để xem xét toàn bộ nội dung pháp lý của việc chuyển nhượng.

[2.2]. Theo sơ đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai La Gi lập ngày 22/4/2024 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ: thì diện tích đất thực tế hiện nay là 334.8m² (biến động giảm 105.2m² nguyên nhân do sai sót tính toán diện tích trước đây, tứ cận ranh mốc rõ ràng, không tranh chấp) tài sản gắn liền với đất có 01 căn nhà xây gạch, diện tích thực tế 86.5m², diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở là 68.4m² (biến động tăng 18.1m² do xây dựng thêm), tường rào, cổng xây. Nhà đất đang do vợ chồng ông C quản lý, sử dụng. Các đương sự đều thống nhất với diện tích thực tế của nhà đất.

[2.3]. Xét về hình thức: Ông C1 và bà H là chủ sử dụng của thửa đất số 97, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng số R404726 cấp ngày 13/8/2002, cập nhật biến động ngày 20/9/2007 và toàn bộ tài sản trên đất có nhà ở diện tích 68,40m², loại nhà trệt, diện tích sử dụng 68,40m² theo chứng nhận quyền sở hữu nhà theo Giấy chứng nhận số 59/GCN ngày 12/9/2002, giếng, hàng rào; đã tự nguyện chuyển nhượng nhà đất này cho ông C; nội dung thể hiện tại “đơn xin sang nhượng nhà ở và đất” lập ngày 26/12/2012 nhưng không được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định hình thức hợp đồng về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 (tương ứng Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015) và khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003 (tương ứng khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013).

[2.4]. Xét về nội dung: Ông C với vợ chồng ông C1, bà H đều thừa nhận thực tế hai bên có chuyển nhượng và lập “đơn xin sang nhượng nhà ở và đất” vào ngày 26/12/2012 đối với thửa đất số thửa đất số 97, tờ bản đồ số 01 và tài sản trên đất, giá thỏa thuận là 280.000.000 đồng; Các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch, thể hiện ở việc: ông C đã thanh toán cho ông C1, bà H số tiền 200.000.000 đồng/280.000.000 đồng (hơn 2/3 giá trị tài sản), đồng thời C1, bà H đã bàn giao toàn bộ thửa đất và tài sản gắn liền với đất, giấy tờ nhà đất cho ông C quản lý, sử dụng, bảo quản từ khi chuyển nhượng cho đến nay. Nguyên nhân dẫn đến việc chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định

là tài sản đang bị cơ quan thi hành án dân sự kê biên, nên không thực hiện được việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất.

[2.5]. Thửa đất số 97, tờ bản đồ số 01, và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại thôn H, xã T thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông Lê Văn C1, bà Nguyễn Thị Kim H. Vợ chồng ông C1, bà H thế chấp tài sản trên để vay Ngân hàng P. Do không có tiền thanh toán nên ngày 28/12/2012 được sự đồng ý của Ngân hàng P, ông C1 và bà H thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà nói trên cho ông C với giá 280.000.000 đồng. Tại ngân hàng P – Phòng G, ngày 28/12/2012 ông C thanh toán tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông C1, bà H để ông C1, bà H trả khoản nợ 188.520.875 đồng cho ngân hàng P và giải chấp đối với tài sản thế chấp. Việc giao nhận tiền đã được Trưởng phòng giao dịch L - Ngân hàng P xác nhận.

[2.6]. Đến ngày 08/7/2013, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận ban hành quyết định cưỡng chế kê biên tài sản nêu trên để thi hành bản án, Quyết định số 16/QĐST-DS, ngày 06/02/2013, số 17/QĐST-DS ngày 18/02/2013 và các quyết định 147-148-149/QĐST-DS ngày 13/12/2012 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

[2.7]. Ông C1, bà H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà tại Thửa đất số 97, tờ bản đồ số 01 thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận - nay là xã T, tỉnh Lâm Đồng trước thời điểm nhà, đất bị cưỡng chế kê biên để thi hành án và số tiền có được từ việc chuyển nhượng đã thanh toán khoản nợ vay (có thể chấp chính tài sản chuyển nhượng) cho Ngân hàng P, đồng thời số tiền 80.000.000 đồng ông C vẫn còn giữ hiện nay chưa thanh toán; không thuộc trường hợp có hành vi tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

[2.8]. Như vậy, việc ông C nhận chuyển nhượng đất của ông C1, bà H là hoàn toàn tự nguyện, có thật, ngay tình, các bên đã thanh toán hơn 2/3 tiền chuyển nhượng, đã bàn giao nhà đất cho ông C quản lý sử dụng, tại thời điểm xác lập giao dịch vào ngày 28/12/2012 - không vi phạm quy định tại Điều 6 của Thông tư liên tịch số 14/2010/TTLT-BTP-TANDTC-VKSNDTC ngày 26/7/2010 hướng dẫn một số vấn đề về thủ tục thi hành án dân sự và phối hợp liên ngành trong thi hành án dân sự, đáp ứng các điều kiện được quy định tại khoản 1 Điều 106 của Luật đất đai năm 2003, nên có đủ điều kiện để công nhận hiệu lực theo quy định tại Điều 117 và Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.9]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật nên vợ chồng ông C được quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và được liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cập nhật biến động sang tên ông C, bà S. Tuy nhiên, do nhà đất đang bị kê biên theo quyết định số 36/QĐ-CCTHA ngày 08/7/2013 và xác định tài sản bị kê biên theo văn bản số 713/THADS.KV15 ngày 12/8/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng, để đảm bảo thực hiện được việc

cập nhật biến động về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai, đồng thời đảm bảo việc thi hành bản án khi án có hiệu lực pháp luật, căn cứ khoản 1 Điều 32 và khoản 1 Điều 52 Luật Thi hành án dân sự năm 2025, kiến nghị Thủ trưởng cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng thực hiện các thủ tục để thu hồi một phần Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 36/QĐ-CCTHA ngày 08/7/2013 đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 01 và tài sản gắn liền với đất.

