TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 1 - LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 113/2025/DS-ST
Ngày: 21/11/2025.
V/v:*"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất".*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - LÂM ĐỒNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*Bà Dương Thị Liên
*Các Hội thẩm nhân dân:*Ông Mai Phú
Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Hoàng Ngọc Trung Dung – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng tham gia phiên tòa***: Bà Đỗ Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 241/2023/TLST-DS ngày 25/10/2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất".*

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 78/2025/QĐXXST-DS ngày 26/8/2025; Quyết định hoãn phiên tòa sơ thẩm số 128/2025/QĐST-DS ngày 12/9/2025; Quyết định hoãn phiên tòa sơ thẩm số 145/2025/QĐST-DS ngày 24/9/2025; Quyết định hoãn phiên tòa sơ thẩm số 162/2025/QĐST-DS ngày 21/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Vợ chồng ông Lương Văn M, sinh năm: 1972;
Bà Đoàn Thị L, sinh năm: 1973;

Địa chỉ: Số A T, Phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm: 1992 – Là người đại diện theo uỷ quyền theo Giấy uỷ quyền ngày 14/11/2023. Địa chỉ: Số A T, Phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn: Bà Đỗ Thị H, sinh năm: 1987;

Địa chỉ: Số F đường số A, khu phố G, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Nay là Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)

Địa chỉ tạm trú: Số H Đ, khu phố H, Phường B, Quận B (N là Phường B), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Văn phòng C- Địa chỉ trụ sở: Số E T, Phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương A – Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

(Anh T có mặt tại phiên tòa; đại diện VPCC có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt; các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Anh Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 24/08/2022, vợ chồng ông Lương Văn M, bà Đoàn Thị L có ký "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" để chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị H phần diện tích đất thuộc thửa 964, 965, 966, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 855 565 do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp ngày 18/03/2021 với giá 35.000.000.000₫ (Ba mươi lăm tỷ đồng). Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C; Địa chỉ: E T, Phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng vào ngày 24/08/2022; số công chứng 4940, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGĐ.

Theo thỏa thuận, sau khi ký hợp đồng bà H có nghĩa vụ phải thanh toán cho ông M, bà L số tiền lần 01 là 10.000.000.000₫ (Mười tỷ đồng) trong thời hạn 25 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản tại Văn phòng công chứng và thanh toán lần 02, lần 03 theo thỏa thuận tại khoản 3, Điều 1 của hợp đồng nêu trên.

Sau khi ký hợp đồng, ông bà đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 855 565 cho bà H giữ. Tuy nhiên, cho đến nay bà H mới chỉ thanh toán cho chúng tôi số tiền 1.000.000.000đ(Một tỷ đồng) và không thanh toán số tiền còn lại theo thỏa thuận mặc dù ông M, bà L đã liên hệ nhiều lần. Việc này làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông M, bà L.

Do vậy, kính đề nghị Q tòa: Tuyên hủy "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa vợ chồng ông M, bà L và bà Đỗ Thị H được công chứng tại Văn phòng C1, địa chỉ tại số E T, Phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng vào ngày 24/08/2022; số công chứng 4940, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGĐ; Buộc bà Đỗ Thị H trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 855 565 do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp ngày 18/03/2021 cho ông M, bà L; Do bà H vi phạm nghĩa vụ dẫn đến việc hợp đồng không thể thực hiện được nên không đồng ý trả lại số tiền 1.000.000.000đ mà bà H đã thanh toán và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên hủy hợp đồng.

Ngoài ra, anh không trình bày gì thêm.

*Bị đơn vắng mặt nên không có lời khai trong hồ sơ vụ án.

*Văn phòng C trình bày như sau:

Ngày 24/08/2022 Văn phòng C chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Bên chuyển nhượng (Bên A) vợ chồng ông Lương Văn M, bà Đoàn Thị L và B nhận chuyển nhượng (Bên B) bà Đỗ Thị H, theo đó Bên A chuyển nhượng cho bên B quyền sử dụng đất tại: Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng: thửa đất số: 964 (gốc 31, 200), 965 (gốc 200), 966 (gốc 31); tờ bản đồ số: 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 855565 do UBND thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 18/03/2021 (Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 4940, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGD).

Tại thời điểm chứng nhận Hợp đồng nêu trên các bên xuất trình đầy đủ giấy tờ theo quy định của pháp luật (bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản chính giấy tờ tùy thân, các giấy tờ liên quan); Và tài sản giao dịch là quyền sử dụng đất nêu trên (qua kiểm tra trên Hệ thống cơ sở dữ liệu công chứng tỉnh Lâm Đồng) không bị kê biên, ngăn chặn bởi cơ quan có thẩm quyền nên Văn phòng C đã chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của người yêu cầu công chứng.

Nay các bên có tranh chấp liên quan đến đồng chuyển nhượng nêu trên đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Văn phòng gởi kèm theo hồ sơ lưu của hợp đồng chuyển nhượng đã chứng nhận theo yêu cầu của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt. Văn phòng C có văn bản này để Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không được do bị đơn vắng mặt.

