

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
KHU VỰC 9-TÂY NINH  
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 81/2026/DS-ST

Ngày: 30-7-2026

V/v “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị  
cưỡng chế thi hành án của pháp luật  
về thi hành án dân sự, hợp đồng chuyển  
đổi quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9-TÂY NINH, TỈNH TÂY NINH

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị The

*Các Hội thẩm nhân dân:*

+ Ông Nguyễn Bảo Ngân

+ Bà Lê Thị Linh Phượng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Mai Thị Trinh Thi - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9-Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9-Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Phương - Kiểm sát viên

Trong ngày 30 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9-Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 123/2026/TLST-DS ngày 04/5/2026 về “Tranh chấp liên quan đến tài sản cưỡng chế thi hành án của pháp luật về thi hành án dân sự và hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2026/QĐXXST-DS ngày 23/6/2026, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Quyết T, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn M, sinh năm 1989. Địa chỉ: Ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/4/2026) (Có mặt)

**- Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1974. (Có mặt)

2. Bà Lê Thị L, sinh năm 1981. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B (nay là ấp C), xã H, tỉnh Tây Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lý Thị Cẩm N, sinh năm 1966. Địa chỉ: Ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Tấn M, sinh năm 1989. Địa chỉ: Ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt)

3. Bà Phạm Thị Kim T1, sinh năm 1994. Địa chỉ: Ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)

4. Ông Mai Văn H, sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt)

5. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1987. Địa chỉ: Ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)

6. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)

7. Bà Lâm Thị M1, sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt)

8. Bà Đinh Thị Hoài T3, sinh năm 1985. Địa chỉ: Ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt)

9. Bà Lê Cẩm T4, sinh năm 1995. Địa chỉ: Ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt)

10. Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Địa chỉ: Số B, tỉnh lộ 827A, khu phố B, phường T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh: Ông Nguyễn Văn V - Trưởng phòng - Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9-Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Địa chỉ: Ấp M, xã V, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện ngày 17/4/2026 và những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Trước đây vào khoảng năm 1998 ông T có tạo lập được một phần diện tích đất 4.510m<sup>2</sup>, thửa đất 1034, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện T, tỉnh Long An (nay là ấp C, xã H, tỉnh Tây Ninh), ông T canh tác sử dụng từ khi tạo lập chưa đi đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Thanh S có phần đất diện tích 8.485,8m<sup>2</sup>, thửa 1065, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp G, xã H, huyện T, tỉnh Long An (nay là ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh). Ông T và ông S có nhu cầu đổi đất với nhau nên bàn bạc và đi đến thống nhất như sau: Ông S giao phần diện tích đất 8.485,8m<sup>2</sup> thửa 1065 cho ông T toàn quyền quản lý sử dụng và ông T giao cho ông S phần diện tích 4.510m<sup>2</sup>, thửa đất 1034 cho ông S toàn quyền quản lý sử dụng. Đến năm 2019 ông T để cho ông S đi đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1034, còn phần

đất thửa 1065 ông S thế chấp Ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang tên cho ông T.

Sau đó, khoảng tháng 6/2025 thì ông T được biết thửa đất 1065 bị cưỡng chế kê biên tài sản theo Quyết định thi hành án số 514/QĐ-CCTHADS ngày 16/6/2025, Quyết định thi hành án số 519/QĐ-CCTHADS ngày 16/6/2025 và Quyết định thi hành án số 539/QĐ-CCTHADS ngày 24/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Tây Ninh). Do ông S không có tiền thi hành án, ông T sợ phần đất thửa 1065 bị kê biên phát mãi tài sản nên thi hành án động viên ông T nộp tiền vào thi hành án để trả các số tiền mà ông S nợ đang bị thi hành án thi hành, sau khi nộp xong sẽ cho ông T thực hiện thủ tục chuyển quyền nên ông T đã đứng ra nộp thay cho ông Nguyễn Thanh S các số tiền để thi hành án với các khoản như sau: Trả cho bà Lê Thị T5 32.500.000 đồng; Nộp tiền án phí 15.300.000 đồng; Trả cho Ngân hàng N1 218.815.899 đồng. Tổng số tiền ông T đã nộp thay cho ông S là 266.615.899 đồng.

