

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 20/2026/HNGĐ-PT

Ngày: 08-6-2026

V/v: “Chia tài sản sau ly hôn,
tranh chấp hợp đồng tín dụng và
tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán:

Ông Dư Thành Trung

Ông Dương Hà Ngân

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Nguyễn Viết Cường – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2026/TLPT-HNGĐ ngày 07 tháng 5 năm 2026 về tranh chấp: “Chia tài sản sau ly hôn, hợp đồng tín dụng và hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án Hôn nhân và gia đình sơ thẩm số 04/2026/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2026 của Toà án nhân dân khu vực 3 - Lâm Đồng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 348/2026/QĐ-PT ngày 11 tháng 5 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 277/2026/QĐ-PT ngày 26/5/2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Quang L, sinh năm: 1988; địa chỉ: thôn T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Chị Phạm Huyền T, sinh năm: 2000; địa chỉ: thôn H, xã N, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 3064/2026/CCGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 04/6/2026), có mặt.

Bị đơn: Bà Đoàn Thị Thùy D, sinh năm: 1989; địa chỉ: thôn H, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đoàn Trung K, sinh năm: 1990; địa chỉ: thôn H, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 005508, quyền số 12/2024TP/CC-SCC-HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 12/10/2024), vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Phạm Văn H, sinh năm: 1988; địa chỉ: số B, thôn B, xã T, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H: Luật sư Nguyễn Bá Thị T1, sinh năm: 1993. Luật sư của Văn phòng luật sư Dương Đình N - Đoàn Luật sư tỉnh L; địa chỉ: số F, đường N, thôn B, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

2/ Ông Nguyễn Thành N1, sinh năm: 1996; địa chỉ: thôn Q, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

3/ Ông Đoàn Trung K, sinh năm: 1990; địa chỉ: thôn H, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

4/ Vợ chồng ông Đoàn Văn C, sinh năm: 1983, bà Lê Thanh Ý, sinh năm: 1991; địa chỉ: thôn H, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

5/ Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm: 1961; địa chỉ: thôn H, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

6/ Vợ chồng ông Nguyễn Hữu H1, sinh năm: 1990, bà Phạm Hồng T2, sinh năm: 1995; địa chỉ: thôn K, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà T2: Ông Nguyễn Hữu H1, sinh năm: 1990; địa chỉ: thôn K, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 0624, quyền số 02/2025 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 14/02/2025), vắng mặt.

7/ Ngân hàng thương mại cổ phần Á (A1). Địa chỉ: số D, đường N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Từ Tiến P, là người đại diện theo pháp luật (Tổng Giám đốc).

+ Ông Nguyễn Đình L2, ông Lê Thanh H2, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1285/UQ-QLN.22 ngày 05/7/2022 và số 1213/UQ-QLN.24 ngày 06/8/2024); cùng địa chỉ: lầu H, tòa nhà A, 444A – 446, đường C, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

+ Ông Đinh Ngọc H3, sinh năm: 1996; địa chỉ: số A - A, đường P, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 2103/UQ-QLN.24 ngày 11/11/2024 và số 31/UQ-QLN.25 ngày 09/01/2025), có mặt.

+ Ông Nguyễn Ngọc H4; địa chỉ: lầu H, tòa nhà A, 444A – 446, đường C, phường N, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1311/UQ-QLN.25 ngày 25/8/2025), vắng mặt.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng.

Người kháng cáo: Ông Lê Quang L – Nguyên đơn; bà Đoàn Thị Thùy D – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 23/8/2024 của ông Lê Quang L, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của chị Phạm Huyền T, người đại diện theo ủy quyền của ông L, thì:

Ông Lê Quang L và bà Đoàn Thị Thùy D đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 06/2024/QĐCNTTLH ngày 13/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng). Tại Quyết định nói trên thể hiện phần tài sản chung ông L, bà D tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tháng 7/2024 ông L nhận được Quyết định số 21/QĐ-CCTHADS ngày 30/7/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 3 – Lâm Đồng) với nội dung tạm dừng việc thay đổi việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của bà Đoàn Thị Thùy D. Đối với tài sản: quyền sử dụng đất diện tích 159m² (đất ở nông thôn 50m², đất trồng cây lâu năm 109m²), thuộc thửa số 3182, tờ bản đồ số 16 tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn T, xã Đ) đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 845954 ngày 28/5/2013; ông L, bà D được cập nhật, điều chỉnh biến động sang tên ngày 13/12/2021.

Đến tháng 8/2024 ông L tiếp tục nhận được Thông báo số 165/TB-THADS ngày 12/8/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 3 – Lâm Đồng) về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án trong thời hạn 30 ngày phải khởi kiện để phân chia tài sản chung là quyền sử dụng đất trên.

Do không thể tự thỏa thuận với nhau được về việc phân chia toàn bộ tài sản chung nên nay ông L có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Chia tài sản sau khi ly hôn đối với diện tích đất 159m² thuộc thửa số 3182, tờ bản đồ số 16 tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn T, xã Đ) và diện tích đất 802m² thuộc thửa số 625, tờ bản đồ số 12 tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn K, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng); ông L yêu cầu được nhận bằng hiện vật là quyền sử dụng diện tích đất 159m² thuộc thửa số 3182, tờ bản đồ số 16 tại

thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; đồng ý giao diện tích đất 802m² thuộc thửa số 625, tờ bản đồ số 12 tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L (nay là thôn K, xã Đ H), tỉnh Lâm Đồng cho bà Đoàn Thị Thùy D trực tiếp quản lý, sử dụng.

Ngoài ra, ông L với bà D còn tài sản chung nào khác hay không thì chị T không được biết và ông L không có tài sản riêng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông L đã làm đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện chia tài sản sau khi ly hôn đối với diện tích đất 802m² thuộc thửa số 625, tờ bản đồ 12 tại khu phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn K, xã Đ H) do phần diện tích đất này ông L, bà D đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Á (A1) để vay vốn; chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết: chia tài sản sau khi ly hôn đối với diện tích đất 208m² thuộc thửa số 3182, tờ bản đồ số 16 (BĐ 299) nay đo đạc thành thửa 360, tờ bản đồ số 15 (2022) tại thôn T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (trong đó có 15m² thuộc quy hoạch lộ giới) theo họa đồ đo đạc thửa đất theo hiện trạng ngày 04/11/2025 do Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện và yêu cầu được nhận bằng hiện vật, đồng ý thanh toán lại cho bà D ½ giá trị tài sản theo kết quả thẩm định giá với số tiền 1.989.835.500đ (3.979.671.000đ (193m² đất ODT+CLN x 17.110.000đ/m², 15m² đất lộ giới x 153.900đ/m² và công trình xây dựng trên đất 675.132.722đ)/2).

Hiện nay ông L là người đang trực tiếp chăm sóc, nuôi dưỡng, giáo dục 02 con chung là Lê Đoàn Hải N2, sinh ngày 13/3/2013 và Lê Ngọc Minh A, sinh ngày 30/8/2023, nhà, quyền sử dụng đất đang tranh chấp hiện do ông L đang quản lý, sử dụng; là chỗ ở duy nhất của ông L và các con chung; trong khi đó bà D không trực tiếp chăm sóc, nuôi dưỡng, giáo dục con chung nào và hiện nay cũng đã đi làm ăn nơi khác. Trong trường hợp ông L nhận bằng hiện vật thì có ảnh hưởng đến việc thi hành khoản nợ bà D nợ ông H theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 41/2024/QĐST-DS ngày 17/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng), bà D có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Văn H số tiền 4.500.000.000đ hay không thì không biết.

Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 845954 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 28/5/2013; ông L, bà D được cập nhật điều chỉnh biên độ sang tên ngày 13/12/2021 hiện nay bà D đang giữ.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Á (A1) về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc bà Đoàn Thị Thùy D, ông Lê Quang L trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á (A1) tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 11/9/2025 là 5.314.135.763đ (trong đó gồm vốn gốc 4.499.955.378đ, lãi trong hạn 101.991.781đ, lãi quá hạn 677.623.145đ, phạt chậm trả lãi 34.565.459đ).

+ Buộc bà Đoàn Thị Thùy D, ông Lê Quang L còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, hợp đồng cấp tín dụng, giấy đề nghị giải ngân kèm chứng từ nhận nợ kể từ ngày 12/9/2025 đến ngày trả hết nợ.

+ Tiếp tục duy trì các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LAH.BĐCN.55.030221 ngày 03/02/2021; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số LAH.BĐCN.55.030221/SĐBS-01 ngày 19/01/2022; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số LAH.BĐCN.55.030221/SĐBS-02 ngày 12/01/2023; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số LAH.BĐCN.55.030221/SĐBS-03 ngày 30/10/2023 và Hợp đồng thế chấp tài sản số LAH.BĐCN.13.120123 ngày 12/01/2023, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số LAH.BĐCN.13.120123/SĐBS-01 ngày 30/10/2023 để đảm bảo thi hành án và thu hồi nợ.

+ Nếu bà Đoàn Thị Thùy D, ông Lê Quang L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì các tài sản bảo đảm sau đây được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ: Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 09 tại tổ dân phố H, thị trấn Đ, huyện L (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Đoàn Thị Thùy D và quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 625, tờ bản đồ số 12 tại khu phố C, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Đoàn Thị Thùy D, ông Lê Quang L.

+ Tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2024 giữa ông Nguyễn Thành N1 và bà Đoàn Thị Thùy D.

Chị T, đại diện cho ông L, có ý kiến như sau: Ông L thừa nhận trong thời kỳ hôn nhân thì ông L, bà D có ký kết hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng để vay số tiền 4.500.000.000đ như Ngân hàng thương mại cổ phần Á (A1) khởi kiện, mục đích vay tiền theo hợp đồng tín dụng là để sản xuất kinh doanh, bổ sung vốn lưu động, bổ sung vốn kinh doanh gia công nhôm kính. Tuy nhiên, sau khi vay được tiền, bà D là người sử dụng toàn bộ số tiền này vào mục đích kinh doanh riêng, cụ thể thế nào thì ông L không được biết. Do đó, ông L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Á (A1) về việc buộc ông cùng với bà D có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á tổng số tiền tính đến ngày 11/9/2025 là 5.314.135.763đ (trong đó gồm nợ gốc 4.499.955.378đ, lãi trong hạn 101.991.781đ, lãi quá hạn 677.623.145đ, phạt chậm trả lãi 34.565.459đ) và không đồng ý tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh. Do bà D sử dụng toàn bộ số tiền vay nên phải có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng và tiền lãi phát sinh. Hiện nay, ông L không còn nợ bất kỳ cá nhân, tổ chức số tiền nào khác.

Đối với các yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp, xử lý tài sản thế chấp thì ông L đồng ý.

Đối với việc Ngân hàng thương mại cổ phần Á yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2024 giữa ông Nguyễn Thành N1 và bà Đoàn Thị Thùy D thì ông L không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” giữa ông Nguyễn Thành N1 và bà Đoàn Thị Thùy D thì ông L cũng không có ý kiến gì.

Đối với họa đồ đo đạc thửa đất theo hiện trạng ngày 04/11/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ thể hiện thửa đất 3128, tờ bản đồ số 16 (BĐ 299) nay đo đạc thành thửa 360, tờ bản đồ số 15 (2022) xã T có diện tích là 208m², toàn bộ diện tích đất này ông L, bà D đã quản lý, sử dụng ổn định, không có tranh chấp với bất kỳ cá nhân tổ chức nào. Đối với chứng thư thẩm định giá thì ông L đồng ý và không có ý kiến gì.

- Theo lời trình bày của ông Đoàn Trung K, người đại diện theo ủy quyền của bà Đoàn Thị Thùy D, thì: Ông xác định tài sản chung của ông L, bà D hiện nay là diện tích đất 208m² thuộc đất số 3182, tờ bản đồ số 16 (BĐ 299) nay đo đạc thành thửa 360, tờ bản đồ số 15 (2022) xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đ) và diện tích đất 802m² thuộc thửa số 625, tờ bản đồ số 12 tại tổ dân phố K, thị trấn Đ, huyện L (nay là thôn K, xã Đ H), tỉnh Lâm Đồng.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông L thì ông đại diện cho bà D có ý kiến như sau:

Hiện nay ông L, bà D đang thế chấp quyền sử dụng đất có diện tích 802m² thuộc thửa đất số 625, tờ bản đồ số 12 tại thôn K, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á (A1) để vay vốn. Nay ông L rút một phần yêu cầu khởi kiện chia tài sản sau khi ly hôn đối với thửa đất trên thì bà D đồng ý.

Bà D đồng ý với giao diện tích đất 208m² thuộc thửa đất số 3182, tờ bản đồ số 16 (BĐ 299) nay đo đạc thành thửa 360, tờ bản đồ số 15 (2022) xã T cho ông L trực tiếp quản lý, sử dụng vì ông L đang ở và trực tiếp chăm sóc, nuôi dưỡng, giáo dục 02 con chung là Lê Đoàn Hải N2, sinh ngày 13/3/2013 và Lê Ngọc Minh A, sinh ngày 30/8/2023, đây chỗ ở duy nhất của ông L và các con chung; trong khi đó bà D không trực tiếp chăm sóc, nuôi dưỡng, giáo dục con chung nào và hiện nay mới đến Thành phố Hồ Chí Minh để làm ăn. Bà D đồng ý nhận ½ giá trị tài sản chung với số tiền là 1.989.835.500đ (3.979.671.000đ (193m² đất ODT + CLN x 17.110.000đ/m², 15m² đất lộ giới x 153.900đ/m² và công trình xây dựng trên đất 675.132.722đ)/2) từ ông L. Trong trường hợp ông L nhận bằng hiện vật thì có ảnh hưởng đến việc thi hành khoản nợ bà D nợ ông H theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 41/2024/QĐST-DS ngày 17/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng), bà D có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Văn H số tiền 4.500.000.000đ hay không thì bà D không biết, hiện nay bà D vẫn chưa thanh toán cho ông H số tiền này. Ngoài khoản nợ trên, bà D không còn nợ bất kỳ cá nhân, tổ chức số tiền nào khác. Bản

chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 845954 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 28/5/2013; ông L, bà D được cập nhật điều chỉnh biến động sang tên ngày 13/12/2021 hiện nay bà D đã làm thất lạc; bà D không cầm cố, thế chấp cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Á (A1) thì ông đại diện cho bà D có ý kiến như sau:

Bà D thừa nhận trong thời kỳ hôn nhân ông L, bà D có ký kết hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng để vay số tiền 4.500.000.000đ như A1 khởi kiện. Mục đích vay tiền là để sản xuất kinh doanh, bổ sung vốn lưu động, bổ sung vốn kinh doanh gia công nhôm kính. Tuy nhiên, sau khi vay được tiền thì bà D là người sử dụng toàn bộ số tiền này vào mục đích kinh doanh riêng. Do đó, bà D đồng ý trả cho A1 số tiền tính đến ngày 11/9/2025 là 5.314.135.763đ, trong đó gồm: vốn gốc 4.499.955.378đ, lãi trong hạn 101.991.781đ, lãi quá hạn 677.623.145đ, phạt chậm trả lãi 34.565.459đ và tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh. Ông L không phải có nghĩa vụ cùng với bà D trả nợ cho A1; đồng ý với các yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp, xử lý tài sản thế chấp của A1.

