

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK SONG
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 62/2024/DS-ST

Ngày 30/9/2024

*“V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK SONG, TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Quân.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đình Liên và bà Hồ Thị Thu Uyên;

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Lâm Oanh, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắk Song.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý, chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 241/2022/TLST-DS ngày 28 tháng 09 năm 2022 về việc: *“Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2023/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2023; quyết định hoãn phiên tòa số 106/2023/QĐST-DS ngày 26/9/2023; quyết định tạm ngừng phiên tòa số 15/2023/QĐST-DS ngày 25/10/2023; Quyết định tạm đình chỉ số 50/2023/QĐST-DS ngày 24/11/2023; quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 64/2024/QĐST-DS ngày 26/8/2024; thông báo về việc mở lại phiên tòa số 09/2024/TB-TA ngày 28/8/2024; quyết định hoãn phiên tòa số 91/2024/QĐST-DS ngày 17/9/2024; thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 03/2024/TB-TA ngày 25/9/2024 giữa các đương sự :

Đồng nguyên đơn:

+ Bà Nguyễn Thị Kim C; Địa chỉ: Thôn C, xã N' J, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – có mặt tại phiên tòa

+ Ông Lê Kim T; Địa chỉ: Thôn A, xã N' J, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt tại phiên tòa

Người được nguyên đơn ủy quyền: bà Nguyễn Thị Kim L; Địa chỉ: Tổ B, TT Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – có mặt tại phiên tòa.

Bị đơn: Ông Phạm Mạnh H; Địa chỉ: Thôn C, xã N' J, huyện Đ, tỉnh Đắk

Nông – có mặt tại phiên tòa;

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà **Nguyễn Thị O**; Địa chỉ: **Thôn C, xã N' J, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông** – có mặt tại phiên tòa;

+ Chị **Phạm Thị Ngọc B**; anh **Phạm Tấn C1** và chị **Phạm Thị Ngọc V**; Địa chỉ: **Thôn C, xã N' J, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông** – đề nghị giải quyết vắng mặt tại phiên tòa;

+ **UBND xã N' J, huyện Đ**: Người đại diện: ông **Trần Văn T1**; chức vụ - Chủ tịch; Địa chỉ: **Thôn B, xã N' J, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông** – có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt;;

+ **UBND huyện Đ**; địa chỉ **Tổ C, TT Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông**; người được ủy quyền tham gia tố tụng: ông **Đông Văn G** – Trưởng phòng tài nguyên và Môi trường **huyện Đ** – có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt;

+ **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ**; Địa chỉ: **Số I đường B, TP G, tỉnh Đắk Nông**; người được ủy quyền tham gia tố tụng: ông **Võ Hồng S** – Phó giám đốc **C2, tỉnh Đắk Nông** – có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt;

+ **Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Đ1**; người được ủy quyền: bà **Nguyễn Thị Bích P** – Giám đốc **Phòng G1 – Chi nhánh Đ1** – có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

+ **Văn phòng công chứng huyện Đ**; ông **Lê Anh T2** - Trưởng văn phòng; địa chỉ: **Tổ dân phố C, TT Đ, huyện Đ** - có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 13 tháng 12 năm 2020 của ông **Lê Kim T** và đơn khởi kiện đề ngày 13 tháng 12 năm 2021 của bà **Nguyễn Thị Kim C** quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, nguyên đơn trình bày:*

+ Ngày 10/3/2019 ông **Lê Kim T** có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng QSD đất với ông **Phạm Mạnh H** (theo hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất viết tay đề ngày 10/3/2019). Trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông **Phạm Mạnh H** với ông **Lê Kim T** thể hiện: Ông **Phạm Mạnh H** đồng ý chuyển nhượng QSD đất cho ông **Lê Kim T** thửa đất như sau: Có diện tích là 2.488,5 m² nằm trong một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 171 tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại **thôn C, xã N' J, huyện Đ** có tứ cận cụ thể như sau:

Phía Đông giáp đường dài 55,3 mét;

Phía Tây giáp đất bà **O** dài 55,3 mét;

Phía Nam giáp đất ông **H** dài 45 mét;

Phía Bắc giáp đất ông **H** dài 45 mét;

Phần diện tích đất này ông **Phạm Mạnh H** được Tòa án phân chia tài sản

theo Quyết định số 102/2017/QĐST-HNGĐ ngày 07/12/2017 của TAND huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông. Ông **T** đã giao đủ số tiền là 1.100.000.000 đồng cho ông **H**, cũng đã bàn giao đất ngoài thực địa cho ông **Lê Kim T**; ông **T** có đóng cọc xung quanh lô đất này.