Sau khi ông T nộp tiền xong thì ông S thực hiện thủ tục chuyển quyền cho ông T nhưng lại tiếp tục bị Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh ra Quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 03/QĐ-THADS ngày 10/11/2025 và Quyết định cưỡng chế thi hành án số 105/QĐ-THADS ngày 09/03/2026 nên ông S không thể thực hiện chuyển quyền được nên phát sinh tranh chấp.

Ông Nguyễn Quyết T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L phải làm thủ tục chuyển quyền phân diện tích đất 8.485,8m<sup>2</sup>, thửa 1065, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã H, tỉnh Tây Ninh cho ông T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quyết T giữ nguyên lời trình bày của ông Nguyễn Quyết T và trình bày bổ sung: Ông T đồng ý giao thêm cho ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L số tiền 130.000.000 đồng để ông S và bà L thi hành án, yêu cầu công nhận việc chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông T và ông S, bà L, yêu cầu xác định thửa 1065 diện tích 8.485,8m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 4 thuộc quyền sử dụng của ông T.

- Bị đơn ông Nguyễn Thanh S trình bày:

Thống nhất toàn bộ lời trình bày của ông Nguyễn Quyết T. Ông có đổi đất với ông T như lời trình bày của ông T. Tổng số tiền ông T đã nộp thay cho ông cho Phòng Thi hành án khu vực 9-Tây Ninh là 266.615.899 đồng. Do phần đất lại tiếp tục bị Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh ra Quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 03/QĐ-THADS ngày 10/11/2025 và Quyết định cưỡng chế thi hành án số 105/QĐ-THADS ngày 09/03/2026 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh nên ông không thể thực hiện chuyển quyền được. Trước yêu cầu khởi kiện của ông T, ông đồng ý xác định diện tích đất 8.485,8m<sup>2</sup> tại thửa 1065 tờ bản đồ số 4 thuộc quyền sử dụng của ông T.

Tại phiên tòa, ông S giữ nguyên lời trình bày và ý kiến của ông, đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T.

- Bị đơn ông Lê Thị L trình bày:

Từ khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật nhưng bà Lê Thị L không thể hiện ý kiến.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Bà Lý Thị Cẩm N trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Quyết T, bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của ông T.

+ Ông Nguyễn Tân M trình bày: Ông là con ruột của ông Nguyễn Quyết T và đang sống chung nhà với ông T trên thửa đất 1065, ông thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của ông T.

+ Bà Phạm Thị Kim T1 trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Tân M và đang sống chung nhà với ông T trên thửa đất 1065, bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của ông T.

+ Ông Mai Văn H trình bày: Theo bản án số 669/2025/DS-PT ngày 23/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh và Bản án số 17/2025/DS-ST ngày 09/5/2025 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An (cũ), ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L có nghĩa vụ trả cho ông số tiền 577.733.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án đến nay chưa thi hành.

Ông đồng ý để ông T trả cho ông S, bà L số tiền 130.000.000 đồng để thi hành án, ông đồng ý xác định thửa đất số 1065 thuộc quyền sử dụng của ông T.

+ Bà Nguyễn Thị L1 trình bày: Theo Bản án số 08/2026/DS-ST ngày 20/01/2026 Tòa án nhân dân khu vực 9 - Tây Ninh, ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L có nghĩa vụ trả cho bà số tiền 109.150.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án đến nay chưa thi hành.

Bà đồng ý để ông T trả cho ông S, bà L số tiền 130.000.000 đồng để thi hành án, bà đồng ý xác định thửa đất số 1065 thuộc quyền sử dụng của ông T.

+ Bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Theo Bản án số 10/2026/DS-ST ngày 20/01/2026 Tòa án nhân dân khu vực 9 - Tây Ninh, ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L có nghĩa vụ trả cho bà số tiền 31.500.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án đến nay chưa thi hành.

Bà đồng ý để ông T trả cho ông S, bà L số tiền 130.000.000 đồng để thi hành án, bà đồng ý xác định thửa đất số 1065 thuộc quyền sử dụng của ông T.