Ngoài ra, ngày 05/02/2024 giữa ông Nguyễn Thành N1 và bà Đoàn Thị Thùy D có thỏa thuận với nhau về việc bà D chuyển nhượng cho ông N1 các thửa đất sau:

- Thửa số 120, tờ bản đồ số 09, diện tích 3.714m² (trong đó có 400m² đất ở đô thị và 3.314m² đất trồng cây lâu năm) tại tổ dân phố H, thị trấn Đ, huyện L (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 798373 ngày 18/02/2009.

- Thửa số 625, tờ bản đồ số 12, diện tích 802m² trong đó có 100m² đất ở đô thị và 702m² đất trồng cây lâu năm tại thị trấn Đ, huyện L (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 378932 ngày 02/5/2012.

Giá thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất trên là 5.000.000.000đ, ông N1 đã đặt cọc cho bà D số tiền là 2.000.000.000đ vào ngày 05/02/2024 (trong đó 1.700.000.000đ chuyển qua tài khoản của bà D và 300.000.000đ thanh toán tiền mặt), thời hạn đặt cọc là 35 ngày kể từ ngày 05/02/2024, số tiền còn lại hai bên thỏa thuận khi ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật thì ông N1 sẽ thanh toán đủ cho bà D. Hai bên có lập Hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2024 có chữ ký xác nhận của ông N1 và bà D.

Tài sản đặt cọc chuyển nhượng trên hiện nay bà D đang thế chấp tại A1 để vay vốn; nay A1 có đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc thì bà D đồng ý. Đối với việc ông Nguyễn Thành N1 thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc bà D trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 2.000.000.000đ thì bà D thống nhất.

Ngày 20/8/2022 ông Nguyễn Hữu H1 có góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 802m² thuộc thửa số 625, tờ bản đồ số 12 tại khu phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn K, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) chung với bà Đoàn Thị Thùy D với giá nhận chuyển nhượng là 2.400.000.000đ, vợ chồng ông H1 góp vốn 50% tương đương với số tiền 1.200.000.000đ và thỏa thuận cho bà D đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà D với ông H1 góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với mục đích sau này chuyển nhượng lại kiếm lời chia lợi nhuận.

Ngày 23/8/2022 bà D được cập nhật, điều chỉnh biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 378932 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 02/5/2012. Đến ngày 12/01/2023 bà D thế chấp tài sản trên để vay vốn tại A1 – Chi nhánh L4, vào thời điểm Ngân hàng xác minh tài sản thế chấp (ngày 06/10/2022), vợ chồng ông H1 có đến chứng kiến nhưng không có ý kiến gì. Vợ chồng ông H1 đến ở trên căn nhà thuộc thửa đất số 625, tờ bản đồ số 12 tại khu phố K, thị trấn Đ, huyện L (nay là xã Đ) thời gian nào thì bà D không được biết.

Do tài sản trên hiện nay đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Á. Do đó, bà D với ông H1 sẽ tự thỏa thuận với nhau về hợp đồng góp vốn ngày 05/02/2024. Trong trường hợp có tranh chấp thì sẽ khởi kiện bằng vụ án khác theo thủ tục chung.

- Theo đơn yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Á (A1); lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền là các ông Đinh Ngọc H3, ông Nguyễn Ngọc H4 thì:

- Lần thứ nhất: A1 cấp tín dụng cho ông Lê Quang L, bà Đoàn Thị Thùy D căn cứ theo thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số LAH.CN.2438.301023 ngày 30/10/2023, hợp đồng cấp tín dụng số LAH.CN.1745.301023 ngày 30/10/2023.

Chi tiết hợp đồng như sau: hạn mức tín dụng là 1.000.000.000đ, mục đích cho vay để sản xuất kinh doanh, bổ sung vốn lưu động, bổ sung vốn kinh doanh gia công nhôm kính. Phương thức cho vay: cho vay từng lần. Phương thức giải ngân được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể. Thời hạn cho vay: tối đa không quá 12 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày giải ngân, thời hạn giải ngân là 03 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng. Lãi suất trong hạn được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi 10%/năm.

Để thực hiện thỏa thuận tín dụng và hợp đồng tín dụng nêu trên, A1 đã giải ngân cho ông L, bà D bằng giấy đề nghị giải ngân kèm chứng từ nhận nợ số 01 (số tham chiếu 414899369), ký ngày 31/10/2023, số tiền giải ngân là 1.000.000.000đ, phương thức giải ngân: chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 656678678 của bà Đoàn Thị Thùy D tại A1, thời hạn cho vay: từ ngày 01/11/2023 đến ngày

31/10/2024. Lãi suất trong hạn 8,50%/năm, cố định trong thời hạn 06 tháng. Lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất (%/năm) = LSCS + 3,30%/năm; lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi 10%/năm.

- Lần thứ hai: A1 cấp tín dụng cho ông L, bà D căn cứ theo thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số LAH.CN.421.160523 ngày 16/5/2023, hợp đồng cấp tín dụng số LAH.CN.420.160523 ngày 16/5/2023.

Chi tiết hợp đồng như sau: Hạn mức tín dụng 2.500.000.000đ. Mục đích cho vay để sản xuất kinh doanh, bổ sung vốn lưu động, bổ sung vốn kinh doanh gia công nhôm kính. Phương thức cho vay: Cho vay theo hạn mức tín dụng. Phương thức giải ngân được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể. Thời hạn cho vay: tối đa không quá 08 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày giải ngân. Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng là 12 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng. Lãi suất trong hạn được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi 10%/năm.

Để thực hiện thỏa thuận tín dụng và hợp đồng tín dụng nêu trên, A1 đã giải ngân cho ông L, bà D bằng Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ số 02 (số tham chiếu 423344659), ký ngày 12/01/2024, số tiền giải ngân là 800.000.000đ, phương thức giải ngân: Chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số 656678678 của bà D tại A1, thời hạn cho vay: Từ ngày 13/01/2024 đến ngày 12/9/2024. Lãi suất trong hạn 8,00%/năm, cố định trong thời hạn 06 tháng. Lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức sau: Lãi suất (%/năm) = LSCS + 3,30%/năm; lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi 10%/năm.

