TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 16** **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 30/2025/DS-ST Ngày: 18 – 8 – 2025. V/v: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán tài sản trên đất".*	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 16, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Hồ Văn Khánh.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Quang Vinh.

2. Ông Dương Thế Hà.

- Thư ký phiên tòa: ông Đoàn Bá Thành – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 16, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: bà Dương Thị Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 16, tỉnh Lâm Đồng; xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 239/2025/TLST-DS, ngày 25/6/2025, về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán tài sản trên đất"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2025/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2025 và Thông báo mở lại phiên tòa số 06/TB-TA, ngày 04 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T: ông Lê Quốc B, sinh năm 1986, nơi cư trú: Số A, đường Đ, thôn H, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

2. Bị đơn:

- Ông Ngô Thế V, sinh năm 1969, nơi cư trú: Số E, đường số C, thôn H, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Ngô Thế V: Ông Trương Hoài V1, sinh năm: 1989; nơi cư trú: thôn L, xã T, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt không có lý do.

- Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1977, nơi cư trú: Số E, đường số C, thôn H, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt không có lý do.

- Anh Ngô Thế P, sinh năm 1999, nơi cư trú: Số E, đường số C, thôn H, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt không có lý do.

- Chị Ngô Dạ U, sinh ngày 10/6/2008, nơi cư trú: Số E, đường số C, thôn H, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1990, nơi cư trú: Số A, đường Đ, thôn H, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vắn mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Theo đơn khởi kiện, lời khai đã thu thập được trong hồ sơ vụ án, cũng như tại phiên tòa; nguyên đơn ông Lê Quốc B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T do ông Lê Quốc B đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Lê Quốc B và bà Nguyễn Thị T là vợ chồng. Ông Ngô Thế V và bà Nguyễn Thị Thu T1 trước đây là vợ chồng nhưng đã được Tòa án giải quyết cho ly hôn vào tháng 06/2020. Anh Ngô Thế P và chị Ngô Dạ U là con ruột của ông V, bà T1. Ông B là cháu của ông V, gọi ông V bằng cậu ruột.

Vào khoảng đầu năm 2020; vợ chồng ông B, bà T nhận chuyển nhượng của hộ ông Ngô Thế V quyền sử dụng thửa đất số 04, tờ bản đồ số 03, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 811577, cấp ngày 31/12/2000, có diện tích đất khoảng 15.297,4m2, tọa lạc tại chân N thuộc xã H (C) và mua toàn bộ tài sản trên thửa đất này; giá chuyển nhượng, mua bán là 500.000.000đồng. Thời điểm đó, hộ ông V nợ tiền vay của Ngân hàng N; đã quá hạn trả nợ nhưng không có tiền thanh toán; do đó hộ ông V chuyển nhượng, mua bán đất và tài sản trên đất này, sử dụng tiền chuyển nhượng, mua bán trả nợ cho Ngân hàng N. Bà T1 biết và thống nhất với chiệc chuyển nhượng này. Ông B, bà T đã thanh toán đủ 500.000.000đồng tiền chuyển nhượng và hộ ông V đã giao đất cho ông B, bà T sử dụng cho đến nay. Quá trình sử dụng; ông B, bà T đã đào một cái hồ nước lớn, cải tạo lại cái hồ nước nhỏ; lấy đất đào hồ để cải tạo đất, nâng cao mặt bằng ở những khu vực đất trũng; làm hàng rào trụ bê tông + dây kẽm gai; cải tạo lại đoạn đường dân sinh đi vào đất này như hiện nay; tổng chi phí thi công những công trình này 200.000.000đồng. Ngoài ra ông B, bà T còn trồng thêm cây sầu riêng trên phần đất trống; sau đó bà T1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và ông V khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung nên ông B, bà T không có tâm trạng, ý chí để tiếp tục chăm sóc cây sầu riêng; do đó cây sầu Riêng trên đất hiện nay đều đã bị chết. Thửa đất số 04 này có nguồn gốc do cha mẹ của ông V nhận chuyển nhượng của người khác, sau đó tặng cho ông V và đến ngày 31/12/2000 thì hộ ông V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 811577. Vì vậy hiện nay ông B, bà T yêu cầu giải quyết Buộc ông Ngô Thế V, bà Nguyễn Thị Thu T1, anh Ngô Thế P, chị Ngô Dạ U có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán tài sản trên đất, theo hợp đồng mà các bên đã xác lập vào năm 2020, đối với 15.297,4m^2 đất thuộc thửa đất số 04 và toàn bộ tài sản trên đất này. Ngoài ra, ông B, bà T không có yêu cầu nào khác trong vụ án.