Trong quá trình xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện diện tích đất ông **Phạm Mạnh H** chuyển nhượng cho ông **Lê Kim T** theo kết quả đo đạc của CNVPĐK ĐĐ Đắk Song thể hiện: lô đất ông **H** chuyển nhượng cho ông **T** có tứ cận cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp đường nhựa dài từ điểm E đến điểm G dài 50 mét;

Phía Nam đất bà **O** từ điểm H đến từ điểm K đến điểm H dài 50 mét;

Phía Đông giáp đất ông **H** từ điểm G đến điểm H dài 45 m;

Phía Tây giáp đất bà **O** từ điểm E đến điểm K dài 45 mét;

Với diện tích là 2250 m² hiện nằm trong một phần GCN QSD đất theo thửa đất số 83 tờ bản đồ số 34 với diện tích là 32.051,5 m² mang tên bà **Nguyễn Thị O** tại **thôn C, xã N' J, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông**.

+ Ngày 20/11/2018 bà **Nguyễn Thị Kim C** có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng QSD đất của ông **Phạm Mạnh H** (theo hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất viết tay đề ngày 20/11/2018). Trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông **Phạm Mạnh H** với bà **Nguyễn Thị Kim C** thể hiện: Ông **Phạm Mạnh H** đồng ý chuyển nhượng cho bà **Nguyễn Thị Kim C** thửa đất như sau: Diện tích đất ông **H** chuyển nhượng cho bà **C** thuộc một phần thửa đất đất số 171 tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại **thôn C, xã N' J, huyện Đ** có tứ cận cụ thể như sau:

Phía Đông giáp đường dài 20 mét;

Phía Tây giáp đất bà **O** dài 20 mét;

Phía Nam giáp đất ông **H** dài 55 mét;

Phía Bắc giáp đất ông **T3** dài 55 mét;

Phần diện tích đất này ông **Phạm Mạnh H** được Tòa án phân chia tài sản theo Quyết định số 102/2017/QĐST-HNGĐ ngày 07/12/2017 của TAND huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông. Ông **H** đã được bà **C** giao đủ số tiền là 400.000.000 đồng; ông **H** cũng đã bàn giao đất ngoài thực địa cho bà **Nguyễn Thị Kim C**; bà **C** có đóng cọc xung quanh lô đất này.

Trong quá trình xem xét thẩm định tại chỗ và phân trình bày của các đương sự thống nhất với nhau tại phiên tòa thể hiện diện tích đất ông **Phạm Mạnh H** chuyển nhượng cho bà **Nguyễn Thị Kim C** theo kết quả đo đạc của CNVPĐK ĐĐ Đắk Song ngày 25/10/2023 và theo Công văn số 44/2024/CV-TA ngày 15/8/2024 thể hiện: lô đất ông **H** chuyển nhượng cho bà **C** có tứ cận cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp đường đất từ điểm 1 đến điểm A dài 20,69 mét;

Phía Nam giáp đất bà **O** từ điểm 1' đến điểm A' dài 20,69 mét;

Phía Đông giáp đất bà **O** từ điểm A đến điểm A' dài 45 mét;

Phía Tây giáp đất ông **T3** từ điểm 1 đến điểm 1' dài 45 mét;

Với diện tích là 900 m² hiện nằm trong một phần GCN QSD đất theo thửa đất số 83 tờ bản đồ số 34 với diện tích là 32.051,5 m² mang tên bà **Nguyễn Thị O** tại **thôn C, xã N' J, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông**.

Diện tích đất này nguyên thủy nằm trong thửa đất số 171 tờ bản đồ số 13 nhưng do bà **Nguyễn Thị O** và ông **Phạm Mạnh H** đã được Tòa án nhân dân huyện Đắk Song giải quyết chia tài sản chung theo Quyết định số 102/2017/QĐST-HNGĐ ngày 07/12/2017.