- Lần thứ ba: A1 cấp tín dụng cho ông L, bà D căn cứ theo thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung số LAH.CN.2438.301023 ngày 30/10/2023, hợp đồng cấp tín dụng số LAH.CN.917.210324 ngày 21/3/2024.

Chi tiết hợp đồng như sau: Hạn mức tín dụng 3.500.000.000đ, mục đích cho vay để sản xuất kinh doanh, bổ sung vốn lưu động, bổ sung vốn kinh doanh gia công nhôm kính. Phương thức cho vay: cho vay theo hạn mức tín dụng. Phương thức giải ngân được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể. Thời hạn cho vay: tối đa không quá 06 tháng, kể từ ngày kế tiếp ngày giải ngân. Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng là 12 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng cấp tín dụng. Lãi suất trong hạn được quy định trong từng khế ước nhận nợ cụ thể, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, lãi suất phạt chậm trả lãi 10%/năm.

Để thực hiện thỏa thuận tín dụng và hợp đồng tín dụng nêu trên, A1 đã giải ngân cho ông L, bà D bằng Giấy đề nghị giải ngân kiêm chứng từ nhận nợ số 01 (số tham chiếu 431955799), ký ngày 22/3/2024, số tiền giải ngân là 2.700.000.000đ, phương thức giải ngân: Chuyển tiền vào tài khoản thanh toán số

656678678 của bà Đoàn Thị Thùy D tại A1, thời hạn cho vay từ ngày 23/3/2024 đến ngày 22/9/2024. Lãi suất trong hạn 7,50 %/năm, cố định trong thời hạn 06 tháng. Lãi suất sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo công thức: $LSCS + 3,30\%/năm$; lãi suất quá hạn 150% lãi suất trong hạn; lãi suất phạt chậm trả lãi 10%/năm.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông L, bà D đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do đó, căn cứ thỏa thuận giữa hai bên về việc chấm dứt cho vay, thu hồi nợ trước hạn và chuyển nợ quá hạn thì ngày 29/7/2024 A1 ra Thông báo thu hồi nợ trước hạn đối với toàn bộ khoản vay theo các hợp đồng tín dụng, giấy đề nghị giải ngân kèm chứng từ nhận nợ nêu trên.

Các khoản nợ nêu trên được bảo đảm bằng các biện pháp bảo đảm là:

- Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 120, tờ bản đồ số 09 tại tổ dân phố H, thị trấn Đ, huyện L (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Đoàn Thị Thùy D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 798373 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 18/02/2009, cập nhật tặng cho toàn bộ diện tích trên ngày 26/01/2021.

Tài sản thế chấp cho Ngân hàng căn cứ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LAH.BĐCN.55.030221 ngày 03/02/2021 được công chứng tại Văn phòng C3, số công chứng 906; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 04/02/2021. Hợp đồng sửa đổi bổ sung số LAH.BĐCN.55.030221/SĐBS-01 ngày 19/01/2022 được công chứng tại Văn phòng C3, số công chứng 752. Hợp đồng sửa đổi bổ sung số LAH.BĐCN.55.030221/SĐBS-02 ngày 12/01/2023 được công chứng tại Văn phòng C3, số công chứng 166. Hợp đồng sửa đổi bổ sung số LAH.BĐCN.55.030221/SĐBS-03 ngày 30/10/2023 được công chứng tại Văn phòng C3, số công chứng 5387. Cam kết thế chấp tài sản ngày 03/02/2021.

- Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 625, tờ bản đồ số 12 tại khu phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đ) thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Đoàn Thị Thùy D, ông Lê Quang L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK378932 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 02/5/2012, cập nhật chuyển nhượng ngày 23/8/2022.

Tài sản thế chấp cho Ngân hàng căn cứ theo hợp đồng thế chấp tài sản số LAH.BĐCN.13.120123 ngày 12/01/2023 được công chứng tại Văn phòng C3, số công chứng 165; đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 13/01/2023. Hợp đồng sửa đổi bổ sung số LAH.BĐCN.13.120123/SĐBS-01 ngày 30/10/2023 được công chứng tại Văn phòng C3, số C, cam kết thế chấp tài sản ngày 12/01/2023.

Tính đến ngày 11/9/2025, ông Lê Quang L, bà Đoàn Thị Thùy D còn nợ Ngân hàng tổng số tiền 5.314.135.763đ, trong đó gồm: tiền nợ gốc là 4.499.955.378đ, lãi trong hạn là 101.991.781đ, lãi quá hạn là 677.623.145đ, phạt chậm trả lãi là 34.565.459đ.

Đối với việc bà L1, bà D, ông K, vợ chồng bà Ý, ông C đề nghị A1 tạo điều kiện để bà D và gia đình có thể bán được tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng và giữ lại một căn nhà để cho con cháu; đề nghị A1 xem xét giảm lãi cho bà D thì Ngân hàng sẽ xem xét tạo điều kiện tại giai đoạn thi hành án.

Đối với việc vợ chồng ông H3, bà T trình bày trong trường hợp sau này bà D, ông L không thanh toán khoản tiền vay cho Ngân hàng dẫn đến bị xử lý tài sản thế chấp là diện tích đất 802m² thuộc thửa đất số 625, tờ bản đồ số 12 tại thôn K, xã Đ (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng thì đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện để vợ chồng ông, bà được mua lại tài sản thế chấp tại giai đoạn thi hành án thì Ngân hàng đồng ý.

Nay A1 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết:

+ Buộc ông L, bà D phải trả cho Ngân hàng tổng số nợ còn thiếu tính đến ngày 11/9/2025 là 5.314.135.763đ (trong đó gồm vốn gốc 4.499.955.378đ, lãi trong hạn 101.991.781đ, lãi quá hạn 677.623.145đ, phạt chậm trả lãi 34.565.459đ).

+ Buộc ông L, bà D còn phải tiếp tục trả tiền lãi, phạt chậm trả lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại thỏa thuận về các điều khoản và điều kiện tín dụng chung, hợp đồng cấp tín dụng, giấy đề nghị giải ngân kèm chứng từ nhận nợ kể từ ngày 12/9/2025 đến ngày trả hết nợ.

+ Tiếp tục duy trì các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LAH.BĐCN.55.030221 ngày 03/02/2021; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số LAH.BĐCN.55.030221/SĐBS-01 ngày 19/01/2022; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số LAH.BĐCN.55.030221/SĐBS-02 ngày 12/01/2023 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số LAH.BĐCN.55.030221/SĐBS-03 ngày 30/10/2023 và Hợp đồng thế chấp tài sản số LAH.BĐCN.13.120123 ngày 12/01/2023, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số LAH.BĐCN.13.120123/SĐBS-01 ngày 30/10/2023 để đảm bảo thi hành án và thu hồi nợ.

Nếu bà Đoàn Thị Thùy D, ông Lê Quang L không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì các tài sản bảo đảm sau đây được cơ quan có thẩm quyền xử lý để thu hồi nợ: quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 120, tờ bản đồ số 09 tại tổ dân phố H, thị trấn Đ, huyện L (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Đoàn Thị Thùy D và quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 625, tờ bản đồ số 12 tại khu phố K, thị trấn Đ, huyện L (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Đoàn Thị Thùy D, ông Lê Quang L.

+ Tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2024 giữa ông Nguyễn Thành N1 và bà Đoàn Thị Thùy D.