[2]. Theo lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử, cũng như tại phiên tòa; bị đơn ông Ngô Thế V trình bày:

Về mối quan hệ giữa ông Ngô Thế V, bà Nguyễn Thị Thu T1, anh Ngô Thế P, chị Ngô Dạ U, ông Lê Quốc B và bà Nguyễn Thị T thì ông V trình bày như nội dung ông Lê Quốc B đã trình bày tại mục [1] nêu trên. Ngoài ra ông V còn trình bày:

Thửa đất số 04, tờ bản đồ số 03, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 811577, cấp ngày 31/12/2000 cho hộ ông Ngô Thế V, tọa lạc tại chân N thuộc xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (Trước đây thuộc xã H, huyện T, tỉnh Bình Thuận) có nguồn gốc do cha mẹ của ông V nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn S vào khoảng năm 1998; thời điểm đó thửa đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sau đó cha mẹ ông V cho ông V, bà T1 mượn sử dụng; đến ngày 31/12/2000 thì hộ ông V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 811577. Quá trình sử; ông V, bà T1 chặt bỏ cây Điều, trồng cây cao su; sau đó cây cao su bị chết, chỉ còn lại khoảng 200 cây, canh tác không hiệu quả. Đến năm 2020; hộ ông V, bà T1 nợ tiền vay của Ngân hàng N, đã quá hạn nhưng không có tiền thanh toán; Bà T1, ông V đã bàn bạc thống nhất chuyển nhượng thửa đất số 04 và tài sản trên đất để lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng. Do đó hộ ông V chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bán toàn bộ tài sản trên đất này cho ông Lê Quốc B, bà Nguyễn Thị T với tổng giá là 500.000.000đồng. Ông B, bà T đã thanh toán đủ 500.000.000đồng tiền chuyển nhượng, mua bán và ông V, bà T1 sử dụng toàn bộ số tiền này trả nợ vay cho Ngân hàng N; ông V, bà T1 cũng đã giao thửa đất này cùng toàn bộ tài sản trên đất cho ông B, bà T sử dụng cho đến nay. Bà T1 biết và thống nhất với việc chuyển nhượng, mua bán này. Tuy nhiên, sau khi trả nợ vay xong thì bà T1 đổi ý, không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó ông V đã khởi kiện đối với bà T1, yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung, cho ông V được quyền sử dụng, sở hữu thửa đất số 04 và toàn bộ tài sản trên đất này, để ông V chuyển quyền sử dụng cho ông B, bà T theo hợp đồng đã xác lập. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án chia tài sản chung giữa ông V, bà T1 thì ông B có yêu cầu độc lập, yêu cầu giải quyết buộc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, mua bán mà các bên đã xác lập năm 2020. Do đó ông V đã xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung giữa ông V, bà T1. Ông V, bà T1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này và bán toàn bộ tài sản trên đất cho ông B, bà T; ông B, bà T đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng; ông V, bà T1 cũng đã giao thửa đất này cùng toàn bộ tài sản trên đất cho ông B, bà T sử dụng cho đến nay; Quá trình sử dụng; ông B, bà T đã đào hồ nước lớn, cải tạo lại cái hồ nước nhỏ, cải tạo nâng cao mặt bằng đất, làm hàng rào, cải tạo lại đường đi, đã đầu tư nhiều công sức và chi phí. Vì vậy hiện nay ông V chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông B, bà T; đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, mua bán mà các bên đã xác lập đối với 15.297,4m^2 đất thuộc thửa đất số 04 và tài sản trên đất. Ngoài ra ông V không có yêu cầu nào trong vụ án.

[3]. Theo lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T1 trình bày:

Ông Ngô Thế V và bà Nguyễn Thị Thu T1 trước đây là vợ chồng nhưng đã được Tòa án giải quyết cho ly hôn vào tháng 06/2020. Thửa đất số 04, tờ bản đồ số 03, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 811577, cấp ngày 31/12/2000 cho hộ ông Ngô Thế V, tọa lạc tại chân N thuộc xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (Trước đây thuộc xã H, huyện T, tỉnh Bình Thuận) có nguồn gốc do ông V, bà T1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn S vào khoảng năm 1999. Tại thời điểm chuyển nhượng thì trên đất có cây Điều; sau đó ông V, bà T1 chặt bỏ cây Điều, trồng cây cao su và cây mít. Do đã lâu bà T1 không đến thực địa nên không biết hiện nay trên đất này có cây trồng hay công trình xây dựng gì hay không.

