TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 6 - ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2026/DS-ST
Ngày: 23/01/2026
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 - ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Văn Công Cường

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Hoa;

2. Ông Trần Văn Chiu.

- Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 - Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Đắk Lắk mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 66/2025/TLST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 46/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 35/2025/QĐST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị N, sinh năm 1987, số CCCD: 030187012959, địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk, nay là thôn 3, xã L, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị N:

- Bà Lưu Thị Huệ L, sinh năm 2002, số CCCD: 066302010708. địa chỉ: 32/6 L, xã L, tỉnh Đắk Lắk. *(theo văn bản ủy quyền công chứng số 001901 ngày 26/4/2025), vắng mặt.*

- Ông Nguyễn Đình C, sinh năm 1981, số CCCD: 040081033524, địa chỉ: Tổ dân phố 6, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, nay là 34/12 Nguyễn Trường Tộ, phường E, tỉnh Đắk Lắk *(theo văn bản ủy quyền công chứng số 001901 ngày 26/4/2025), có mặt.*

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1988, số CCCD: 025088018292, địa chỉ: Thôn 02, xã E, huyện L, tỉnh Đắk Lắk, nay là thôn 02, xã N, tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ liên hệ: Buôn P, xã E, huyện L, tỉnh Đắk Lắk, nay là buôn P, xã N, tỉnh Đắk Lắk, *vắng mặt.*

Địa chỉ tạm trú: Thôn P, xã Q, tỉnh Lâm Đồng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1966, số CCCD: 045166000352 và ông Nguyễn Ái N, sinh năm 1965, số CCCD: 045065006118, cùng địa chỉ: Tổ dân phố Hợp T, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk, nay là thôn H, xã L, tỉnh Đắk Lắk, *đề nghị xét xử vắng mặt.*

- Bà Trương Thị A, sinh năm 1992, số CCCD: 067192005494, địa chỉ: Buôn P, xã E, huyện L, tỉnh Đắk Lắk, nay là buôn P, xã N, tỉnh Đắk Lắk, *đề nghị xét xử vắng mặt.*

- Ủy ban nhân xã N, tỉnh Đắk Lắk, địa chỉ: Buôn R, xã N, tỉnh Đắk Lắk, *vắng mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Hoàng Thị N và người đại diện theo uỷ quyền bà Lưu Thị Huệ L và ông Nguyễn Đình C trình bày như sau:***

- Ngày 05/02/2024 do có nhu cầu sử dụng đất nên nguyên đơn bà Hoàng Thị N có nhận chuyển nhượng của bị đơn ông Nguyên Đức H quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số DL 526976; thửa đất số 52 (tách từ thửa 46); tờ bản đồ số 44; diện tích 1467,0m^2; mục đích sử dụng: 120m^2 đất ONT và 1347,0m^2 đất CLN do Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/3/2024 mang tên ông Nguyễn Đức H. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng (thực tế là 1.385.000.000 đồng). Phương thức thanh toán: Bằng tiền mặt; Bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đức H đã nhận đủ tiền và chịu trách nhiệm giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất cùng giấy tờ quyền sử dụng đất cho bà N. Bà N có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND xã Ea R'Bin chứng thực số 21, quyển số 01/2024 SCT/HĐ,GD ngày 05/02/2024. Số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H do bà N cùng vợ chồng bà T, ông N góp vốn và bà T, ông N đồng ý cho bà N đại diện giao tiền, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số tiền nêu trên bà N và ông N, bà T không tranh chấp. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bàn giao đất cho bà N, bà N đã nhiều lần yêu cầu ông H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N. Tuy nhiên, ông H cố tình kéo dài không thực hiện việc bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà N thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất như nội dung chuyển nhượng hai bên ký kết. Việc ông H cố tình không thực hiện thủ tục làm thất thoát kinh tế, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nghệ.