Đối với yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung sau ly hôn của ông L, bà D đối với tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 159m² (50m² đất ở nông thôn và 109m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 3182, tờ bản đồ số 16, xã T, huyện L (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 845954 ngày 28/5/2013 và nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Ngân hàng không có ý kiến gì. Đối với việc giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc vô hiệu giữa bà D với ông N1 thì Ngân hàng cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì.

- Theo đơn yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thành N1, lời trình bày của chị bà Trương Thị Quỳnh N3, người đại diện theo ủy quyền của ông N1, thì: Ngày 05/02/2024 giữa ông N1 và bà Đoàn Thị Thùy D có thỏa thuận với nhau về việc bà D chuyển nhượng cho ông N1 các thửa đất sau:

- Thửa số 120, tờ bản đồ số 09, diện tích 3.714m² (trong đó có 400m² đất ở đô thị và 3.314m² đất trồng cây lâu năm) tại tổ dân phố H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn H, xã Đ H), đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO798373 ngày 18/02/2009;

- Thửa số 625, tờ bản đồ số 12, diện tích 802m² trong đó có 100m² đất ở đô thị và 702m² đất trồng cây lâu năm tại thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã Đ H5), đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 378932 ngày 02/5/2012.

Hai bên thỏa thuận số tiền chuyển nhượng của 02 thửa đất trên là 5.000.000.000đ, ông N1 đã đặt cọc cho bà D 2.000.000.000đ vào ngày 05/02/2024 (trong đó 1.700.000.000đ chuyển qua tài khoản của bà D và 300.000.000đ thanh toán tiền mặt), thời hạn đặt cọc là 35 ngày kể từ ngày 05/02/2024, số tiền còn lại hai bên thỏa thuận khi ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật thì ông N1 sẽ thanh toán đủ cho bà D. Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2024 có chữ ký xác nhận của ông N1 và bà D.

Từ đó đến nay đã quá thời hạn đặt cọc, ông N1 đã rất nhiều lần liên hệ bà D để ra Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà D đều khất lần, lần tránh, không có thiện chí sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N1.

Do đó, ông N1 có đơn yêu cầu độc lập đề nghị bà D làm thủ tục sang tên cho ông trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AO 798373 do Ủy ban nhân dân

huyện L cấp ngày 18/02/2009 đối với thửa 120, tờ bản đồ số 09, diện tích 3.714m² tại tổ dân phố H, thị trấn Đ, huyện L (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BK 378932 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 02/5/2012 đối với thửa 625, tờ bản đồ số 12, diện tích 802m² tại thị trấn Đ, huyện L (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng. Ông N1 sẽ thanh toán cho bà D số tiền còn lại là 3.000.000.000đ.

Tuy nhiên, do hiện nay tài sản trên ông L, bà D đang thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền; đồng thời, Ngân hàng có đơn yêu cầu độc lập đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc. Do đó, ông N1 thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện; cụ thể: đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2024 giữa ông N1 với bà D đối với thửa số 120, tờ bản đồ số 09, diện tích 3.714m² tại tổ dân phố H, thị trấn Đ, huyện L (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng và thửa số 625, tờ bản đồ số 12, diện tích 802m² tại thị trấn Đ, huyện L (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng. Buộc bà D có nghĩa vụ trả lại cho ông N1 số tiền đã nhận đặt cọc là 2.000.000.000đ. Đối với yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung sau ly hôn của ông L, yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng của Ngân hàng thì ông N1 không có ý kiến hay yêu cầu gì.

- Theo lời trình bày của chị Trương Thị Quỳnh N3, người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn H, thì:

Bà Đoàn Thị Thùy D có vay của ông Phạm Văn H số tiền là 4.500.000.000đ, do bà D không trả cho ông H đúng thời hạn theo thỏa thuận nên ông H đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng). Ngày 17/7/2024 Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 41/2024/QĐST-DS, theo đó bà D có nghĩa vụ thanh toán cho ông H số tiền 4.500.000.000đ. Sau đó ông H đã có đơn yêu cầu thi hành án gửi đến Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 3 – Lâm Đồng). Ngày 25/7/2024 Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà đã ra Quyết định thi hành án số 596/QĐDS – CCTHADS.

Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 3 – Lâm Đồng) đã tiến hành xác minh và được biết bà Đoàn Thị Thùy D có tài sản chung với ông Lê Quang L (chồng cũ bà D) là quyền sử dụng đất diện tích 159m² (50m² đất ở nông thôn và 109m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 3182, tờ bản đồ số 16, xã T, huyện L (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 845954 ngày 28/5/2013 và nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất. Ngoài ra, bà D có tài sản riêng nhưng hiện nay đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần T4 để vay vốn.

Ngày 12/8/2024 Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 3 – Lâm Đồng) đã ban hành Thông báo số 165/TB-THADS về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án, theo đó để đảm bảo cho việc thi hành án, Chấp hành viên yêu cầu bà D và ông L tự thỏa thuận phân chia tài sản chung nêu trên hoặc yêu cầu Tòa án giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự. Ông H được biết ông L đã làm đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng) để yêu cầu Tòa án phân chia tài sản chung nêu trên, Tòa án đã thụ lý vụ án để giải quyết theo thẩm quyền.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông L yêu cầu được nhận bằng hiện vật và đồng ý thanh toán lại cho bà D $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản chung nêu trên; bà D đồng ý với yêu cầu trên của ông L. Tuy nhiên, ông H không đồng ý vì sự thỏa thuận này của ông L, bà D là nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án. Do đó, đề nghị Tòa án xác định phân quyền sở hữu tài sản, phần quyền sử dụng đất của bà D trong khối tài sản chung là thửa số 3182, tờ bản đồ số 16, xã T, huyện L (nay là xã Đ), tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 845954 ngày 28/5/2013 để đảm bảo cho việc thi hành án. Hiện nay tài sản này đã bị Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 3 – Lâm Đồng) ra quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển nhượng, sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản số 21/QĐ/CCTHADS ngày 30/7/2024.

Đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng tín dụng của Ngân hàng và yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc của ông Nguyễn Thành N1 thì ông H không có ý kiến hay yêu cầu gì.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Hữu H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Hồng T2 thì:

Ngày 20/8/2022 vợ chồng ông H1, bà T2 góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 802m² thuộc thửa đất số 625, tờ bản đồ số 12 tại khu phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn K, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) chung với bà Đoàn Thị Thùy D, giá nhận chuyển nhượng là 2.400.000.000đ, vợ chồng ông góp vốn 50% tương đương với số tiền 1.200.000.000đ và thỏa thuận cho bà D đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông và bà D góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với mục đích sau này chuyển nhượng lại kiếm lời chia lợi nhuận.