[4]. Theo lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử, cũng như tại phiên tòa; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Thế P, chị Ngô Dạ U đều trình bày:

Anh Ngô Thế P, chị Ngô Dạ U đều là con ruột của ông Ngô Thế V, bà Nguyễn Thị Thuy T2. Anh P, chị U có tham gia xác lập và thống nhất với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà mua bán tài sản trên đất với ông Lê Quốc B vào năm 2019 - 2020, đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 03, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 811577, cấp ngày 31/12/2000, tọa lạc tại chân Núi Nhọn thuộc xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (Trước đây thuộc xã H, huyện T, tỉnh Bình Thuận). Thời điểm chuyển nhượng; gia đình anh P, chị U đang nợ tiền vay của Ngân hàng N; đã quá hạn trả nợ vay nhưng không có tiền để nên gia đình đã thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bán toàn bộ tài sản trên thửa đất số 04 này cho ông B, bà T để lấy tiền trả tiền vay cho Ngân hàng. Bà Nguyễn Thị Thuy T2 cũng biết và thống nhất với việc chuyển nhượng này. Thửa đất số 04 này có nguồn gốc do ông bà ngoại của anh P, chị U là cụ Ngô Thế Ư, cụ Nguyễn Thị Tư T3 cho hộ gia đình anh P, chị U sử dụng; sau đó hộ gia đình anh P, chị U mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Hiện nay anh P, chị U chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Lê Quốc B. Ngoài ra anh P, chị U không có yêu cầu nào khác trong vụ án.

[5]. Các tài liệu, chứng cứ khác đã thu thập được trong hồ sơ vụ án:

[5.1]. Giấy tờ, tài liệu, chứng cứ nguyên đơn ông Lê Quốc B cung cấp: 01 tờ ghi tựa đề "Giấy bán đất", nghi ngày 10/3/2019.

[5.2]. Tài liệu, chứng cứ bị đơn ông Ngô Thế V cung cấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 097668, cấp ngày 07/8/2009 (Bản sao); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 097669, cấp ngày 07/8/2009 (Bản sao); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 097670, cấp ngày 07/8/2009 (Bản sao); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 811577, cấp ngày 31/12/2000 (Bản sao); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 097485, cấp ngày 07/8/2009 (Bản sao); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 656359, cấp ngày 19/9/1994 (Bản sao); 01 Giấy báo nợ ngày 11/02/2020, 01 Biên bản xử lý nợ ngày 11/02/2022, 01 Thông báo chuyển nợ quá hạn ngày 15/12/2019, 04 chứng từ giao dịch, tất cả đều của Ngân hàng N – Chi nhánh huyện T cũ.

[5.3]. Tài liệu, chứng cứ khác Tòa án thu thập được: Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự huyện T cũ đã tiến hành định giá và lập Biên bản định giá ngày 10/4/2025. Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và lập các Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/11/2022 và ngày 12/7/2024. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cũ (Nay là Văn phòng Đ) đã cung cấp: Mảnh trích đo địa chính số 03-2023, ngày 28/02/2023, của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 811577, ngày 31/12/2000. Ngân hàng N – Chi nhánh huyện T cũ (Nay là Ngân hàng N – Chi nhánh T) đã cung cấp: Toàn bộ hồ sơ vay tín dụng của ông Ngô Thế V, bà Nguyễn Thị Thu T1 vào năm 2017; 04 chứng từ giao dịch vào năm 2018; 01 chứng từ giao dịch vào năm 2019; 05 chứng từ giao dịch vào năm 2020. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Thuận cũ đã cung cấp thông tin tại Công văn số 970/UBND-NC, ngày 16/5/2025.