[3]. Về việc xử lý đối với số tiền 80.000.000 đồng chuyển nhượng đất còn lại: tại phiên tòa, ông C và vợ chồng ông C1, bà H thống nhất với nhau về việc thanh toán số tiền này, không yêu cầu tính tiền lãi chậm trả nên ghi nhận. Tuy nhiên, hiện nay ông C1, bà H có nghĩa vụ trả nợ cho 05 công dân với tổng số tiền 2.270.000.000 đồng, nộp tổng cộng 59.800.000 đồng án phí, nên số tiền này khi ông C trả cho vợ chồng ông C1, bà H thì phương thức trả cần buộc ông C phải nộp tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 15 – Lâm Đồng để thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên.

[4]. Từ những phân tích pháp lý nêu trên, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "đơn xin sang nhượng nhà ở và đất" lập ngày 28/12/2012 giữa ông C và vợ chồng ông C1, bà H đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 01, diện tích 440m², trong đó 100m² đất ở và 240m² đất nông nghiệp giấy chứng nhận quyền sử dụng số R404726 cấp ngày 13/8/2002 và tài sản gắn liền với đất là căn nhà có diện tích là 68,40m², loại nhà trệt, diện tích sử dụng 68,40m² theo chứng nhận quyền sở hữu nhà theo Giấy chứng nhận số 59/GCN ngày 12/9/2002, là có hiệu lực.

[5]. Về chi phí tố tụng: quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn C đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và sử dụng dịch vụ đo đạc lập bản đồ tổng cộng 11.093.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải chịu toàn bộ và hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Nguyên đơn ông C là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm (về nghĩa vụ trả tiền cho bị đơn).

[7]. Về ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 15 - Lâm Đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều

228, 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung năm 2025 theo Luật số 85/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội);

- Khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 106, khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Các Điều 117, 129 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Các Điều 32, 52 Luật Thi hành án dân sự năm 2025;

- Điều 133 Luật đất đai năm 2024;

- Khoản 2 Điều 26 và điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 ông **Nguyễn Văn C**:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Nguyễn Văn C** và vợ chồng ông **Lê Văn C1**, bà **Nguyễn Thị Kim H** theo “đơn xin sang nhượng nhà ở và đất” lập ngày 26/12/2012 đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 01, diện tích 440m², trong đó 100m² đất ở và 340m² đất nông nghiệp, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số R404726 cấp ngày 13/8/2002, cập nhật biến động ngày 20/9/2007 và tài sản gắn liền với đất theo chứng nhận quyền sở hữu nhà theo Giấy chứng nhận số 59/GCN ngày 12/9/2002, là có hiệu lực; ông **Nguyễn Văn C** và bà **Nguyễn Thị Thu S** được quyền sử dụng đất và quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm nhà ở, giếng nước, tường rào (Hiện trạng theo sơ đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp do Chi nhánh **văn phòng Đ** lập ngày 22/4/2024 với diện tích đất là 334.8m², diện tích nhà ở 86.5m²).

- Kiến nghị Thủ trưởng cơ quan Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng thu hồi một phần Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 36/QĐ-THADS ngày 08/7/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận (cũ) và các biện pháp ngăn chặn chuyển dịch tài sản đã ban hành (nếu có) đối với: thửa đất số 97, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại **thôn H, xã T**, giấy chứng nhận quyền sử dụng số R404726 cấp ngày 13/8/2002, cập nhật biến động ngày 20/9/2007 và tài sản gắn liền với đất Giấy chứng nhận số 59/GCN ngày 12/9/2002 đứng tên ông **Lê Văn C1**, bà **Nguyễn Thị Kim H**.

- Ông **Nguyễn Văn C**, bà **Nguyễn Thị Thu S** và các bên liên quan có trách nhiệm liên hệ với Chi nhánh của Tổ chức đăng ký đất đai có thẩm quyền để đăng ký biến động theo quy định tại Điều 133 Luật đất đai năm 2024 và thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai có liên quan để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Trường hợp đương sự không phối hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động, thì bên đương sự còn lại có quyền liên hệ với cơ quan, tổ chức đăng ký đất đai có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, ký các mẫu đơn theo quy định của pháp luật đất đai khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động, cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất tranh chấp theo quy định.

[2]. Ông **Nguyễn Văn C** có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông **Lê Văn C1**, bà **Nguyễn Thị Kim H** số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng). Phương thức thanh toán: nộp trực tiếp tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 15 – Lâm Đồng.

[3]. Về chi phí tố tụng: buộc ông **Lê Văn C1** và bà **Nguyễn Thị Kim H** phải chịu 11.093.000 đồng (*mười một triệu không trăm chín mươi ba ngàn đồng*) chi phí tố tụng và có trách nhiệm phải hoàn trả lại cho ông **Nguyễn Văn C** số tiền này.

[4]. Về án phí:

- Buộc ông **Lê Văn C1** và bà **Nguyễn Thị Kim H** phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

- Miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm cho ông **Nguyễn Văn C**. Hoàn trả lại cho ông **Nguyễn Văn C** số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016862 ngày 09/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực **A - Lâm Đồng**).

[5]. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm. Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 09/9/2025). Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

[6]. 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, 7, 8, 36, và 72 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:

- VKSND cùng cấp;
- Các đương sự;
- THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 15 - Lâm Đồng;
- Lưu: Văn phòng, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Tân