Ngày 23/8/2022 bà D được cập nhật, điều chỉnh biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 378932 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 02/5/2012. Đến ngày 12/01/2023 bà D thế chấp tài sản này để vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần Á – Chi nhánh L4, vào thời điểm Ngân hàng xác minh tài sản thế chấp ngày 06/10/2022 thì vợ chồng ông có biết và hình ảnh chụp

người ngồi trên ghế màu đỏ trước sân nhà tài sản thế chấp đúng là ông (Nguyễn Hữu H1) nhưng vợ chồng ông không được biết bà D thế chấp để vay tiền và Ngân hàng cũng không thông báo cho vợ chồng ông biết. Khi Ngân hàng đến xác minh tài sản thế chấp thì vợ chồng ông có hỏi thì được Ngân hàng trả lời là xác minh xem có phải là tài sản của bà D hay không, để Ngân hàng có cơ sở cho bà D vay tiền mà tài sản thế chấp là thửa đất 09, tờ bản đồ số 20 tại thôn H, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (xác minh nguồn thu nhập). Sau khi Ngân hàng trả lời thì ông không có ý kiến gì và cũng không cung cấp cho Ngân hàng thông tin vợ chồng ông với bà D góp vốn nhận chuyển nhượng chung quyền sử dụng đất này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L về chia tài sản chung sau ly hôn với bà D thì vợ chồng ông không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng về tranh chấp hợp đồng tín dụng thì vợ chồng ông không có ý kiến gì và cũng không yêu cầu hủy hoặc tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản trên giữa Ngân hàng với bà D vô hiệu. Trong trường hợp sau này ông L, bà D không thanh toán khoản tiền vay cho Ngân hàng dẫn đến bị Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là diện tích đất 802m² thuộc thửa đất số 625, tờ bản đồ số 12 tại thôn K, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng thì đề nghị Ngân hàng tạo điều kiện để vợ chồng ông được mua lại tài sản thế chấp tại giai đoạn thi hành án. Đối với hợp đồng về việc góp vốn kinh doanh mua bất động sản, đất đai giữa bà D với ông ngày 20/8/2022 đối với diện tích nói trên thì vợ chồng ông không tranh chấp hay yêu cầu gì, sau này nếu có tranh chấp thì sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành N1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2024 với bà Đoàn Thị Thùy D, thì hiện nay Ngân hàng đã có đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc trên nên vợ chồng ông cũng đồng ý với yêu cầu khởi kiện này của Ngân hàng.

- Theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị L1 thì: Quyền sử dụng đất thuộc thửa số 120, tờ bản đồ số 09 tại tổ dân phố H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn H, xã Đ H5) có nguồn gốc là của vợ chồng bà đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 798373 ngày 08/02/2009. Đến ngày 26/01/2021 vợ chồng bà làm thủ tục tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất trên cho con gái là Đoàn Thị Thùy D và được cập nhật, điều chỉnh biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà D thế chấp Ngân hàng vay tiền lấy vốn làm ăn. Sau khi vay vốn Ngân hàng, gia đình có nhắc nhở bà D cố gắng trả nợ cho Ngân hàng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về rồi chia đất cho các anh chị em. Tuy nhiên, trong quá trình làm ăn do gặp khó khăn, nên hiện nay bà D vẫn chưa thể trả nợ cho Ngân hàng. Bà, bà D, ông K, vợ chồng ông C, bà Ý mong muốn Ngân hàng tạo điều kiện để bà D và gia đình có thể bán được tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng và giữ lại một căn nhà để cho con cháu. Ngoài ra, đề nghị Ngân hàng xem xét giảm lãi cho bà D. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện

của Ngân hàng về tranh chấp hợp đồng tín dụng thì bà không có ý kiến gì và cũng không yêu cầu Tòa án hủy hoặc tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản trên giữa Ngân hàng với bà D vô hiệu. Chồng bà là ông Đoàn Văn L3 đã chết ngày 29/5/2021. Hiện nay, bà D còn nợ ai hay không thì bà không được biết.

Đối với yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung sau ly hôn của ông L, tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 với bà D thì bà không có ý kiến gì.

- Ông Đoàn Trung K, vợ chồng ông Đoàn Văn C, bà Lê Thanh Ý thống nhất với lời trình bày của mẹ là bà Nguyễn Thị L1.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 04/2026/HNGĐ-ST ngày 14/01/2026; Tòa án nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng đã xử:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang L về việc chia tài sản sau khi ly hôn đối với diện tích đất 802m² thuộc thửa đất số 625, tờ bản đồ số 12 tại thôn K, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang L về việc “Chia tài sản sau khi ly hôn” với bà Đoàn Thị Thùy D.

2.1. Xác định diện tích đất 208m² thuộc thửa đất số 3182, tờ bản đồ số 16 (BĐ 299) tại xã Đ, tỉnh Lâm Đồng nay đo đạc thành thửa 360, tờ bản đồ số 15 (2022) xã T (trong đó có 15m² quy hoạch lộ giới theo QH chi tiết xây dựng khu trung tâm xã T theo Quyết định số: 4790/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của Ủy ban nhân dân huyện L) và nhà ở trên đất có diện tích 161m², có tổng giá trị 3.979.671.000đ là tài sản chung của ông Lê Quang L và bà Đoàn Thị Thùy D.

2.2. Giao toàn bộ diện tích đất 208m² thuộc thửa đất số 3182, tờ bản đồ số 16 (BĐ 299) tại xã Đ, tỉnh Lâm Đồng nay đo đạc thành thửa 360, tờ bản đồ số 15 (2022) xã T (trong đó có 15m² quy hoạch lộ giới theo QH chi tiết xây dựng khu trung tâm xã T theo Quyết định số: 4790/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của Ủy ban nhân dân huyện L) và nhà ở trên đất có diện tích 161m² cho bà Đoàn Thị Thùy D trực tiếp quản lý, sử dụng.

(Có họa đồ đo đạc thửa đất theo hiện trạng ngày 04/11/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ kèm theo).

Bà Đoàn Thị Thùy D được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

2.3. Bà Đoàn Thị Thùy D có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Quang L số tiền 1.989.835.000đ.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần Á (A1) về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” với ông Lê Quang L, bà Đoàn Thị Thùy D và “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc” ký kết ngày 05/02/2024 giữa bà Đoàn Thị Thùy D với ông Nguyễn Thành N1.

3.1. Buộc ông Lê Quang L và bà Đoàn Thị Thùy D có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á (A1) tổng số tiền tính đến ngày 14/01/2026 là 5.510.682.617đ (Trong đó nợ gốc 4.499.955.378đ, lãi trong hạn 102.546.116đ, lãi quá hạn 892.603.049đ, phạt chậm trả lãi 15.578.074đ).

Trách nhiệm liên đới được chia theo phần, cụ thể như sau:

- Ông Lê Quang L có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á (A1) số tiền tính đến ngày 14/01/2026 là 2.755.341.309đ (trong đó nợ gốc 2.249.977.689đ, lãi trong hạn 51.273.058đ, lãi quá hạn 446.301.524đ, phạt chậm trả lãi 7.789.037đ).

- Bà Đoàn Thị Thùy D có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á (A1) số tiền tính đến ngày 14/01/2026 là 2.755.341.309đ (trong đó nợ gốc 2.249.977.689đ, lãi trong hạn 51.273.058đ, lãi quá hạn 446.301.524đ, phạt chậm trả lãi 7.789.037đ).

Ông Lê Quang L và bà Đoàn Thị Thùy D còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh kể từ ngày 15/01/2026 theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng cấp tín dụng số LAH.CN.420.160523 ngày 16/5/2023, Hợp đồng cấp tín dụng số LAH.CN.1745.301023 ngày 30/10/2023 và Hợp đồng số LAH.CN.917.210324 ngày 21/3/2024 cho đến khi trả nợ xong.