[6]. Ý kiến, quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16, tỉnh Lâm Đồng:

[6.1]. Ý kiến, quan điểm về việc tuân theo Pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[6.2]. Ý kiến, quan điểm đề nghị việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các khoản 3, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 và các Điều 146, 147, 157, 165, 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 129, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Đề nghị xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Lê Quốc B; Buộc ông Ngô Thế V, bà Nguyễn Thị Thu T1, anh Ngô Thế P, chị Ngô Dạ U có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 10/3/2020; đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 03, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 811577, cấp ngày 31/12/2000, cho hộ ông Ngô Thế V, nay là thửa đất số 01, tờ bản đồ số 78, theo Mảnh trích đo địa chính số 03-2023, ngày 28/02/2023, của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (Cũ), có diện tích 15.297,4m2; Buộc ông Ngô Thế V, bà Nguyễn Thị Thuy T2, anh Ngô Thế P, chị Ngô Dạ U có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm trong vụ án; trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông Lê Quốc B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nghe các đương sự trình bày; nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh phát biểu ý kiến, quan điểm giải quyết vụ án. Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thuy T2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Thế P và Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Ngô Thế V là ông Trương Hoài V1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ 02 nhưng vẫn vắng mặt

không có lý do; những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa và Đại diện Viện kiểm sát đều đề nghị tiếp tục phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt những người này là phù hợp.

[2]. Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết:

Trong vụ án chỉ có yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quốc B: yêu cầu giải quyết buộc ông Ngô Thế V, bà Nguyễn Thị Thu T1, anh Ngô Thế P, chị Ngô Dạ U có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán tài sản trên đất, theo hợp đồng đã được các bên xác lập vào năm 2020, đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 03, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 811577, cấp ngày 31/12/2000, cho hộ ông Ngô Thế V và các tài sản trên đất này. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác của đương sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán tài sản trên đất đất*", căn cứ theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và các Điều 430, 500 của Bộ luật dân sự năm 2015 là phù hợp.

Tranh chấp dân sự quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự; vụ án không có đương sự hoặc tài sản ở nước ngoài hoặc cần phải ủy thác tư pháp; đất liên quan đến tranh chấp đều tọa lạc tại xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 16, tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và các điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Quốc B về việc giải quyết buộc ông Ngô Thế V, bà Nguyễn Thị Thu T1, anh Ngô Thế P, chị Ngô Dạ U có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán tài sản trên đất, theo hợp đồng đã được các bên xác lập vào năm 2020; Đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 03, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 811577, cấp ngày 31/12/2000 và các tài sản trên đất này; Hiện nay là thửa đất số 01, tờ bản đồ số 78, theo Mảnh trích đo địa chính số 03-2023, ngày 28/02/2023, của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (Cũ), có diện tích 15.297,4m^2; tọa lạc tại: xã Đ, tỉnh Lâm Đồng. Hội đồng xét xử nhận định:

[3.1.1]. Ông Ngô Thế V, anh Ngô Thế P, chị Ngô Dạ U đều cho rằng: Thửa đất số 04 nêu trên (Nay là thửa đất số 01, tờ bản đồ số 78) có nguồn gốc trước đây do cha mẹ ông V nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn S, sau đó tặng cho hộ ông V và hộ ông V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 811577, gồm có các thành viên: ông V, bà T1, anh P, chị U. Tuy nhiên bà T1 cho rằng thửa đất số 04 này có nguồn gốc trước đây do ông V, bà T1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn S, sau đó hộ ông V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 811577 mà Văn phòng đăng ký đất đai khu vực T thể hiện đất do hộ ông V khai hoang và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chứ không thể hiện việc chuyển nhượng. Tại Biên bản xác minh ngày 01/7/2025, ông Nguyễn Văn S khẳng định ông S chuyển nhượng thửa đất này cho ông V, bà T1 chứ không có chuyển nhượng cho cha mẹ ông V. Do đó có đủ cơ sở xác định được: Thửa đất số 04 này có nguồn gốc do ông

V, bà T1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn S, sau đó được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 811577, gồm có các thành viên: ông V, bà T1, anh P, chị U. Vì vậy thửa đất số 04 này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông V, bà T1, anh P và chị U.

