

Bản án số: 115/2026/DS-ST

Ngày: 22-7-2026

*V/v tranh chấp yêu cầu công nhận 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 5 – CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Bích Tuyền.

Các Hội Thẩm nhân dân:

Bà Phạm Ngọc Phụng

Ông Phạm Hữu Thắng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Đồ Ngọc Tuyền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 22 tháng 07 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 5 – Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 196/2025/TLST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2025 về tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 252/2026/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Minh L, sinh năm: 1968. Địa chỉ: Số A đường T, khu vực Đ, phường P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Vĩnh K (có mặt). Địa chỉ: Số A đường N, phường P, thành phố Cần Thơ.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Lưu Văn T, sinh năm: 1948 (có mặt).

2.2. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm: 1949.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị D: Bà Lưu Thị Thanh H, sinh năm: 1981 (có mặt) theo giấy ủy quyền ngày 14/7/2026.

Cùng địa chỉ: Số A đường T, khu vực Đ, phường P, thành phố Cần Thơ. Chỗ ở hiện nay: Số C đường số B, khu dân cư X, phường C, thành phố Cần Thơ.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Địa chỉ: Số A, phường A, thành phố Cần Thơ là người kế thừa quyền,

nghĩa vụ tố tụng của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: Đường V, khu V, phường P, Thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ:
Bà Lê Thị Thu H1 – Chấp hành viên Phòng thi hành án dân sự khu vực 5 – Cần Thơ (có mặt). Địa chỉ: Đường V, khu V, phường P, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền số 624/GUQ-THADS ngày 19/3/2026).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/4/2025 của nguyên đơn bà Lê Thị Minh L, quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Vĩnh K trình bày:

Vào năm 2021, bà Lê Thị Minh L có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lưu Văn T, bà Nguyễn Thị D căn nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại số A T, khóm A, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 944450 số vào sổ CH 06255 do UBND thành phố S cấp ngày 11/12/2014. Khi nhận chuyển nhượng, hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Văn phòng công chứng Trần Văn N công chứng vào ngày 18/5/2021 với giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Theo đó, bà L đã thanh toán đủ tiền. Ông T, bà D cũng đã bàn giao nhà, đất và bà L cũng đã cải tạo, sửa chữa, sử dụng đến nay.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng xong, bà L làm thủ tục sang tên thì Văn phòng đăng ký đất đai cho biết ngày 27/5/2021 chấp hành viên Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng ra Quyết định số 03/QĐ-CTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng. Đến ngày 11/02/2022, chấp hành viên Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng ra Quyết định số 03/QĐ-CTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên và mời làm việc nhiều lần. Bà L không đồng ý với việc thi hành án kê biên tài sản hợp pháp của bà L thì được thi hành án hướng dẫn khởi kiện ra Tòa án.

Nay bà Lê Thị Minh L yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà Lê Thị Minh L với ông Lưu Văn T, bà Nguyễn Thị D được Văn phòng C, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 18/5/2021 có hiệu lực pháp luật.

Tại tờ tường trình ngày 05/8/2025, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Lưu Văn T trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Minh L thì ông đồng ý, vì nguồn gốc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại số A T, khóm A, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 944450, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 06255 do UBND thành phố

S cấp ngày 11/12/2014 cho vợ chồng ông và bà Nguyễn Thị D là do Ngân hàng N1 bán lại với giá 19.000.000 đồng. Sau đó, ông và bà D có thể chấp tại Ngân hàng N2 – Chi nhánh S – Phòng G ngày 16/12/2015 để vay tiền, việc thế chấp có đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đã xóa thế chấp ngày 24/12/2020. Ông và vợ ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Văn phòng công chứng Trần Văn N công chứng vào ngày 18/5/2021 để chuyển nhượng cho bà Lê Thị Minh L nhà và đất với giá là 800.000.000 đồng, bà L đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông và ông đã bàn giao nhà và đất cho bà L vào 18/5/2021.