Năm 2020 ông **H**, bà **O** có liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đo đạc cấp đổi cấp lại liên quan các thửa đất mà ông **H** bà **O** được cấp trước đó. Cơ quan có thẩm quyền đã đo đạc và cấp đổi cấp lại cho ông **H** bà **O** theo GCN QSD đất số CR 216613 theo thửa đất số 82 tờ bản đồ số 34 với tổng diện tích đất là 54.082,1 m² ngày 23/11/2020. Đến ngày 30/12/2020 ông **H** và bà **O** tách thửa đất số 82 tờ bản đồ số 34 với tổng diện tích đất là 54.082,1 m² thành hai thửa đất là: thửa đất số 83 tờ bản đồ số 34 với diện tích đất là 32.051,5 m² mang tên bà **Nguyễn Thị O** và thửa đất số 84 tờ bản đồ số 34 với diện tích đất là 22.030,6 m² mang tên ông **Phạm Mạnh H**. Đối với thửa đất số thửa đất số 84 tờ bản đồ số 34 với diện tích đất là 22.030,6 m² mang tên ông **Phạm Mạnh H** thì ông **H** cũng đã chuyển nhượng cho ông **Võ Chí T4**; Khi ông **H** chuyển nhượng cho ông **Võ Chí T4** thì ông **H** cũng nói ông **T4** chuyển nhượng một phần diện tích đất này cho bà **Nguyễn Thị O** theo quyết định chia tài sản trước đó giữa ông **H** bà **O**. Hiện ông **T4** cũng đã chuyển nhượng lại phần diện tích đất này cho bà **O**. Do tin tưởng nên trong quá trình làm thủ tục cấp đổi, cấp lại thì giữa ông **H** và bà **O** không lập biên bản thỏa thuận với nhau liên quan phần đất này. Mà theo ông **H** trình bày chỉ nói miệng với nhau nên khi đo đạc tách, cấp đổi cấp lại mới có phần đo đạc liên quan đất của ông **T** bà **C** trước đó.

Đối với thửa đất số 83 tờ bản đồ số 34 với tổng diện tích đất là 32.051,5 m² mang tên bà **Nguyễn Thị O** khi ông **H** cũng đã yêu cầu bà **O** chuyển nhượng lại cho ông **T** và bà **C** liên quan phần đất của ông đã được Tòa chia trước đó; ông **H** cũng chuyển nhượng lại cho ông **T** và bà **C**; sau này tách cho bà **Nguyễn Thị O**.

Trước khi giải quyết vụ án theo nội dung đơn của ông **Lê Kim T5**, bà **Nguyễn Thị Kim C** cùng ông **H** bà **O** đã mới cơ quan đo đạc cấp GCN QSD đất theo thửa đất số 82 (cấp mới lại) sau đó tách thành các thửa 83 và thửa 84 tờ bản đồ số 34 thì ông **T**, bà **C** cũng đã chỉ lô đất nhận chuyển nhượng của ông **Phạm Mạnh H** cho cơ quan chuyên môn đo đạc nên cơ quan chuyên môn mới đo diện tích đất này có trong hồ sơ nộp kèm theo.

Khi bà **Nguyễn Thị O** được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSD đất theo

thửa đất số đất số 83 tờ bản đồ số 34 với tổng diện tích đất là 32.051,5 m² thì ông **H**, ông **T** và bà **C** cũng đã đến gặp để yêu cầu bà **O** tách lại phần diện tích đất này cho ông **T**, bà **C** nhưng bà **O** không đồng ý.

Do đó, ông **Lê Kim T** cùng bà **Nguyễn Thị Kim C** mới làm đơn đề nghị Tòa án:

Công nhận hợp đồng CN QSD đất giữa ông **Phạm Mạnh H** với ông **Lê Kim T**; giao diện tích đất là 2250 m² hiện nằm trong một phần GCN QSD đất theo thửa đất số 83 tờ bản đồ số 34 với diện tích là 32.051,5 m² mang tên bà **Nguyễn Thị O** tại **thôn C, xã N' J, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông** cho ông **Lê Kim T** là người trực tiếp canh tác, sử dụng.