[3.1.2]. Ông Ngô Thế V, anh Ngô Thế P, chị Ngô Dạ U và ông Lê Quốc B, bà Nguyễn Thị T đều thừa nhận: Năm 2020; hộ ông V, bà T1 nợ tiền vay của Ngân hàng N, đã quá hạn nhưng không có tiền thanh toán; do đó hộ ông V, bà T1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 04 và bán tất cả tài sản trên đất này cho ông B, bà T, với giá 500.000.000đồng; Ông B, bà T đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng, mua bán và ông V, bà T1 đã sử dụng toàn bộ số tiền này trả nợ vay cho Ngân hàng N; ông V, bà T1 cũng đã giao đất cùng toàn bộ tài sản trên đất này cho ông B, bà T sử dụng cho đến nay. Theo hồ sơ Ngân hàng N – Chi nhánh T cung cấp, thể hiện: Năm 2017; ông V, bà T1 có vay của Ngân hàng N số tiền 640.000.000đồng; thế chấp toàn bộ các thửa đất cấp cho hộ ông V, trong đó có thửa đất số 04 này; ngày 12/03/2020, ông V đã trả 709.252.694đồng cho Ngân hàng N – Chi nhánh T. Điều này phù hợp với lời khai nêu trên của ông V, anh P, chị U, ông B, bà T. Hơn nữa thực tế ông B, bà T cũng đã sử dụng thửa đất số 04 và toàn bộ tài sản trên đất này từ đầu năm 2020 cho đến nay. Do đó có đủ cơ sở xác định được: Vào năm 2020, các bên đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán tài sản trên đất, đối với thửa đất số 04 và toàn bộ tài sản trên đất này, theo nội dung như các đương sự đã trình bày nêu trên; đồng thời ông B, bà T đã thanh toán đủ 500.000.000đồng tiền chuyển nhượng, mua bán và ông V cũng đã giao thửa đất số 04 cùng toàn bộ tài sản trên đất cho ông B, bà T sử dụng từ năm 2020 cho đến nay.

[3.1.3]. Mặc dù bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T1 không tham gia tố tụng để trình bày ý kiến của mình về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán tài sản trên đất theo hợp đồng được xác lập năm 2020 nêu trên. Tuy nhiên ông Ngô Thế V, anh Ngô Thế P, chị Ngô Dạ U và ông Lê Quốc B, bà Nguyễn Thị T đều khẳng định bà T1 biết và thống nhất với việc chuyển nhượng này. Theo bản cam kết ghi ngày 23/02/2023 mà bị đơn ông V đã cung cấp, thể hiện: bà T1 đồng ý để cho ông V đứng ra chuyển nhượng thửa đất rẫy để trả nợ chung, phía dưới giấy này có đều có chữ ký xác nhận của bà T1, ông V, anh P và chị U; nội dung giấy này phù hợp với lời khai của ông V, anh P và chị U về việc nhượng chuyển, mua bán đối với thửa đất số 04 và tất cả tài sản trên đất. Hơn nữa, tại thời điểm năm 2020, Ngân hàng N – Chi nhánh huyện T (C) đã có thông báo chuyển nợ quá hạn và đã làm việc xử lý nợ; nhưng sau đó tiền vay, tiền lãi đã được ông Vũ T4 nên Ngân hàng không còn xử lý trả nợ vay nữa; Với tư cách là người vay và đang nợ vay quá hạn, bà Nguyễn Thị Thu T1 không trả tiền nợ vay nhưng Ngân hàng không còn xử lý trả nợ vay, rõ ràng bà T1 biết khoản tiền vay này đã được trả và hoàn toàn biết được nguồn gốc số tiền dùng để trả tiền vay này. Ngoài ra, ông B, bà T cũng đã sử dụng thửa đất số 04 cùng toàn bộ tài sản trên đất này từ năm 2020 cho đến nay là một khoảng thời gian dài; Quá trình sử dụng, ông B, bà T đã cải tạo lại đất và thực hiện nhiều công trình khác nhau trên đất; bà T1 là người ở địa phương, do đó rõ ràng bà T1 biết việc ông B, bà T sử dụng đất này nhưng bà T1 không phản đối, hay tranh chấp gì. Điều này cho thấy bà T1 biết và

thống nhất với việc chuyển nhượng, mua bán đối với thửa đất số 04 và tài sản trên đất mà các bên đã xác lập nêu trên.