Ngoài ra, trước đây ông có trách nhiệm thi hành án một bản án vào năm 1998 theo quyết định số 82/THA ngày 09/9/1998, khi đó ông có trách nhiệm thi hành số tiền 5.521.077.208 đồng, án phí số tiền 32.671.000 đồng. Nhưng thời điểm đó ông không có khả năng về tài chính để thi hành nên chưa thi hành án, ông chỉ có nộp 7.000.000 đồng đến 8.000.000 đồng để thi hành án. Đến năm 2011, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử vụ án hình sự cũng có liên quan đến vụ việc trong bản án năm 1998 và tại Bản án số 43/2011/HSST ngày 23/09/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng buộc ông Lý Hóc L1 phải có trách nhiệm trả lại cho ông số tiền 5.521.077.208 đồng bằng với số tiền ông phải thi hành trong bản án vào năm 1998 và cơ quan thi hành án đã ban hành quyết định thi hành án số 98/QĐ-CTTHA ngày 05/12/2012 theo đó thi buộc ông Lý Hóc L1 có trách nhiệm thanh toán cho ông số tiền 5.521.077.208 đồng. Do ông không hiểu biết quy định của pháp luật nên sau khi có Bản án số 43/2011/HSST ngày 23/09/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng buộc ông Lý Hóc L1 phải có trách nhiệm trả lại cho ông số tiền 5.521.077.208 đồng thì ông nghĩ trách nhiệm dân sự đã thuộc về ông L1, nên ông nghĩ ông không còn trách nhiệm phải thi hành Bản án năm 1998. Hơn nữa, suốt thời gian dài từ khi năm 2014 đến năm 2021 ông vẫn sinh sống tại địa chỉ số A đường T, khu vực Đ, phường P, thành phố Cần Thơ nhưng cơ quan thi hành án cũng không có văn bản gì gửi cho ông. Vì vậy, ông không đồng ý với ý kiến của Thi hành án về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông, bà D với bà L vì tài sản này là tài sản chung của vợ chồng ông chứ không phải tài sản của cá nhân ông.

Tại tờ tường trình ngày 05/8/2025 của bị đơn bà Nguyễn Thị D, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà D là bà Lưu Thị Thanh H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại số A T, khóm A, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 944450, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 06255 do UBND thành phố S cấp ngày 11/12/2014 là tài sản chung của vợ chồng ông Lưu Văn T và bà Nguyễn Thị D. Bà D có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Văn phòng công chứng Trần Văn N công chứng vào ngày 18/5/2021 để chuyển nhượng cho bà Lê Thị Minh L nhà và đất với giá trị chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, bà L đã giao

đủ tiền cho ông T, bà D và ông T, bà D đã bàn giao nhà và đất cho bà L vào năm 2021. Bà D đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hợp đồng chuyển nhượng đã thực hiện xong việc giao tiền, giao đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu H1 trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L thì Cơ quan thi hành án có ý kiến: Ông Lưu Văn T phải thi hành theo Bản án số 07/TA ngày 07/01/1998 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng và Bản án số 1182/PT ngày 09+10+11 – 7-1998 của Tòa án nhân dân tối cao. Cơ quan thi hành án đã ban hành Quyết định thi hành án số 82/THA ngày 09/9/1998. Ngày 26/6/2018, Cơ quan thi hành án phát hiện ông T có tài sản để thi hành án nhưng đã thế chấp tại Ngân hàng N2 – Chi nhánh S – Phòng G, nên Thi hành án đã có văn bản gửi cho Ngân hàng **số 810** ngày 27/6/2018 đề hỏi ý kiến về việc Ngân hàng có đồng ý cho cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thi **hành án không và cơ quan thi hành án có yêu cầu Ngân hàng thông báo cho cơ quan thi hành án khi ông T, bà D trả nợ và xóa thế chấp**. Tuy nhiên, ngân hàng không thực hiện, nên khi ông T, bà D trả hết nợ và xóa thế chấp thì Thi hành án không biết và ông T, bà D ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho bà L thì cơ quan thi hành án cũng không hay biết.