Công nhận hợp đồng CN QSD đất giữa ông **Phạm Mạnh H** với ông **Lê Kim T**; giao diện tích đất là 900 m² hiện nằm trong một phần GCN QSD đất theo thửa đất số 83 tờ bản đồ số 34 với diện tích là 32.051,5 m² mang tên bà **Nguyễn Thị O** tại **thôn C, xã N' J, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông** cho ông **Lê Kim T** là người trực tiếp canh tác, sử dụng.

Kiến nghị **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** thu hồi, điều chỉnh việc cấp lại GCN QSD đất cho bà **Nguyễn Thị O** theo quy định;

Đối với diện tích đất là 238,8 m² theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông **T** với ông **H** thì ông **T** rút yêu cầu với diện tích đất này và đối với diện tích là 200 m² theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà **C** với ông **H** thì bà **C** rút yêu cầu với diện tích đất này nên cần đình chỉ giải quyết theo quy định.

Về chi phí tố tụng và án phí DSST: Nguyên đơn tự nguyện xin chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí DSST.

* *Bị đơn ông **Phạm Mạnh H** trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:* Ông **H** đồng ý với nội dung trình bày của ông **Lê Kim T** và bà **Nguyễn Thị Kim C**. Ngày 10/3/2019 ông **H** có chuyển nhượng diện tích đất cho ông **Lê Kim T** và ngày 20/11/2018 ông **H** có chuyển nhượng cho bà **Nguyễn Thị Kim C** theo đúng như tứ cận lô đất mà bà **C** và ông **T** đã trình bày ở trên. Ông **H** đã nhận đủ tiền của bà **C** và của ông **T**; ông **H** cũng đã giao diện tích đất chuyển nhượng này ngoài thực địa cho bà **C** và ông **T**. Ông **T**, bà **C** nhận chuyển nhượng đất ngoài thực địa thì đã cắm mốc ngoài thực địa; khi bàn giao mốc ngoài thực địa có sự chứng kiến của bà **Nguyễn Thị O**. Nhưng trong quá trình làm thủ tục để cơ quan chuyên môn cấp GCN QSD đất theo quyết định của Tòa án đã chia cho ông **H** và bà **O** trước đó thì được cơ quan chức năng có nói với ông **H**, bà **O** làm thủ tục cấp GCN QSD đất theo sơ đồ số 01 và sơ đồ 02 theo Quyết định số 102/2017/QĐST-HNGĐ ngày 07/12/2017 của TAND huyện Đắk Song thì mất nhiều thời gian và tốn kém. Ông **H** và bà **O** sau đó đã mời cơ quan đo đạc phần đất đã được cấp GCN QSD đất và phần đất chưa được cấp GCN QSD đất tọa lạc tại **thôn C, xã N' J, huyện Đ** để cấp đổi cấp lại theo quy định sau đó sẽ tách thành các thửa cụ thể; đã được đo đạc tổng các thửa đất và cấp đổi cấp lại thành GCN QSD đất số CR 216613 theo thửa đất số 82 tờ bản đồ số 34 với tổng diện tích

đất là 54.082,1 m² ngày 23/11/2020. Đến ngày 30/12/2020 ông H và bà O tách thửa đất số 82 tờ bản đồ số 34 với tổng diện tích đất là 54.082,1 m² thành hai thửa đất là: thửa đất số 83 tờ bản đồ số 34 với tổng diện tích đất là 32.051,5 m² mang tên bà Nguyễn Thị O và thửa đất số 84 tờ bản đồ số 34 với tổng diện tích đất là 22.030,6 m² mang tên ông Phạm Mạnh H.