Trường hợp trong Hợp đồng tín dụng, các bên thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

3.2. Tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số LAH.BĐCN.55.030221 ngày 03/02/2021; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số LAH.BĐCN.55.030221/SĐBS-01 ngày 19/01/2022; Hợp đồng sửa đổi bổ sung số LAH.BĐCN.55.030221/SĐBS-02 ngày 12/01/2023 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số LAH.BĐCN.55.030221/SĐBS-03 ngày 30/10/2023 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Á (A1) – Chi nhánh L4 – Phòng G với bà Đoàn Thị Thùy D đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 3.714m² (400m² đất ở đô thị và 3.314m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 09 tại tổ dân phố H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn H, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 798373 do Ủy ban

nhân dân huyện L cấp ngày 18/02/2009; được cập nhật, điều chỉnh biến động sang tên bà Đoàn Thị Thùy D ngày 26/01/2021 và hợp đồng thế chấp tài sản số LAH.BĐCN.13.120123 ngày 12/01/2023, hợp đồng sửa đổi bổ sung số LAH.BĐCN.13.120123/SĐBS-01 ngày 30/10/2023 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Á (A1), Chi nhánh L4, Phòng G và bà Đoàn Thị Thùy D, ông Lê Quang L đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 802m² thuộc thửa đất số 625, tờ bản đồ số 12 tại khu phố K, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (nay là thôn K, xã 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 BK 378932 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 02/5/2012, được cập nhật, điều chỉnh biến động sang tên bà Đoàn Thị Thùy D ngày 23/8/2022.

(Trường hợp ông Lê Quang L và bà Đoàn Thị Thùy D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng thương mại cổ phần Á (A1) được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ).

3.3. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/02/2024 giữa ông Nguyễn Thành N1 với bà Đoàn Thị Thùy D đối với diện tích đất 3.714m² thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 09 tại thôn H, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 798373 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 18/02/2009; được cập nhật, điều chỉnh biến động sang tên bà Đoàn Thị Thùy D ngày 26/01/2021 và diện tích đất 802m² thuộc thửa đất số 625, tờ bản đồ số 12 tại xã Đ, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số RK 378932 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 02/5/2012; được cập nhật, điều chỉnh biến động sang tên bà Đoàn Thị Thùy D ngày 23/8/2022.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành N1 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với bà Đoàn Thị Thùy D. Buộc bà Đoàn Thị Thùy D có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Thành N1 số tiền 2.000.000.000đ.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 28/01/2026 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-HNGĐ kháng nghị một phần Bản án sơ thẩm.

Ngày 15/01/2026 ông Lê Quang L và ngày 19/01/2026 bà Đoàn Thị Thùy D kháng cáo một phần với Bản án sơ thẩm.

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng và kháng cáo của ông L, bà D có nội dung: đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giao toàn bộ

diện tích đất 208m² thuộc thửa 3182, tờ bản đồ số 16 (BĐ 299) tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (đo đạc thực tế là 208m² thuộc thửa 360, tờ bản đồ số 15 (2022), trong đó có 15m² đất thuộc quy hoạch lộ giới) và nhà ở trên đất có diện tích 161m² cho ông Lê Quang L trực tiếp quản lý, sử dụng. Buộc ông L có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đoàn Thị Thùy D số tiền 1.989.835.000đ.

Tại phiên tòa,

Chị Phạm Huyền T, người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Quang L, vẫn giữ nguyên kháng cáo. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, giao hiện trạng nhà và quyền sử dụng đất cho ông L trực tiếp quản lý, sử dụng, ông L có trách nhiệm thanh toán lại cho bà D ½ giá trị tài sản.

Luật sư Nguyễn Bá Thị T1 không đồng ý với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng và kháng cáo của ông L, bà D vì nếu giao hiện trạng nhà và quyền sử dụng đất nói trên cho ông L thì bà D không thực hiện nghĩa vụ thi hành án đối với ông H.

Bị đơn có đơn xin xét xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-HNPT ngày 28/01/2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng đồng thời phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: đề nghị chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng và kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn; sửa Bản án sơ thẩm theo hướng giao hiện trạng nhà và quyền sử dụng đất cho ông L trực tiếp quản lý, sử dụng, ông L có trách nhiệm thanh toán lại cho bà D ½ giá trị tài sản.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng, đơn kháng cáo của ông Lê Quang L, bà Đoàn Thị Thùy D; thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng và đơn kháng cáo của ông L, bà D thì thấy rằng:

Tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của đương sự số 06/2024/QĐCNTTLH ngày 13/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 – Lâm Đồng) đã giải quyết công

nhận sự thuận tình ly hôn giữa bà D và ông L. Về tài sản chung và nợ chung các bên tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết tại thời điểm ly hôn.

Tại thông báo số 165/TB-THADS ngày 12/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 3 – Lâm Đồng), về việc xác định quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản thi hành án là thửa đất số 3182, tờ bản đồ số 16 tại xã Đ, tỉnh Lâm Đồng để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của bà D. Do đó, ông L khởi kiện yêu cầu chia tài sản sau khi ly hôn đối với diện tích đất 208m² thuộc thửa đất số 3182, tờ bản đồ số 16 tại thôn T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (trong đó có 15m² thuộc quy hoạch lộ giới) và diện tích đất 802m² thuộc thửa đất số 625, tờ bản đồ 12 tại thôn K, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của ông L là bà Phạm Huyền T tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện chia tài sản sau khi ly hôn đối với diện tích đất 802m² thuộc thửa đất số 625, tờ bản đồ 12 tại thôn K, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng Dân sự đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của đương sự là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.1] Đối với việc xác định tài sản chung của ông L và bà D thì thấy rằng: Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 845954 do Ủy ban nhân dân huyện L (cũ) cấp ngày 28/5/2013 cho ông Đinh Nguyên S, bà Phạm Thị T3, đăng ký biến động sang tên ông Lê Quang L, bà Đoàn Thị Thùy D ngày 13/12/2021 đối với diện tích đất 159m² (đất ở nông thôn 50m², đất trồng cây lâu năm 109m²), thuộc thửa đất số 3182, tờ bản đồ số 16 tại thôn T, xã T, huyện L (nay là thôn T, xã Đ H), tỉnh Lâm Đồng.

Theo Họa đồ đo đạc thửa đất theo hiện trạng ngày 04/11/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ thể hiện diện tích theo đo đạc thực tế là 208m² (trong đó có 15m² thuộc quy hoạch lộ giới, trên đất có nhà ở với diện tích xây dựng là 161m²) thuộc thửa 3128 (nay là thửa 360), tờ bản đồ số 16 (BĐ 299), tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự thống nhất kết quả đo đạc nói trên. Như vậy diện tích đất mà ông L, bà D được cấp so với diện tích đo đạc thực tế thì tăng 49m², phần đất này được ông L, bà D quản lý, sử dụng ổn định, liên tục, không có ai tranh chấp và cùng xác định là tài sản chung. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất nói trên là tài sản chung của ông L, bà D để chia tài sản sau khi ly hôn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Theo kết quả thẩm định giá do Công ty trách nhiệm hữu hạn C4 thực hiện ngày 26/3/2025 thì giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có giá trị là 3.979.671.000đ. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất với kết quả đo đạc và thẩm định giá nói trên, không yêu cầu đo đạc và thẩm định giá lại nên cần căn cứ vào kết quả nói trên để làm căn cứ giải quyết vụ án là phù hợp.