- Nay nguyên đơn bà Hoàng Thị N khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Ea R'Bin chứng thực số 21, quyển số 01/2024 SCT/HĐ,GD ngày 05/02/2024 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đức H với bà Hoàng Thị N đối với quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số DI 526976 thuộc thửa đất số 52 (tách từ thửa 46); tờ bản đồ số 44; diện tích 1467,0m^2; mục đích sử dụng: 120m^2 đất ONT và 1347,0m^2 đất CLN và tài sản gắn liền với đất, do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lắk cấp ngày 14/3/2024 mang tên ông Nguyễn Đức H. Đất và tài sản gắn liền với đất toạ lạc tại buôn Phôk, xã E, huyện L, tỉnh Đắk Lắk và buộc ông Nguyễn Đức H có nghĩa vụ bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 526976 để bà N hoàn thiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho bà N theo quy định của pháp luật.

* ***Đối với bị đơn ông Nguyễn Đức H:*** Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm này mặc dù đã được Toà án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng tuy nhiên ông Nguyễn Đức H không đến Toà án để giải quyết việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Hoàng Thị N, vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc do Toà án triệu tập và các phiên tòa mà không có ý kiến phản hồi gì. Theo biên bản xác minh ngày 30 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Lâm Đồng xác định ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1988, địa chỉ: Thôn 02, xã E, huyện L, tỉnh Đắk Lắk, nay là thôn 02, xã N, tỉnh Đắk Lắk có đăng ký tạm trú tại thôn P, xã Q, tỉnh Lâm Đồng.

**** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Ái N trình bày:***

Do có nhu cầu sử dụng đất nên sau khi xem xét đất của ông Nguyễn Đức H, vợ chồng tôi và bà N cùng thống nhất thỏa thuận nhận chuyển nhượng chung quyền sử dụng đất của ông H. Ngày 01/3/2022, chúng tôi và bà N đã lập giấy sang nhượng đất với diện tích 27 mét đất mặt đường, giá chuyển nhượng 1.385.000.000 đồng, chúng tôi đã thanh toán đủ tiền và nhận đất quản lý. Do thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông H nên vợ chồng tôi và bà N thống nhất để bà N đứng tên ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông H. Vì vậy, ngày 05/02/2024, bà N có ký nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức H quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất DL 526976; thửa đất số 52 (tách từ thửa 46); tờ bản đồ số 44; diện tích 1467,0m^2; mục đích sử dụng: 120m^2 đất ONT và 1347,0m^2 đất CLN; Do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lắk cấp ngày 14/3/2024 mang tên ông Nguyễn Đức H. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng (thực tế là 1.385.000.000 đồng). Phương thức thanh toán: Bằng tiền mặt; Bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đức H đã nhận đủ tiền và chịu trách nhiệm giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất cùng giấy tờ quyền sử dụng đất cho bà N. Bà N có nghĩa vụ thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND xã Ea R'Bin chứng thực số 21, quyển số 01/2024 SCT/HĐ,GD ngày 05/02/2024. Số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H là do bà N cùng vợ chồng tôi góp vốn và chúng tôi đồng ý cho bà N đại diện giao tiền, ký hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất. Số tiền nêu trên bà N và chúng tôi không tranh chấp. Sau khi ông H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bàn giao đất cho bà N, bà N và chúng tôi đã nhiều lần yêu cầu ông H thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất nêu trên và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N và chúng tôi. Tuy nhiên, ông H cố tình kéo dài không thực hiện việc bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà N và chúng tôi thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất như nội dung chuyển nhượng hai bên đã ký kết. Việc ông H cố tình không thực hiện thủ tục làm thất thoát kinh tế, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N và chúng tôi. Vì vậy, chúng tôi hoàn toàn đồng ý về đơn khởi kiện của bà N kính đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N. Riêng số tiền chúng tôi cùng bà N góp vốn giao cho ông H ngày 01/3/2022 là hoàn toàn đúng sự thật, chúng tôi không tranh chấp gì với bà N số tiền nêu trên.

**** Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị A trình bày:***

Bà Trương Thị A và ông Nguyễn Đức H trước đây có quan hệ là vợ chồng nhưng đã được TAND huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông giải quyết ly hôn ngày 03/5/2024. Trong quá trình chung sống, ông H được cấp quyền sử dụng đất tọa lạc tại buôn P, xã E, huyện L, tỉnh Đắk Lắk. Đây là tài sản riêng của ông H, tuy nhiên vào ngày 01/3/2022 ông H có nói với tôi chuyển nhượng đất cho bà N và vợ chồng ông N, bà T. Tại thời điểm này tôi và ông H vẫn là vợ chồng nên tôi cùng ông H ký giấy sang nhượng đất cho ông N, bà T. Số tiền nhận từ ông N, bà T do ông H quản lý, sử dụng. Sau khi được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tôi được biết ngày 05/02/2024, bà N có ký nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Đức H quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất DL 526976; thửa đất số 52 (tách từ thửa 46); tờ bản đồ số 44; diện tích 1467,0m^2; mục đích sử dụng: 120m^2 đất ONT và 1347,0m^2 đất CLN do Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/3/2024 mang tên ông Nguyễn Đức H. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng (thực tế là 1.385.000.000 đồng). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND xã Ea R'Bin chứng thực số 21, quyển số 01/2024 SCT/HĐ,GD ngày 05/02/2024. Vì diện tích đất nêu trên là tài sản riêng của ông H nên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tôi không ký. Tuy nhiên, tôi đồng ý việc chuyển nhượng và không có ý kiến gì. Nay bà N khởi kiện và đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Ea R'Bin chứng thực số 21, quyển số 01/2024 SCT/HĐ,GD ngày 05/02/2024 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đức H với bà Hoàng Thị N đối với quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất DL 526976; thửa đất số 52 (tách từ thửa 46); tờ bản đồ số 44; diện tích 1467,0m^2; mục đích sử dụng: 120m^2 đất ONT và 1347,0m^2 đất CLN và tài sản gắn liền với đất, do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lắk cấp ngày 14/3/2024 mang tên ông Nguyễn Đức H. Đất và tài sản gắn liền với đất toạ lạc tại buôn P, xã E, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (nay là buôn P, xã N, tỉnh Đắk Lắk). Buộc ông Nguyễn Đức H có nghĩa vụ bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số DL 479401 để bà N hoàn thiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho bà N theo quy định của pháp luật. Về nội dung khởi kiện nêu trên của bà N tôi hoàn toàn đồng ý, kính đề nghị Toà án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân xã N, tỉnh Đắk Lắk được Toà án tống đạt hợp lệ thông báo, giấy báo để tham gia tố tụng và phiên tòa nhưng đều vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc và các phiên tòa mà không có ý kiến phản hồi gì.

* Thửa đất số 52, tờ bản đồ số 44 tại buôn P, xã E, huyện L, tỉnh Đắk Lắk, (nay là buôn P, xã N, tỉnh Đắk Lắk) đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện L, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14 tháng 3 năm 2024 đứng tên ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1988, số CCCD: 025088018292, địa chỉ thường trú: Buôn P, xã E, huyện L, tỉnh Đắk Lắk, nay là buôn P xã Nam K, tỉnh Đắk Lắk.

* Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã E, huyện L, tỉnh Đắk Lắk chứng thực số 21 ngày 05/02/2024 đối với thửa đất số 52 (tách ra từ thửa đất số 46), tờ bản đồ số 44 tại buôn P, xã E, huyện L, tỉnh Đắk Lắk, (nay là buôn P, xã N, tỉnh Đắk Lắk) với giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1988, số CCCD: 025088018292 và bên nhận chuyển nhượng bà Hoàng Thị N, sinh năm 1987, số CCCD: 030187012959.

* Tại biên bản định giá ngày 26/11/2025 của Hội đồng định giá tài sản xác định thửa đất số 52 (tách ra từ thửa đất số 46), tờ bản đồ số 44 có tổng diện tích 1.467m^2 có giá tổng cộng 69.675.000 đồng.

*** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 - Đắk Lắk phát biểu:**

- Thẩm quyền thụ lý vụ án: Đây là vụ án "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự.

- Vấn đề thu thập chứng cứ, thời hạn chuẩn bị xét xử và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu và việc tống đạt các văn bản tố tụng cho đương sự thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71 và 73 của Bộ luật tố tụng Dân sự. Đối với bị đơn chưa thực hiện theo các quy định tại các Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng Dân sự.