Đổi phần thửa đất số 83 tờ bản đồ số 34 với tổng diện tích đất là 32.051,5 m² mang tên bà Nguyễn Thị O; ông H đã nói bà O là tách lại cho ông Lê Kim T5 và bà Nguyễn Thị Kim T6 Quyết định số 102/2017/QĐST-HNGĐ ngày 07/12/2017 của TAND huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông mà ông H đã được chia và ông H cũng đã chuyển nhượng phần diện tích đất này cho ông T và bà C. Khi ông H nói vậy thời gian đầu thì bà O cũng đã đồng ý để tách lại phần đất này. Nên lúc ban đầu đo đạc có mới cả ông T, bà C ra chỉ phần diện tích đất mà ông H đã chuyển nhượng nên mới có sơ đồ đo đạc trong hồ sơ. Nhưng sau đó, bà O có đòi ông T, bà C phải đưa số tiền cho bà O là 15.000.000 đồng/mét thì bà O mới đồng ý tách các thửa này cho ông T, bà C. Nên ông T, bà C không đồng ý, ông H có sang nói bà O nhưng bà O nói hiện diện tích đất này cấp mang tên bà O nên bà O không tách. Tại phiên tòa ngày hôm nay, bà O trình bày đồng ý theo Quyết định số 102/2017/QĐST-HNGĐ ngày 07/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song; diện tích đất ông H được chia thì ông H có quyền chuyển nhượng nhưng chiều sâu là 45 mét theo sơ đồ đo đạc trước đó. Do ông H còn nợ tiền bà O nên bà O không chịu làm thủ tục để tách phần đất mà ông H đã chuyển nhượng cho ông T, bà C mà hiện đang nằm trong GCN QSD đất mang tên bà Nguyễn Thị O. Trong quá trình liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đo đạc diện tích đất tại thôn C, xã N' J, huyện Đ, đo phần đất chưa được cấp GCN QSD đất và phần đất đã được cấp GCN QSD đất thì ông H không cung cấp Quyết định số 102/2017/QĐST-HNGĐ ngày 07/12/2017 của TAND huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông cho cơ quan chuyên môn.

Do đó, ông T, bà C mới khởi kiện tôi để yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Phạm Mạnh H với ông Lê Kim T và bà Nguyễn Thị Kim C. Ông H hoàn toàn đồng ý theo nội dung yêu cầu khởi kiện này đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và giao diện tích đất này cho ông T và bà C liên quan đến phần đất đã được đo đạc của CN VP ĐKĐ Đ Đắk Song đã đo đạc vào ngày 25/10/2023 nằm trong một phần thửa đất số 83 tờ bản đồ số 34 với tổng diện tích đất là 32.051,5 m² mang tên bà Nguyễn Thị O.

Đối với phần diện tích đất mà ông T, bà C rút yêu cầu thì ông H không có ý kiến gì.

Về chi phí tố tụng và án phí DSST: Ông T, bà C tự nguyện xin chịu nên phía bị đơn không có ý kiến gì.

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

+ bà Nguyễn Thị O trình bày: Việc chuyển nhượng giữa ông Phạm Mạnh H

với ông **Lê Kim T** và với bà **Nguyễn Thị Kim C** thì bà **Nguyễn Thị O** không liên quan gì; việc ông **Phạm Mạnh H** chuyển nhượng đất này căn cứ theo biên bản thỏa thuận chia tài sản giữa ông **Phạm Mạnh H** với bà **Nguyễn Thị O** theo quyết định số 102/2017/QĐST-HNGĐ ngày 07/12/2017 của **Toa án nhân dân huyện Đ**. Theo quyết định số 102/2017/QĐST-HNGĐ ngày 07/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đắc Song thì ông **Phạm Mạnh H** với bà **Nguyễn Thị O** có liên hệ cơ quan chuyên môn đề đo đạc và cấp GCN QSD đất phần đất ông **Phạm Mạnh H** và bà **Nguyễn Thị O** thì cơ quan chuyên môn nói tốn kém và mất nhiều thời gian. Do đó, bà **O** cùng ông **H** đã liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đo đạc đạc lại, cấp đổi, cấp lại thành GCN QSD đất số CR 216613 theo thửa đất số 82 tờ bản đồ số 34 với tổng diện tích đất là 54.082,1 m² UBND huyện đã cấp ngày 23/11/2020. Đến ngày 30/12/2020 ông **H** và bà **O** được **Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** tách thửa đất số 82 tờ bản đồ số 34 với tổng diện tích đất là 54.082,1 m² thành hai thửa đất là: thửa đất số 83 tờ bản đồ số 34 với tổng diện tích đất là 32.051,5 m² mang tên bà **Nguyễn Thị O** và thửa đất số 84 tờ bản đồ số 34 với tổng diện tích đất là 22.030,6 m² mang tên ông **Phạm Mạnh H**. Khi ông **T**, bà **C** nhận chuyển nhượng đất của ông **H** thì ông **T**, bà **C** cũng được ông **H** bàn giao đất ngoài thực địa có sự chứng kiến của bà **O**. Ông **H** và bà **O** cũng mới cơ quan chuyên môn vào đo để tách phần đất này cho ông **T**, bà **C** nhưng cơ quan chuyên môn và phòng công chứng không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; ông **T**, bà **C** cũng đưa tiền cho bà **Nguyễn Thị O** để làm thủ tục tách thửa với số tiền là 20.000.000 đồng và 40.000.000 đồng. Do không tách thửa được nên bà **Nguyễn Thị O** mới trả lại tiền cho ông **T**, bà **C**. Ngoài ra, bà **Nguyễn Thị O** và ông **Phạm Mạnh H** không có bất cứ văn bản thỏa thuận nào. Bà **O** đồng ý việc ông **H** chuyển nhượng QSD đất giữa ông **H** với bà **C** có chiều ngang mặt đường là 20 mét và chiều sâu là 45 mét; theo hợp đồng các bên thể hiện chiều sâu là 55 mét là nằm trong phần đất của bà **O** nên bà **O** không đồng ý, không có việc mua thêm giữa bà **O** với bà **C**. Còn đối với phần đất ông **H** chuyển nhượng QSD đất cho ông **T** chiều ngang mặt đường là 50 mét và chiều sâu là 45 mét thì bà **O** đồng ý. Bà **O** đồng ý theo kết quả đo đạc lồng ghép của Chi nhánh VPĐKĐĐ Đắc Song ngày 25/10/2023 và sơ đồ ngày 26/8/2024. Ngoài ra, bà **O** còn trình bày thêm liên quan đến hợp đồng CN QSD đất giữa ông **H** với ông **T**, bà **C**; ông **H** đã nhận số tiền là 1.500.000.000 đồng. Nếu ông **T**, bà **C** đồng ý cho bà **O** thời gian thì bà **O** sẽ trả số tiền này cho ông **T**, bà **C**; Toàn bộ diện tích đất ông **H** chuyển nhượng cho ông **T**, bà **C** thuộc quyền quản lý của bà **O** theo quy định.

+ Chị **Phạm Thị Ngọc B**; anh **Phạm Tấn C1** và chị **Phạm Thị Ngọc V** trình bày về việc vắng mặt và trình bày: Năm 2017 bố mẹ chúng tôi là ông **Phạm Mạnh H** và bà **Nguyễn Thị O** đã chia tài sản, tài sản này do bố mẹ chúng tôi tạo dựng, không có công sức đóng góp; việc tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng QSD đất này không liên quan và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt theo quy định.

+ Đại diện UBND xã N' Jang, huyện Đ trình bày: Ngày 28/11/2017 UBND xã N' J, huyện Đ các xác nhận nội dung biên bản việc phân chia tài sản giữa ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O. Đến ngày 07/12/2017 UBND xã N' J, huyện Đ không biết giữa ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O phân chia tài sản lần nữa theo Quyết định số 102/2017/QĐST-HNGĐ ngày 07/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông cũng như ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O tiếp tục làm biên bản phân chia tài sản tại Văn phòng C ngày 08/12/2020.

Ngày 22/07/2020 UBND xã N' J, huyện Đ nhận được hồ sơ xin cấp đổi GCN QSD đất của ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O tại các GCN QSD đất số AP 1222554, AP122553, AP 122548 xã đã tiến hành công khai 15 ngày kể từ ngày 30/9/2020 theo quy định. Quá trình ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O nộp hồ sơ xin cấp đổi tại UBND xã, UBND xã đã tiến hành theo đúng quy định của pháp luật và không biết việc tiếp nhận hồ sơ cấp đổi GCN QSD đất nêu trên gây ảnh hưởng tới người thứ 3 liên quan đến các thửa đất nêu trên.

+ Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Đ trình bày: Ngày 15/10/2009 hộ ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O trú tại thôn C, xã N' J được UBND huyện Đ cấp GCN QSD đất số AP 1222554, AP122553, AP 122548 với tổng diện tích là 34.631 m² đất trồng cây lâu năm thuộc các thửa đất số 30; 31; 171 tờ bản đồ số 11,13.