Đến ngày 27/5/2021, Cơ quan thi hành án mới phát hiện việc ông T, bà D ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho bà L nên mới ban hành Quyết định số 03/QĐ-CTHADS ngày 27/5/2021 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản và Quyết định số 03/QĐ-CTTHADS ngày 11/02/2022 cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nay cơ quan thi hành án yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà Lê Thị Minh L và ông Lưu Văn T, bà Nguyễn Thị D được Văn phòng C, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 18/5/2021 đối với phần nhà và đất nêu trên.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ phát biểu ý kiến:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự như: Xác định đúng thẩm quyền thụ lý vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, việc thu thập chứng cứ đúng theo quy định. Về thời hạn chuẩn bị xét xử được đảm bảo theo quy định. Về thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, việc cấp tổng đạt đảm bảo đúng theo quy định. Tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về phiên tòa sơ thẩm. Các đương sự thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 và Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Sau khi phân tích đánh giá chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và qua kết quả thẩm tra các chứng cứ, tranh tụng tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét

xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến trình bày của các đương sự, kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Lê Thị Minh L yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Lưu Văn T, bà Nguyễn Thị D, bị đơn cư trú tại phường P, thành phố Cần Thơ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: Về nguồn gốc phân đất diện tích 156,4m² và căn nhà gắn liền diện tích xây dựng 156,4m², diện tích sàn 214,5m² tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại số A T, khóm A, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 944450, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 06255 do UBND thành phố S cấp ngày 11/12/2014 cho ông Lưu Văn T, bà Nguyễn Thị D, vào ngày 18/5/2021 ông T, bà D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Lê Thị Minh L, giá chuyển nhượng 800.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Văn N, bà L đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông T, bà D và ông T, bà D đã bàn giao nhà và đất và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 944450 cho bà L vào ngày 18/5/2021. Xét về điều kiện có hiệu lực pháp luật của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 18/5/2021 về chủ thể, về mục đích, nội dung và hình thức của giao dịch đều đảm bảo về mặt chủ thể, các bên tham gia giao dịch tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, đảm bảo về hình thức, đã được công chứng, chứng thực theo Điều 117 của Bộ luật Dân sự 2015, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 như có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.... **Đồng thời, tại Điều 122 Luật nhà ở năm 2014 thì thời điểm có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng và** theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Luật nhà ở năm 2014 thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua, bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua và đã nhận bàn giao nhà ở. **Mặt khác,** tại thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng 18/5/2021 thì nhà và đất tại số A đường T, khóm A, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ) chưa bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án theo quy định tại

khoản 2 Điều 24 của Nghị định 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ: Nhận thấy, mặc dù Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ không có yêu cầu độc lập trong vụ án, tuy nhiên cần xem xét ý kiến của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ mới giải quyết toàn diện vụ án. Xét thấy, ông Lưu Văn T **phải thi hành theo** Bản án số 07/TA ngày 07/01/1998 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng và Bản án số 1182/PT ngày 09+10+11 – 7-1998 của Tòa án nhân dân tối cao. Cơ quan thi hành án đã ban hành Quyết định thi hành án số 82/THA ngày 09/9/1998, theo đó ông T có nghĩa vụ phải thi hành số tiền là 5.521.077.208 đồng, nộp án phí số tiền 32.671.000 đồng. Nhưng ông T không có tài sản để thi hành án và cơ quan thi hành án cũng không tiến hành các thủ tục xác minh điều kiện thi hành án của ông T. Cụ thể ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 156,4m² và căn nhà gắn liền diện tích xây dựng 156,4m², diện tích sàn 214,5m² tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại số A đường T, khóm A, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 944450 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 06255 do UBND thành phố S cấp ngày 11/12/2014 cho ông Lưu Văn T, bà Nguyễn Thị D. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T, bà D đã ký hợp đồng thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng và tiến hành đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố S vào ngày 16/12/2015, đến ngày 24/12/2020 xóa nội dung đăng ký thế chấp và đến ngày 18/5/2021 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất nhưng Cơ quan Thi hành án vẫn không có ý kiến hay văn bản gì yêu cầu ngăn chặn chuyển quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên. Đến ngày 27/05/2021 Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng mới ban hành Quyết định số 03/QĐ-CTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản và đến ngày 11/02/2022 ban hành Quyết định số 03/QĐ-CTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là sau thời điểm ông T, bà D, bà L ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Quyền sử dụng và nhà ở nêu trên không phải là tài sản cá nhân ông T, mà là tài sản chung của vợ chồng ông T, bà D. Nếu chứng minh được ông T thực hiện giao dịch nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án thì hợp đồng chuyển nhượng trên chỉ vô hiệu một đối với phần của ông T. Nhưng kể từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2014, ông T, bà D đã vay vốn tại Ngân hàng và thế chấp quyền sử dụng đất và đăng ký giao dịch đảm bảo tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố S vào ngày 16/12/2015, đến ngày 24/12/2020 xóa nội dung đăng ký thế chấp là thực hiện công khai và đến ngày 18/5/2021 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thì không có văn bản hay quyết định gì của Cơ quan thi hành án về việc kê biên đối với quyền sử dụng đất nói trên. Do đó, không có căn cứ xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ngày 18/5/2021 giữa ông T, bà D với

bà L đối với diện tích 156,4m² và căn nhà gắn liền diện tích xây dựng 156,4m², diện tích sàn 214,5m² tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại số A T, khóm A, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là phường P, thành phố Cần Thơ) là giao dịch liên quan đến tài sản thi hành án nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án của ông T. Vì vậy, việc Cơ quan thi hành án yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 18/5/2021 ký giữa ông T, bà D với bà L là vô hiệu để cơ quan thi hành án kê biên tài sản trên thi hành nghĩa vụ cá nhân của ông Thế L2 không có căn cứ chấp nhận. Ngoài ra, ông T còn là người được thi hành án theo Quyết định số 98/QĐ-CTTHA ngày 05/12/2012 theo đó thì ông Lý Hóc L1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Lưu Văn T số tiền 5.521.077.208 đồng, vì vậy khả năng thi hành án của ông T vẫn có thể thực hiện được.

[4] Từ những phân tích trên, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 - Cần Thơ là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 15.400.000 đồng theo quy định tại Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Số tiền này nguyên đơn đã tạm ứng trước, nên bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho nguyên đơn.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật, nhưng bị đơn ông T, bà D là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 91; Khoản 1 Điều 147; Điều 157, Điều 158; Điều 165 và Điều 166; Điều 271; Điều 273; Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 166, Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 12; Điều 122 Luật nhà ở năm 2014.

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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 bà Lê Thị Minh L: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà Lê Thị Minh L và ông Lưu Văn T, bà Nguyễn Thị D được Văn phòng Công chứng, số công chứng 4654 quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 18/5/2021 có hiệu lực pháp luật về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 156,4m² và căn nhà gắn liền diện tích xây dựng 156,4m², diện tích sàn 214,5m² tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại số A T, khóm A, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là khu vực Đ, phường P, thành phố Cần Thơ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 944450 số vào sổ CH 06255 do UBND thành phố S cấp ngày 11/12/2014 cấp cho ông Lưu Văn T, bà Nguyễn Thị D. Phần đất có số đo vị trí tứ cận như sau:

Hướng bắc giáp thửa đất số 49 có số đo: 37,12m;

Hướng nam giáp thửa 45 có số đo: 37,08m;

Hướng đông giáp đường T có số đo: 4,15m;

Hướng tây giáp thửa 45 có số đo: 4,28m.

Diện tích: 156,4m² (loại đất ODT)

Tài sản gắn liền: Nhà chính: Tầng trệt: Diện tích: (4,15m + 4,28m) : 2 x (37,08m + 37,12m): 2 = 156,4m². Kết cấu: Cột BTCT, nền gạch, vách tường (01 đoạn 07m không tường), trần nhựa.

Gác lửng: Diện tích: 4,15m x 21,48m = 89,142m². Kết cấu: Cột BTCT, gác ván + tấm cemboard, vách tường (01 đoạn 07m không có tường), mái tol.

Nhà và đất hiện nay bà Lê Thị Minh L đang quản lý, sử dụng.

2. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Lưu Văn T, bà Nguyễn Thị D phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 15.400.000 đồng, số tiền này nguyên đơn bà Lê Thị Minh L đã tạm ứng trước nên bị đơn ông Lưu Văn T, bà Nguyễn Thị D phải có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật, nhưng bị đơn ông T, bà D là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Nguyên đơn bà Lê Thị Minh L không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000307 ngày 08/5/2025 Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng (nay là Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ).

4. Các đương sự được quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên

án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

5. 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; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND KV5-CT;
- THADS TP -CT;
- TAND TPCT;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Bích Tuyền