[3] Tại giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm, ông L yêu cầu được nhận hiện vật và đồng ý thanh toán lại $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản cho bà D. Đồng thời, bà D cũng đồng ý với giao toàn bộ hiện trạng diện tích nhà và quyền sử dụng đất 208m² thuộc thửa số 3182 (nay là thửa 360), tờ bản đồ số 16 (BĐ 299) {nay là tờ bản đồ số 15 (2022)} xã Đ, tỉnh Lâm Đồng cho ông L trực tiếp quản lý, sử dụng vì hiện nay ông L và 02 con chung là Lê Đoàn Hải N2, sinh ngày 13/3/2013 và Lê Ngọc Minh A, sinh ngày 30/8/2023 đang sinh sống trong căn nhà tọa lạc trên phần đất này, ông L là người trực tiếp chăm sóc, nuôi dưỡng, giáo dục 02 con chung; đây là chỗ ở duy nhất của cha con ông; trong khi đó bà D không trực tiếp chăm sóc, nuôi dưỡng, giáo dục con chung nào và đang làm ăn tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm cần giao tài sản nói trên cho ông L quản lý, sử dụng để đảm bảo quyền lợi về chỗ ở cho ông L và các con nhỏ nhưng lại giao toàn bộ cho bà D và buộc bị đơn có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản này là không đảm bảo về nguyên tắc tự thỏa thuận và định đoạt của đương sự; không đáp ứng nhu cầu thực tế của đương sự.

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 41/2024/QĐST-DS ngày 17/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng) giữa bà Đoàn Thị Thùy D và ông Phạm Văn H thì bà D có nghĩa vụ trả cho ông H số tiền 4.500.000.000đ; tuy nhiên việc vay tiền giữa các bên không có biện pháp bảo đảm. Đồng thời, toàn bộ căn nhà tọa lạc trên quyền sử dụng đất có diện tích 208m² thuộc thửa số 3182 (nay là thửa 360), tờ bản đồ số 16 (BĐ 299) (nay là tờ bản đồ số 15 (2022)) xã Đ, tỉnh Lâm Đồng không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời hoặc bị kê biên để đảm bảo cho việc thi hành án. Cấp sơ thẩm nhận định nếu giao tài sản cho ông L và buộc ông L phải thanh toán lại cho bà D $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản thì sẽ có khả năng gây khó khăn cho việc thi hành án vì bà D không còn tài sản đảm bảo thi hành án, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H là không có căn cứ; bởi lẽ diện tích đất này đang do ông L trực tiếp quản lý, sử dụng để nuôi con, nếu trong trường hợp giao hiện vật cho bà D (là người không có nhu cầu nhận hiện vật) thì không đảm bảo cho việc sử dụng trong thực tế; đồng thời sẽ dẫn đến việc ông L và hai con sẽ không còn chỗ ở nào khác. Đồng thời bà D cũng được ông L thanh toán số tiền chênh lệch so với tài sản được nhận nên không thể cho rằng bà D không còn tài sản đảm bảo thi hành án.

[4] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng; kháng cáo của ông Lê Quang L, bà Đoàn Thị Thùy D, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng giao căn nhà và quyền sử dụng đất cho ông L trực tiếp quản lý, sở hữu, sử dụng, ông L có trách nhiệm thanh toán lại cho bà D $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản. Sau khi thanh toán xong thì ông L được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động, sang tên theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông L và bà D không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Đương sự phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Căn cứ các Điều 33, 35, 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;
- Căn cứ các Điều 213 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ điểm b, khoản 5 Điều 27, khoản 2 Điều 29 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 toàn bộ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-HNPT ngày 28/01/2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng. Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Lê Quang L, bà Đoàn Thị Thùy D. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 04/2026/HNGĐ-ST ngày 14/01/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Lâm Đồng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang L về việc: “*Chia tài sản sau khi ly hôn*” với bà Đoàn Thị Thùy D.

1.1. Xác định diện tích đất 159m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 845954 do Ủy ban nhân dân huyện L (cũ) cấp ngày 28/5/2013 cho ông Đinh Nguyên S, bà Phạm Thị T3, đăng ký biến động sang tên ông Lê Quang L, bà Đoàn Thị Thùy D ngày 13/12/2021, theo đo đạc thực tế là 208m² (trong đó có 15m² thuộc quy hoạch lộ giới) thuộc thửa số 3182, tờ bản đồ số 16 (BĐ 299), nay là thửa 360, tờ bản đồ số 15 (2022) xã Đ, tỉnh Lâm Đồng và căn nhà trên đất có diện tích 161m² có tổng giá trị là 3.979.671.000đ (ba tỷ chín trăm bảy mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi một nghìn đồng) là tài sản chung của ông Lê Quang L và bà Đoàn Thị Thùy D.

1.2. Giao toàn bộ diện tích đất theo đo đạc thực tế là 208m² (trong đó có 15m² thuộc quy hoạch lộ giới) thuộc thửa số 3182, tờ bản đồ số 16 (BĐ 299), nay là thửa 360, tờ bản đồ số 15 (2022) xã Đ, tỉnh Lâm Đồng và căn nhà trên đất có diện tích 161m² cho ông Lê Quang L trực tiếp quản lý, sở hữu, sử dụng.

(Có họa đồ đo đạc thửa đất theo hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện ngày 04/11/2025 kèm theo).

1.3. Ông Lê Quang L có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đoàn Thị Thùy D số tiền 1.989.835.000đ (một tỷ chín trăm tám mươi chín triệu tám trăm ba mươi lăm nghìn đồng).

1.4. Sau khi thanh toán xong số tiền nói trên, ông Lê Quang L được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký biến động, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp đương sự không giao hoặc xuất trình được bản chính của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 845954 do Ủy ban nhân dân huyện L (cũ) cấp ngày 28/5/2013 cho ông Đinh Nguyên S, bà Phạm Thị T3, đăng ký biến động sang tên ông Lê Quang L, bà Đoàn Thị Thùy D ngày 13/12/2021 thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Ông Lê Quang L phải chịu 158.801.876đ án phí Dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 21.000.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005065 ngày 04/10/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 3 – Lâm Đồng), 7.300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009654 ngày 02/12/2025 của Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 3 – Lâm Đồng và 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001361 ngày 20/01/2026 của Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ông Lê Quang L còn phải nộp 130.201.876đ án phí còn thiếu.

Bà Đoàn Thị Thùy D phải chịu 159.706.826đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001361 ngày 20/01/2026 của Thi hành án Dân sự tỉnh Lâm Đồng. Bà D còn phải nộp 139.406.826đ án phí còn thiếu.

- Án phí phúc thẩm: Ông Lê Quang L và bà Đoàn Thị Thùy D không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

3. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

4. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng Gđ – Ktr, Ttr & THA (01);
- TAND khu vực 3 – Lâm Đồng (01);
- Phòng THADS khu vực 3 - Lâm Đồng (01);
- Các đương sự (09);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch