

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8 - ĐẮK LẮK
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 66/2025/DSST.

Ngày: 15-12-2025.

V/v: “*Kiến tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 – ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huy Vũ.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Y Dhiều Hmok.
2. Ông Nguyễn Văn Thúc.

-Thư ký phiên tòa: Ông Thiều Sỹ Vững – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 15/12/2025 tại phòng xử án - Tòa án nhân dân khu vực 8 mở phiên tòa xét xử công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 06/2025/TLST-DS, ngày 17/7/2025, về việc “*Kiến tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 66/2025/QĐST-DS ngày 25/11/2025 giữa:

Nguyên đơn: Ông Trần Ngọc H, sinh năm 1971. Số CCCD/CMND: 031071004523 và bà Trịnh Tiêu Nh, sinh năm 1972. Số CCCD/CMND: 031172001407.

Địa chỉ: Số 394 Trần Thành Ng, phường Kiến A, TP Hải Phòng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà Nh: Bà Lưu Kim Tr, sinh năm 1977 và ông Nguyễn Minh L, sinh năm 1988 tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 10/7/2025, ngày 11/9/2025 và ngày 24/11/2025. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn 10, xã Pong Dr, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Ông Võ Văn Ph, sinh năm 1970. Số CCCD/CMND: 051070019828 và bà Phan Thị Th, sinh năm 1976. Số CCCD/CMND: 051176018797. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn 16, xã Pong Dr, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Ngày 14/3/2025 ông H, bà Nh chuyển nhượng cho ông Ph, bà Th 01 lô đất diện tích 279,6 m², tại thửa số 28, tờ bản đồ số 84 do Văn phòng đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận QSDĐ số DM 144018 cấp ngày 17/8/2023 cho ông Đỗ Dũ Q (ngày 25/10/2023 chỉnh lý sang tên cho ông H, bà Nh), giá chuyển nhượng 1.510.000.000 đồng (ngày 14/3/2025 ông Ph, bà Th đặt cọc cho ông H, bà Nh 200.000.000 đồng, ngày 20/3/2025 sau khi ký HĐ chuyển nhượng ông Ph, bà Th đưa cho ông H, bà Nh 1.280.000.000 đồng), tổng cộng số tiền ông H, bà Nh nhận của ông Ph, bà Th là 1.480.000 đồng. Số tiền ông Ph, bà Th còn nợ ông H, bà Nh 30.000.000 đồng, ngày 22/4/2025 ông H, bà Nh giao giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Ph, bà Th, nhưng ông Ph, bà Th không trả cho ông H, bà Nh 30.000.000 đồng. Ông H, bà Nh đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và đã giao giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Ph, bà Th.

Nay ông H, bà Nh yêu cầu ông Ph, bà Th trả số tiền còn nợ là 30.000.000 đồng.

Ngoài ra, ông H, bà Nh không có yêu cầu nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn trình bày:

Ông Ph, bà Th thừa nhận ngày 14/3/2025, ông Ph, bà Th nhận chuyển nhượng của ông H, bà Nh 01 lô đất diện tích 279,6 m², tại thửa số 28, tờ bản đồ số 84 do Văn phòng đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận QSDĐ số DM 144018 cấp ngày 17/8/2023 cho ông Đỗ Dũ Q (ngày 25/10/2023 chỉnh lý sang tên cho ông H, bà Nh), giá chuyển nhượng 1.510.000.000 đồng (ngày 14/3/2025 ông Ph, bà Th đặt cọc cho ông H, bà Nh 200.000.000 đồng, ngày 20/3/2025 sau khi ký HĐ chuyển nhượng ông Ph, bà Th đưa cho ông H, bà Nh 1.280.000.000 đồng), tổng cộng số tiền ông H, bà Nh nhận của ông Ph, bà Th là 1.480.000 đồng. Số tiền ông Ph, bà Th còn nợ ông H, bà Nh 30.000.000 đồng. Hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và ông Ph, bà Th đã nhận giấy chứng nhận QSDĐ.

Khi nhận chuyển nhượng trên đất có 01 ngôi nhà xây cấp 4, ông Ph và ông H thỏa thuận bằng miệng là ông H để lại toàn bộ nội thất trong nhà gồm: 01 tủ thờ bằng gỗ, 01 bàn và 6 tấm lót, 02 giường gỗ + 02 nệm, 01 máy lạnh, 01 máy nước nóng, 01 năng lượng mặt trời, 01 máy năng lượng hỗ trợ mặt trời, 01 tủ lạnh, 01 máy giặt, 01 bơm giếng khoan + dây cáp + dây điện giếng khoan, 01 máy lọc nước, nồi cơm điện, 01 bếp từ, 01 nồi cơm điện, 01 ti vi. Sau khi ký HĐ chuyển nhượng tại phòng công chứng thì ông H tháo dỡ một số tài sản gồm: 01 tủ thờ bằng gỗ, 02 nệm, dây cáp + dây điện giếng khoan, 01 bếp từ, nay ông H khởi kiện yêu cầu ông Ph, bà Th trả 30.000.000 đồng ông Ph, bà Th đồng ý, nhưng ông Ph, bà Th yêu cầu ông H, bà Nh trả lại tài sản đã tháo dỡ gồm 01 tủ thờ bằng gỗ, 02 nệm, dây cáp + dây điện giếng khoan, 01 bếp từ, 01 nồi cơm điện thì ông Ph, bà Th sẽ trả 30.000.000 đồng.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu quan điểm như sau:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thu thập tài liệu, chứng cứ, Tòa án thực hiện đầy đủ và đúng trình tự theo quy định của pháp luật về tố tụng. Tại phiên tòa, Hội đồng xét

xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ, lời khai của đương sự có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa thể hiện việc ông H, bà Nh khởi kiện yêu cầu ông Ph, bà Th trả số tiền 30.000.000 đồng là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3, 9 Điều 26; Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà Nh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Việc ông Trần Ngọc H, bà Trịnh Tiểu Nh khởi kiện ông Võ Văn Ph, bà Phan Thị Th tại Tòa án và Toà án thụ lý giải quyết về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26; Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung: Ngày 20/3/2025 ông H, bà Nh chuyển nhượng cho ông Ph, bà Th 01 lô đất diện tích 279,6 m², tại thửa số 28, tờ bản đồ số 84 do Văn phòng đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận QSDĐ số DM 144018 cấp ngày 17/8/2023 cho ông Đỗ Dũ Q (ngày 25/10/2023 chỉnh lý sang tên cho ông H, bà Nh), giá chuyển nhượng 1.510.000.000 đồng. Ông Ph, bà Th đã giao cho ông H, bà Nh 1.480.000 đồng, số tiền ông Ph, bà Th còn nợ ông H, bà Nh 30.000.000 đồng, ngày 22/4/2025 ông H, bà Nh giao giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Ph, bà Th, nhưng ông Ph, bà Th không trả cho ông H, bà Nh 30.000.000 đồng. Nay ông H, bà Nh yêu cầu ông Ph, bà Th trả số tiền còn nợ là 30.000.000 đồng.

Ông Ph, bà Th thừa nhận ông H, bà Nh trình bày về việc chuyển nhượng đất là đúng, sau khi hai bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng ông Ph, bà Th còn nợ ông H, bà Nh 30.000.000 đồng. Nhưng khi chuyển nhượng ông Ph và ông H thỏa thuận bằng miệng là ông H để lại toàn bộ nội thất trong nhà cho ông Ph. Đến ngày 22/4/2025 ông H, bà Nh giao giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Ph, bà Th thì ông H, bà Nh đã lấy đi 01 tủ thờ bằng gỗ, 02 nệm, dây cáp + dây điện giăng khoang, 01 bếp từ, 01 nồi cơm điện, nay ông Ph, bà Th yêu cầu ông H, bà Nh trả lại tài sản này thì ông Ph, bà Th sẽ trả 30.000.000 đồng.

[3]. Nhận thấy, tại nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2025 ông H, bà Nh chuyển nhượng cho ông Ph, bà Th 01 lô đất diện tích 279,6 m², tại thửa số 28, tờ bản đồ số 84 do Văn phòng đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận QSDĐ số DM 144018 cấp ngày 17/8/2023 cho ông Đỗ Dũ Q (ngày 25/10/2023 chỉnh lý sang tên cho ông H, bà Nh), giá chuyển nhượng 1.510.000.000 đồng. Ông Ph, bà Th đã giao cho ông H, bà Nh 1.480.000 đồng, số tiền ông Ph, bà Th còn nợ ông H, bà Nh 30.000.000 đồng, ngày 22/4/2025 ông H, bà Nh giao giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Ph, bà Th, hai bên đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng (ông Ph, bà Th đã nhận đất và

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Việc ông Ph, bà Th còn nợ ông H, bà Nh 30.000.000 đồng cho đến nay vẫn chưa trả cho ông H, bà Nh là vi phạm nghĩa vụ của bên mua tài sản theo quy định tại Điều 440 Bộ luật dân sự. Ông Ph, bà Th cũng đã thừa nhận còn nợ ông H, bà Nh 30.000.000 đồng vẫn chưa thanh toán, nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại điều luật này quy định: *“Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”*.

Việc ông Ph, bà Th cho rằng, ông H, bà Nh đã lấy đi 01 tủ thờ bằng gỗ, 02 nệm, dây cáp + dây điện giăng khoang, 01 bếp từ, 01 nồi cơm điện là tài sản của ông H, bà Nh đã thỏa thuận để lại cho ông Ph, bà Th. Nhận thấy, tại nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2025 không có thỏa thuận này và đây là tài sản của ông H, bà Nh, sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông H, bà Nh được quyền lấy lại tài sản này, nên việc ông Ph, bà Th yêu cầu ông H, bà Nh trả lại tài sản nói trên là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

[4]. Như vậy, từ những phân tích trên, xét yêu cầu khởi kiện của ông ông H, bà Nh là có căn cứ, nên cần chấp nhận.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu của ông H, bà Nh được chấp nhận, nên ông Ph, bà Th phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả cho ông H, bà Nh tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26; Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 352; Điều 440; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc H và bà Trịnh Tiểu Nh.

1. Buộc ông Võ Văn Ph, bà Phan Thị Th trả cho ông Trần Ngọc H, bà Trịnh Tiểu Nh 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án chủ động ra quyết định thi hành án) 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Căn cứ khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 6 Điều 19; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14

ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Ông Ph, bà Th phải chịu 1.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả cho ông H, bà Nh 750.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk theo biên lai số 0004315 ngày 15/7/2025.

3. Về quyền kháng cáo: Căn cứ các điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận hoặc bản án được niêm yết.

4. Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Viện KSND khu vực 8 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS khu vực 8 – Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

Đã ký

Nguyễn Huy Vũ