+ Bà Lâm Thị M1 trình bày: Theo Bản án số 09/2026/DS-ST ngày 20/01/2026 Tòa án nhân dân khu vực 9 - Tây Ninh, ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L có nghĩa vụ trả cho bà số tiền 82.960.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án đến nay chưa thi hành.

Bà đồng ý để ông T trả cho ông S, bà L số tiền 130.000.000 đồng để thi hành án, bà đồng ý xác định thửa đất số 1065 thuộc quyền sử dụng của ông T.

+ Bà Đinh Thị Hoài T3 trình bày: Theo Bản án số 06/2026/DS-ST ngày 20/01/2026 Tòa án nhân dân khu vực 9 - Tây Ninh, ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L có nghĩa vụ trả cho bà số tiền 42.050.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án đến nay chưa thi hành.

Bà đồng ý để ông T trả cho ông S, bà L số tiền 130.000.000 đồng để thi hành án, bà đồng ý xác định thửa đất số 1065 thuộc quyền sử dụng của ông T.

+ Bà Lê Cẩm T4 trình bày: Theo Bản án số 07/2026/DS-ST ngày 20/01/2026 Tòa án nhân dân khu vực 9 - Tây Ninh, ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L có nghĩa vụ trả cho bà số tiền 40.830.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án đến nay chưa thi hành.

Bà đồng ý để ông T trả cho ông S, bà L số tiền 130.000.000 đồng để thi hành án, bà đồng ý xác định thửa đất số 1065 thuộc quyền sử dụng của ông T.

+ Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh trình bày tại Công văn số 186/THADS-KV9 ngày 25/6/2026: Ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L là người phải thi hành án theo các quyết định thi hành án sau:

Quyết định số 734/QĐ-THADS ngày 22/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh buộc ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L liên đới trả cho ông Mai Văn H số tiền 556.993.000 đồng + lãi suất chậm thi hành án.

Quyết định số 14867/QĐ-THADS ngày 03/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh buộc ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L liên đới trả cho ông Mai Văn H số tiền 20.740.000 đồng + lãi suất chậm thi hành án.

Quyết định số 15144/QĐ-THADS ngày 06/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh buộc ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L liên đới trả cho bà Đinh Thị Hòa T6 số tiền 42.050.000 đồng + lãi suất chậm thi hành án.

Quyết định số 15286/QĐ-THADS ngày 06/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh buộc ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L liên đới trả cho bà Nguyễn Thị L1 số tiền 109.150.000 đồng + lãi suất chậm thi hành án.

Quyết định số 15279/QĐ-THADS ngày 06/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh buộc ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L liên đới trả cho bà Lê Cẩm T4 số tiền 40.830.000 đồng + lãi suất chậm thi hành án.

Quyết định số 15285/QĐ-THADS ngày 06/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh buộc ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L liên đới trả cho bà Lâm Thị M1 số tiền 82.960.000 đồng + lãi suất chậm thi hành án.

Quyết định số 15270/QĐ-THADS ngày 06/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh buộc ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L liên đới trả cho bà Nguyễn Thị T2 số tiền 31.500.000 đồng + lãi suất chậm thi hành án

Quyết định số 10531/QĐ-THADS ngày 09/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh buộc ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L liên đới nộp 48.391.365 đồng án phí.

Quyết định số 16063/QĐ-THADS ngày 12/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh buộc ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L liên đới nộp 4.148.000 đồng án phí.

Quyết định số 16012/QĐ-THADS ngày 12/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh buộc ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L liên đới nộp 2.042.000 đồng án phí.

Quyết định số 16011/QĐ-THADS ngày 12/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh buộc ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L liên đới nộp 1.575.000 đồng án phí.

Quyết định số 16010/QĐ-THADS ngày 12/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh buộc ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L liên đới nộp 2.103.000 đồng án phí.

Quyết định số 16009/QĐ-THADS ngày 12/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh buộc ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L liên đới nộp 5.458.000 đồng án phí.