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử (viết là HĐXX), Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

- Ý kiến về giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 119, 129, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị N, công nhận hợp đồng chuyển nhượng chuyển sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Hoàng Thị N và bị đơn ông Nguyễn Đức H đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DL 479401; thửa đất số 52 (tách từ thửa 46); tờ bản đồ số 44; diện tích 1467,0m^2; mục đích sử dụng: 120m^2 đất ONT và 1347,0m^2 đất CLN do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lắk cấp ngày 14/3/2024 mang tên ông Nguyễn Đức H với giá trị chuyển nhượng là 1.385.000.000 đồng.

Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Lắk - tỉnh Đắk Lắk và Thuế cơ sở 3 - tỉnh Đắk Lắk thực hiện việc thu thuế với giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.385.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; lời trình bày của những người tham gia tố tụng, kết quả tranh tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, HĐXX xét thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Bà Hoàng Thị N khởi kiện yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Ea R'Bin chứng thực số 21, quyển số 01/2024 SCT/HĐ,GD ngày 05/02/2024 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Đức H với bên nhận chuyển nhượng là bà Hoàng Thị N. HĐXX xác định đây là vụ án tranh chấp giao dịch dân sự về "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự. Bị đơn có địa chỉ và quyền sử dụng đất có vị trí tại xã E, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã N, tỉnh Đắk Lắk) nên Tòa án nhân dân huyện Lắk (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Đắk Lắk căn cứ Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự để thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã thông báo hợp lệ cho các đương sự tham gia tố tụng và phiên họp để kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình, bị đơn vắng mặt không có ý kiến phản hồi gì. Tại phiên tòa các đương sự không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì thêm, bị đơn vắng mặt không có lý do, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó HĐXX sẽ xem xét các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập được và đương sự giao nộp có lưu trong hồ sơ để giải quyết vụ án và xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 05 tháng 02 năm 2024 giữa nguyên đơn bà Hoàng Thị N và bị đơn ông Nguyễn Đức H có thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 52 (tách ra từ thửa đất số 46), tờ bản đồ số 44 với diện tích 1.467,0m^2; mục đích sử dụng: 120m^2 đất ONT và 1347,0m^2 đất CLN có vị trí tại buôn P, xã E, huyện L, tỉnh Đắk Lắk, (nay là buôn P, xã N, tỉnh Đắk Lắk) với

giá trị chuyển nhượng là 200.000.000 đồng *(hai trăm triệu đồng)* nhưng theo lời khai của nguyên đơn thừa nhận thì giá chuyển nhượng thực tế là 1.385.000.000 đồng *(một tỷ ba trăm tám mươi lăm triệu đồng)*. Hợp đồng đã được Ủy ban nhân dân xã E, huyện L, tỉnh Đắk Lắk chứng thực số 21 ngày 05/02/2024.

[3.2] Xét thấy quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ái N và bà Trương Thị A đều đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Hoàng Thị N và bị đơn ông Nguyễn Đức H nói trên, bị đơn không có ý kiến phản hồi gì và trên thực tế bà Nghệ cũng đã quản lý, sử dụng thửa đất này và hợp đồng đã được cơ quan có thẩm quyền là Ủy ban nhân dân xã Ea Rbin chứng thực nên việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H và bà N là có thật và đã thực hiện trên thực tế. Căn cứ các Điều 119, 120, 129, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015 HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị N, công nhận hợp đồng chuyển nhượng chuyển sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Ủy ban nhân dân xã E, huyện L, tỉnh Đắk Lắk chứng thực số 21 ngày 05/02/2024 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đức H và bên nhận chuyển nhượng bà Hoàng Thị N đối với thửa đất số 52 (tách từ thửa 46); tờ bản đồ số 44; diện tích 1467,0m^2; mục đích sử dụng: 120m^2 đất ONT và 1347,0m^2 đất CLN tại buôn P, xã N, tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực.

[3.3] Bà Hoàng Thị N có quyền sở hữu và có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước, tổ chức có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục về đất đai đối với thửa đất và diện tích đất được công nhận theo quy định của pháp luật. (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk cấp số DL 479401 ngày 14 tháng 3 năm 2024).

[3.4] Xét giá trị chuyển nhượng: Theo giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân xã E, huyện L, tỉnh Đắk Lắk chứng thực số 21 ngày 05/02/2024 là 200.000.000 đồng *(hai trăm triệu đồng)* nhưng theo lời khai của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thừa nhận thì giá chuyển nhượng trên thực tế là 1.385.000.000 đồng *(một tỷ ba trăm tám mươi lăm triệu đồng)*, do đó HĐXX xác định giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.385.000.000 đồng *(một tỷ ba trăm tám mươi lăm triệu đồng)*, như vậy việc ghi giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng thấp hơn giá trị thực tế tài sản chuyển nhượng là không phản ánh đúng bản chất của giao dịch và không đúng với pháp luật về quản lý thuế, do đó cần kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Lắk - tỉnh Đắk Lắk và Thuế cơ sở 3 - tỉnh Đắk Lắk thực hiện việc thu thuế với giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 1.385.000.000 đồng.

[4] Về án phí và tạm ứng án phí: Theo khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 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 và danh mục án phí lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết, xác định như sau:

[4.1] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với giá trị tài sản tại thời điểm hội đồng định giá xác định là 69.675.000 đồng x 5% = 3.483.000 đồng

[4.2] Về tạm ứng án phí: Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006774 ngày 22 tháng 5 năm 2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk (nay là phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 6 - Đắk Lắk).

[5] Về chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng Dân sự là 4.400.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng theo phiếu thu số 09 ngày 03/6/2025 và đã chi theo bảng kê chi phí tố tụng ngày 26/11/2025. Do đó buộc bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các điều 144; 147; 157; 165; 203; 220; 227; 228; 235; 244; 266 và 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 15, 17, 26, 152; 235; 236 luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688, các điều 119, 120, 129, 158, 401, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 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 và danh mục án phí, lệ phía Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết.

Tuyên xử:

1. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị N.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng chuyển sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Ủy ban nhân dân xã E, huyện L, tỉnh Đắk Lắk chứng thực số 21 ngày 05/02/2024 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đức H và bên nhận chuyển nhượng bà Hoàng Thị N đối với thửa đất số 52 (tách từ thửa 46); tờ bản đồ số 44; diện tích 1467,0m^2; mục đích sử dụng: 120m^2 đất ONT và 1347,0m^2 đất CLN tại buôn P, xã N, tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực.

- Bà Hoàng Thị N có quyền sở hữu và có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước, tổ chức có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục về đất đai đối với thửa đất và diện tích đất được công nhận theo quy định của pháp luật. (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk cấp số DL 479401 ngày 14 tháng 3 năm 2024).

- Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai khu vực Lắk - tỉnh Đắk Lắk và Thuế cơ sở 3 - tỉnh Đắk Lắk thực hiện việc thu thuế với giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.385.000.000 đồng *(một tỷ ba trăm tám mươi lăm triệu đồng)* đối với thửa đất số 52 (tách từ thửa 46); tờ bản đồ số 44; diện tích 1.467,0m^2; mục đích sử dụng: 120m^2 đất ONT và 1347,0m^2 đất CLN tại buôn Phôk, xã Nam Ka, tỉnh Đắk Lắk theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí và tạm ứng án phí:

- Về án phí: Buộc bị đơn ông Nguyễn Đức H phải chịu 3.483.000 đồng *(ba triệu bốn trăm tám mươi ba nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm,

- Về tạm ứng án phí: Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006774 ngày 22 tháng 5 năm 2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk (nay là phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 6 - Đắk Lắk).

3. Về chi phí tố tụng khác: Buộc bị đơn ông Nguyễn Đức H phải hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Hoàng Thị N 4.400.000 đồng *(bốn triệu bốn trăm nghìn đồng)* tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật THADS thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật THADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật THADS./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND Khu vực 6 - Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Văn Công Cường