Tại phiên tòa hôm nay, anh T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Khi lập hợp đồng chuyển nhượng xong thì nguyên đơn đã giao bản chính giấy chứng nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 855 565 do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp ngày 18/03/2021 đứng tên ông M, bà L cho bà H và bà H có giao cho ông M bà L số tiền 1.000.000.000đ nhưng hai bên không lập giấy tờ và cũng chưa bàn giao tài sản. Nay nguyên đơn cũng không yêu cầu giải quyết số tiền 1.000.000.000đ này, trường hợp có tranh chấp thì sẽ yêu cầu khởi kiện bằng vụ án khác. Tại phiên tòa hôm nay thì nguyên đơn chỉ yêu cầu Toà án tuyên hủy "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa vợ chồng ông M, bà L và bà Đỗ Thị H được công chứng tại Văn phòng C, địa chỉ tại số E T, Phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng vào ngày 24/08/2022; số công chứng 4940, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGĐ; Buộc bà Đỗ Thị H trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 855 565 do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp ngày 18/03/2021 đứng tên ông M, bà L cho ông M, bà L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Lâm Đồng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án

và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án; và phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên hủy "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa vợ chồng ông M, bà L và bà Đỗ Thị H được công chứng tại Văn phòng C, địa chỉ tại số E T, Phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng vào ngày 24/08/2022; số công chứng 4940, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGĐ; Buộc bà Đỗ Thị H trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 855 565 do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp ngày 18/03/2021 đứng tên ông M, bà L cho ông M, bà L. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 1.000.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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:

Xuất phát từ việc giữa nguyên đơn và bị đơn có ký ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C ngày 24/08/2022; số công chứng 4940, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGĐ. Trong quá trình thực hiện việc thoả thuận do bị đơn không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên nên các bên phát sinh tranh chấp. Vì vậy, cần xác định quan hệ tranh chấp là: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất"* và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Lâm Đồng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với bị đơn đã được niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy rằng:

Theo bản sao Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa vợ chồng ông M, bà L và bà Đỗ Thị H được công chứng tại Văn phòng C ngày 24/08/2022; số công chứng 4940, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGĐ (bút lục số 148-151) thể hiện: Bên A (nguyên đơn) chuyển nhượng cho bên B (bị đơn) quyền sử dụng đất tại: Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng: thửa đất số: 964 (gốc 31, 200), 965 (gốc 200), 966 (gốc 31); tờ bản đồ số: 14 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 855565 do UBND thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 18/03/2021; giá trị hợp đồng 35.000.000.000₫.

Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa vợ chồng ông M, bà L và bà Đỗ Thị H được công chứng tại Văn phòng C vào ngày 24/08/2022; số công chứng 4940, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGĐ đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 168; Điều 188; các Điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 Luật Đất đai 2013đúng trình tự thủ tục, không vi phạm điều cấm nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa vợ chồng ông M, bà L và bà Đỗ Thị H được công chứng tại Văn phòng C vào ngày 24/08/2022; số công chứng 4940, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGĐ có hiệu lực pháp luật.

Theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng quy định: *"Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B ngay sau khi công chứng. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật và nhận lại bản chính giấy chứng nhận sau khi hoàn tất thủ tục sang tên chuyển nhượng".* Và theo Điều 5 của Hợp đồng quy định: *"Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật".*

Theo thỏa thuận, sau khi ký hợp đồng bà H có nghĩa vụ phải thanh toán cho ông M, bà L số tiền lần 01 là 10.000.000.000₫ (Mười tỷ đồng) trong thời hạn 25 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản tại Văn phòng công chứng và thanh toán lần 02, lần 03 theo thỏa thuận tại khoản 3, Điều 1 của hợp đồng nêu trên. Nguyên đơn thừa nhận có nhận của bị đơn bà H số tiền chuyển nhượng là 1.000.000.000đ và nguyên đơn đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ký hiệu CY 855 565 cho bà H. Mặc dù ông M, bà L đã liên hệ nhiều lần nhưng bà H không thanh toán số tiền còn lại theo thỏa thuận. Đến nay, bị đơn bà Đỗ Thị H không thực hiện theo thỏa thuận với nguyên đơn; nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của việc tuyên hủy hợp đồng mà chỉ yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng và buộc bị đơn bà H trả lại giấy chứng nhận. Đối với bị đơn, sau khi thụ lý vụ án cho đến nay Tòa án cũng tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng bị đơn cũng không có mặt và không có bất kỳ ý kiến trình bày nên nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu bà Đỗ Thị H trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 855 565 do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp ngày 18/03/2021 cho ông M, bà L là có căn cứ.

Đối với số tiền 1.000.000.000đ thì nguyên đơn thừa nhận có nhận của bà H và đây là số tiền chuyển nhượng không phải tiền đặt cọc. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn không yêu cầu giải quyết số tiền này, trường hợp có tranh chấp thì sẽ yêu cầu khởi kiện bằng vụ án khác nên Hội đồng xét xử cần đình chỉ đối với số tiền 1.000.000.000đ.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để tuyên xử theo hướng nhận định nêu trên là có căn cứ.

[3] Về án phí sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí, bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí 600.000đ do anh Vũ Minh T1 đã nộp thay theo biên lai thu số 0002999 ngày 25/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Lâm Đồng).

Buộc bà Đỗ Thị H phải chịu 600.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 217, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 168; Điều 188; các Điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 Luật Đất đai 2013

Căn cứ Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Lương Văn M, bà Đoàn Thị L về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất"* với bị đơn bà Đỗ Thị H. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C.

Xử:

1/ Hủy bỏ "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa vợ chồng ông M, bà L và bà Đỗ Thị H được công chứng tại Văn phòng C ngày 24/08/2022; số công chứng 4940, quyển số 04/2022TP/CC-SCC/HĐGĐ;

- Buộc bà Đỗ Thị H trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 855 565 do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp ngày 18/03/2021 cho ông M, bà L.

2/ Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 1.000.000.000đ.

3/ Về án phí:

- Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 600.000đ tạm ứng án phí (do anh Vũ Minh T1 nộp thay) theo biên lai thu số 0002999 ngày 25/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Lâm Đồng).

- Buộc bà Đỗ Thị H phải chịu 600.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm. Riêng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

"Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 - Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 - Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 - Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015".

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 1 – Lâm Đồng;
- Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký và đóng dấu

Dương Thị Liên