[3.1.4]. Như vậy, bà Nguyễn Thị Thu T1 biết việc nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 04 và mua bán toàn bộ tài sản trên đất mà các bên đã xác lập vào năm 2020 nhưng không phản đối hoặc tranh chấp; ông Ngô Thế V đã sử dụng tiền chuyển nhượng, mua bán để trả nợ chung của ông V, bà T1; Các bên tham gia giao kết, xác lập hợp đồng đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; nội dung hợp đồng không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của luật; hợp đồng đã được lập thành văn bản; mặc dù hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực quy định của pháp luật, tuy nhiên các bên đều đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong hợp đồng; ông B, bà T đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng, mua bán. Do đó, hợp đồng này đã đầy đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117, khoản 2 Điều 129, các Điều 430, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015 và các Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013. Vì vậy, ông Lê B yêu cầu giải quyết buộc ông V, bà T1, anh P, chị U có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và mua bán mà các bên xác lập vào năm 2020; đối với thửa đất số 04, có diện tích 15.297,4m^2 và toàn bộ tài sản trên đất này là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[4]. Về chi phí tố tụng:

Toàn bộ chi phí tố tụng trong vụ án này đã được giải quyết trong vụ án Hôn nhân và gia đình sơ thẩm thụ lý số 205/2022/TLST-DS, ngày 28/10/2022, theo Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 02/2025/QĐST-HNGĐ, ngày 10 tháng 7 năm 2025, của Tòa án nhân dân Khu vực 16, tỉnh Lâm Đồng. Do đó, Hội đồng xét xử không tiếp tục giải quyết, xử lý trong vụ án này.

[5] Về án phí:

Yêu cầu của ông Lê Quốc B được chấp nhận toàn bộ. Do đó cần căn cứ khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016, của Uỷ ban thường vụ Quốc hội: Buộc ông Ngô Thế V, bà Nguyễn Thị Thu T1, anh Ngô Thế P, chị Ngô Dạ U có nghĩa chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong vụ án; trả lại cho ông Lê Quốc Bảo toàn B1 tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Về ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16, tỉnh Lâm Đồng:

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16, tỉnh Lâm Đồng về việc giải quyết vụ án là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; các điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 147; các Điều 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 117, khoản 2 Điều 129, các Điều 430, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Các Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016, của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Lê Quốc B:

Buộc ông Ngô Thế V, bà Nguyễn Thị Thu T1, anh Ngô Thế P, chị Ngô Dạ U có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán tài sản trên đất mà các bên xác lập vào năm 2020; đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 03, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 811577, cấp ngày 31/12/2000 cho hộ ông Ngô Thế V, hiện nay là thửa đất số 01, tờ bản đồ số 78, theo Mảnh trích đo địa chính số 03-2023, ngày 28/02/2023, của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (Cũ), có diện tích 15.297,4m^2; tọa lạc tại: xã Đ, tỉnh Lâm Đồng và toàn bộ tài sản trên đất này *(Có Mảnh trích đo địa chính số 03-2023, ngày 28/02/2023, của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cũ kèm theo).*

Ông Ngô Thế V, bà Nguyễn Thị Thu T1, anh Ngô Thế P, chị Ngô Dạ U có trách nhiệm giao cho ông Lê Quốc B, bà Nguyễn Thị T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 811577, cấp ngày 31/12/2000 để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung Bản án này.

Ông Ngô Thế V, bà Nguyễn Thị Thu T1, anh Ngô Thế P, chị Ngô Dạ U ông Lê Quốc B, bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để đăng ký/chuyển quyền sử dụng đất theo nội dung Bản án này. Trường hợp Ông Ngô Thế V, bà Nguyễn Thị Thu T1, anh Ngô Thế P, chị Ngô Dạ U gây khó khăn, cản trở việc đăng ký/chuyển quyền sử dụng đất, thì ông Lê Quốc B, bà Nguyễn Thị T có quyền chủ động liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để đăng ký/chuyển quyền sử dụng đất theo nội dung Bản án này.

[2]. Về án phí:

Buộc ông Ngô Thế V, bà Nguyễn Thị Thu T1, anh Ngô Thế P, chị Ngô Dạ U mỗi người có nghĩa vụ nộp 300.000đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm trong vụ án;

Trả lại cho ông Lê Quốc B 300.000đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* tạm ứng án đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001898, ngày 25/6/2025, của Chi cục

Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận cũ (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 16, tỉnh Lâm Đồng).

[3]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa đều có quyền kháng cáo Bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án - Ngày 18/8/2025. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa đều có quyền kháng cáo Bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết *(Đã giải thích quyền kháng cáo)*.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND Khu vực 16, tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng THADS Khu vực 16, tỉnh Lâm Đồng;
- Lưu HSVA, VP.

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

Hồ Văn Khánh