Qua xác minh thi hành án, ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L có tài sản nhưng không tự nguyện thi hành, Chấp hành viên ban hành Quyết định cưỡng chế số 105/QĐ-THADS ngày 09/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: tại các thửa đất số 1065, tờ bản đồ số 4 diện tích 8.485,8m<sup>2</sup>, loại đất LUC; thửa số 2373 tờ bản đồ số 4 diện tích 4.671,5m<sup>2</sup> loại đất LUC; thửa số 1034, tờ bản đồ số 4 diện tích 4.510,1m<sup>2</sup> loại đất LUC do ông Nguyễn Thanh S đứng tên, đất tọa lạc tại xã H, tỉnh Tây Ninh.

Kiểm sát viên phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Tất cả đều chấp hành theo quy định, riêng bị đơn bà Lê Thị L thực hiện chưa đúng quy định.

Về việc giải quyết vụ án:

Nguyên đơn ông T trình bày khoảng năm 1998 ông có khai phá được diện tích đất 4.510 m<sup>2</sup> thuộc thửa 1034, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại xã H, tỉnh Tây Ninh và trực tiếp canh tác nhưng chưa đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Thanh S có phần đất diện tích 8.485m<sup>2</sup>, thửa 1065 tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại xã H, tỉnh Tây Ninh. Ông T và ông S có nhu cầu đổi đất với nhau nên thống nhất như sau: Ông S giao thửa 1065 tờ bản đồ số 4 diện tích 8.485,8m<sup>2</sup> tọa lạc xã H, tỉnh Tây Ninh cho ông T quản lý sử dụng và ông T giao diện tích 4.510m<sup>2</sup>, thửa đất 1034, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã H, tỉnh Tây Ninh cho ông S quản lý sử dụng.

Do phần đất của ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, vì vậy dễ dàng trong việc đổi đất nên năm 2019 ông T để cho ông S đi đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1034 tờ bản đồ số 4, diện tích 4.510 m<sup>2</sup> cho ông S, còn phần đất của ông S thì ông S phải làm thủ tục chuyển quyền sang tên qua cho ông T đứng tên. Việc đổi đất này là vĩnh viễn và đã bàn giao đất cho nhau sử dụng từ khi đổi đất cho đến hôm nay.

Sau đó khoảng tháng 6/2025 thì ông T được biết phần đất của ông mà ông Nguyễn Thanh S đang đứng tên bị cưỡng chế kê biên tài sản theo Quyết định thi hành án số: 514/QĐ- CCTHADS ngày 16/6/2025, Quyết định thi hành án số: 519/0Đ-CCTHADS ngày 16/6/2025 và Quyết định thi hành án số: 539/QĐ-CCTHADS ngày 24/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9-Tây Ninh). Do đó ông T có đến làm việc tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9-Tây Ninh. Do ông Nguyễn Thanh S không có tiền thi hành án nên ông T sợ phần đất của ông do ông S đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị kê biên phát mãi tài sản nên thi hành án động viên ông T nộp tiền vào thi hành án để trả các số tiền mà ông S nợ đang bị thi hành án thi hành. Sau khi nộp xong sẽ cho ông T thực hiện thủ tục chuyển quyền sang tên nên ông T đã đứng ra nộp thay cho ông Nguyễn Thanh S các số tiền để thi hành án với các khoản như sau: Trả cho bà Lê Thị T5 32.500.000 đồng. Nộp tiền án phí 15.300.000 đồng. Nộp trả cho Ngân hàng N1 218.815.899 đồng. Tổng số tiền ông T đã nộp thay cho ông S là 266.615.899 đồng.

Sau khi ông T nộp xong thì ông S thực hiện thủ tục chuyển quyền sang tên đất qua cho ông T nhưng lại tiếp tục bị Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh ra Quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 03/QĐ-THADS ngày 10/11/2025 và Quyết định cưỡng chế thi hành án số 105/QĐ-THADS ngày 09/03/2026 của Chấp hành viên Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh nên ông S không thể thực hiện chuyển quyền sang tên được. Do vậy, ông T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông S bà L phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng cho ông thửa 1065 tờ bản đồ số 4 diện tích 8.485,8m<sup>2</sup> tọa lạc xã H, tỉnh Tây Ninh.

Trước lời trình bày của phía nguyên đơn thì ông S thống nhất. Do đó, đây là điều không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hơn nữa, trước khi khởi kiện, ông T còn chủ động nộp số tiền 266.615.899 đồng tại Phòng Thi hành án dân sự để thi hành án cho ông S để mong sớm được làm thủ tục đứng tên đối với thửa đất mà ông T và ông S đã thỏa thuận trao đổi. Trong vụ án này, các ông, bà là những người được thi hành án của vợ chồng ông S, bà L gồm: Nguyễn Thị T2, Lâm Thị M1, Đinh Thị Hoài T3, Lê Cẩm T4, Mai Văn H, Nguyễn Thị L1 có ý kiến nếu ông T tiếp tục nộp số tiền 130.000.000 đồng để thi hành án cho các ông bà thì các ông bà đồng ý xác định thửa 1065 thuộc quyền sử dụng của ông T. Ông T cũng đồng ý với yêu cầu này. Đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Điều đó cũng cho thấy sự thiện chí của ông T và việc đổi quyền sử dụng đất giữa ông T và ông S là có

thật. Ông T đã giao quyền sử dụng đất là thửa 1034 tờ bản đồ số 4, diện tích 4.510m<sup>2</sup> của ông T cho ông S và đã nộp số tiền chênh lệch khi hoán đổi đất để thi hành án cho ông S, nay lại đồng ý nộp tiếp 130.000.000 đồng để tiếp tục thi hành án cho ông S, nên vợ chồng ông S bà L1 phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa 1065 tờ bản đồ số 4, diện tích 8.485,8m<sup>2</sup> tọa lạc xã H, tỉnh Tây Ninh là phù hợp. Nên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Từ phân tích trên căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39, Điều 92, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự, các Điều 26, 27, 31, 236 Luật Đất đai đề nghị: Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Quyết T về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L phải làm thủ tục chuyển quyền sang tên cho ông thửa 1065, tờ bản đồ số 4 diện tích 8.485,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp B, xã H, tỉnh Tây Ninh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp liên quan đến tài sản cưỡng chế để thi hành án của pháp luật về thi hành án dân sự và hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”, diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại ấp C, xã H, tỉnh Tây Ninh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 9-Tây Ninh theo quy định tại khoản 3,12 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc vắng mặt của các đương sự: Bị đơn bà Lê Thị L và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim T1, bà Nguyễn Thị L1 được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt; người đại diện theo ủy quyền của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Cẩm N, bà Nguyễn Thị T2 vắng mặt nhưng có đơn xin giải quyết vắng mặt nên căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[3] Về phạm vi khởi kiện: Ông Nguyễn Quyết T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L phải làm thủ tục chuyển quyền phần diện tích đất 8.485,8m<sup>2</sup> tại thửa 1065 cho ông T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quyết T thay đổi yêu cầu về việc yêu cầu công nhận việc chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông T và ông S, bà L, yêu cầu xác định diện tích 8.485,8m<sup>2</sup> thửa 1065 thuộc quyền sử dụng của ông T là trong phạm vi khởi kiện nên được xem xét, giải quyết theo quy định.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1] Các đương sự thống nhất Mạnh trích đo địa chính số 24-2026, số 23-2026 ngày 13/3/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/6/2026 nên làm căn cứ để giải quyết vụ án.

[4.2] Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/6/2026 thể hiện: Tại thửa đất 1065 hiện do gia đình ông Nguyễn Quyết T đang trực tiếp sử dụng, sinh

sống gồm có vợ ông T là bà Lý Thị Cẩm N và con là Nguyễn Tấn M, Phạm Thị Kim T1. Trên đất có một căn nhà, có ao đang nuôi tôm và có các cây trồng như dừa, me, mít; thửa đất 1034 là đất lúa hiện ông S đang sử dụng. Ông T cho rằng giữa ông T và ông S, bà L có sự chuyển đổi đất cho nhau từ năm 1998 không lập văn bản được ông S thừa nhận nên không cần chứng minh. Diện tích đất đổi như sau: thửa 1065 diện tích 8.485,8m<sup>2</sup> của ông S, bà L đổi với thửa 1034 diện tích 4510,1m<sup>2</sup> của ông T. Theo đó, ông S đã thực hiện thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 1034, còn ông T chưa được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông S vẫn còn đứng tên. Xét thấy, về diện tích đất chuyển đổi giữa hai bên có sự chênh lệch. Tuy nhiên, do ông S và bà L là người phải thi hành án cho bà Lê Thị T5 số tiền 32.000.000 đồng, Ngân hàng N1 số tiền 318.815.899 đồng và nộp tiền án phí là 15.300.000 đồng nên ông T có đồng ý trả thay cho ông S, bà L tại cơ quan thi hành án tổng số tiền 266.615.899 đồng và đã trả xong.

[4.3] Ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L là người phải thi hành án cho các ông bà Mai Văn H, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị T2, Lâm Thị M1, bà Đinh Thị Hoài T3, bà Lê Cẩm T4. Nay ông T đồng ý trả thêm cho ông S, bà L1 số tiền 130.000.000 đồng và nộp tại cơ quan thi hành án để thi hành án cho ông S, bà L1 để ông T được tiến hành các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1065, sự việc này được ông S và những người được thi hành án nêu trên đồng ý. Mặc dù bà L1 không thể hiện ý kiến nhưng đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự trong vụ án, phù hợp với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội, bảo vệ được quyền và lợi ích hợp pháp của tất cả các đương sự nên được ghi nhận.

[4.4] Từ những lập luận trên có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, lời đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ.

[5] Đối với diện tích đất 9,5 công đất chưa được cấp giấy do ông S trình bày tại biên bản ghi lời khai ngày 26/5/2026 thì ông T, ông S và những đương sự khác không yêu cầu giải quyết nên Tòa án không xem xét, trường hợp có tranh chấp sẽ giải quyết thành vụ án khác.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Tổng số tiền 1.000.000 đồng, ông T tự nguyện chịu và ông T đã nộp xong.

[7] Về án phí: Ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí đối với yêu cầu của ông Nguyễn Quyết T được chấp nhận. Ông Nguyễn Quyết T phải chịu án phí tính trên số tiền phải trả cho ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L nhưng ông T có đơn xin miễn tiền án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn tiền án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, 12 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, 147, 157, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 26, 27, 31, 47 Luật Đất đai; Căn cứ Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quyết T.

Công nhận hiệu lực việc chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quyết T và ông Nguyễn Thanh S, bà Lê Thị L.

Xác định ông Nguyễn Quyết T được quyền sử dụng diện tích 8.485,8m<sup>2</sup> thửa 1065 tờ bản đồ 4, đất tọa lạc tại ấp C, xã H, tỉnh Tây Ninh. Vị trí đất theo Mảnh trích đo địa chính số 24-2026 ngày 13/3/2026 của Chi nhánh Văn phòng Đ.

Ông Nguyễn Quyết T có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký, điều chỉnh và/hoặc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 8.485,8m<sup>2</sup> thửa 1065 tờ bản đồ 4, đất tọa lạc tại Ấp G, xã H, tỉnh Tây Ninh.

Ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L có nghĩa vụ giao nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành B0 603023 số vào sổ CH 02803 cho cơ quan quản lý đất đai để chỉnh lý biến động theo bản án. Trường hợp ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L không giao nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Quyết T được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp để cấp mới cho ông Nguyễn Quyết T phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Ông Nguyễn Quyết T có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L số tiền 130.000.000 đồng (một trăm ba mươi triệu đồng) và trả tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9-Tây Ninh.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Tổng số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng), ông Nguyễn Quyết T chịu, ông T đã nộp xong.

3. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Thanh S và bà Lê Thị L phải liên đới chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách nhà nước. Ông Nguyễn Quyết T được miễn tiền án phí.

4. Về quyền kháng cáo: Căn cứ Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Báo cho đương sự có mặt được biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được 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, 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 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.

### **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Hội thẩm nhân dân**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Bảo Ngân Lê Thị Linh Phượng**

**Phạm Thị The**