Ngày 07/8/2020 Chi nhánh C2 đã thực hiện việc đo đạc địa chính đối với diện tích đất ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O đang sử dụng tại xã N' Jang, huyện Đ;

Ngày 09/9/2020 UBND xã N' J, huyện Đ đã thông báo công khai số 75/TTr-UBND về việc cấp đổi GCN QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, diện tích đất tăng thêm chưa được cấp GCN QSD đất của hộ ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O;

Ngày 30/9/2020 UBND xã N' J, huyện Đ có biên bản kết thúc công khai hồ sơ cấp đổi GCN QSD đất trên. Ngày 30/9/2020 UBND xã N' J, huyện Đ có Tờ trình số 91/TTr-UBND xã về việc thu hồi và cấp đổi GCN QSD đất (theo hiện trạng sử dụng đất) hộ ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O trú tại thôn C, xã N' J, huyện Đ. Trong đó, “*đề nghị thu hồi 03 GCN QSD đất có các số phát hành AP 1222554, AP122553, AP 122548 đồng thời đề nghị cấp đổi GCN QSD đất cho ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O đối với thửa đất số 82 Tờ bản đồ số 34 với diện tích là 54.082,1 m² đất trồng cây lâu năm*”.

Ngày 19/11/2020 Chi nhánh C2 có báo cáo số 696/BC-CNVPĐKĐĐ, về hồ sơ cấp đổi GCN QSD đất do biến động tăng diện tích sử dụng của ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O đang sử dụng tại xã N' J, huyện Đ. Trong đó: “*Đề nghị thu hồi 03 GCN QSD đất có các số phát hành AP 1222554, AP122553, AP 122548 đồng thời đề nghị cấp đổi GCN QSD đất cho ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O đối với thửa đất số 82 tờ bản đồ số 34 với diện tích là 54.082,1 m*

² đất trồng cây lâu năm”.

Ngày 23/11/2020, Phòng tài nguyên và Môi trường huyện GI có Tờ trình số 699/TTr-TNMT về việc thu hồi, cấp đổi GCN QSD đất do biến động tăng diện tích sử dụng đất của ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O đang sử dụng đất tại thôn C, xã N' J, huyện Đ. Trong đó: “Đề nghị thu hồi 03 GCN QSD đất có các số phát hành AP 1222554, AP122553, AP 122548 đồng thời đề nghị cấp đổi GCN QSD đất cho ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O đối với thửa đất số 82 tờ bản đồ số 34 với diện tích là 54.082,1 m² đất trồng cây lâu năm”.

Ngày 23/11/2020 UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 1627/QĐ-UB về việc thu hồi, cấp đổi GCN QSD đất do biến động tăng diện tích sử dụng của hộ ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O sử dụng đất tại xã N' J, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Trong đó: “Đề nghị thu hồi 03 GCN QSD đất có các số phát hành AP 1222554, AP122553, AP 122548 đồng thời đề nghị cấp đổi GCN QSD đất cho ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O đối với thửa đất số 82 Tờ bản đồ số 34 với diện tích là 54.082,1 m² đất trồng cây lâu năm”.

Về thành phần hồ sơ và toàn bộ quá trình giải quyết hồ sơ cấp đổi trên không thể hiện bất kỳ thông tin nào liên quan đến Quyết định số 102/2017/QĐST-HNGĐ ngày 07/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông; việc phân chia theo thỏa thuận của các đương sự là căn cứ vào diện tích đất thực tế để phân chia. Do vậy, việc thực hiện việc cấp đổi, cấp lại GCN QSD đất theo hiện trạng sử dụng đất là hoàn toàn phù hợp, không làm ảnh hưởng đến việc phân chia theo thỏa thuận của các đương sự. UBND huyện Đ đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có liên quan, xem xét giải quyết tranh chấp theo quy định. Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật và không bị kháng cáo mà có sự thay đổi về ranh giới, diện tích, chủ sử dụng đất thì các cơ quan chức năng có thẩm quyền sẽ thực hiện việc điều chỉnh theo quy định.

+ Đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ trình bày: Về trình tự thủ tục cấp lại, cấp đổi GCN QSD đất của hộ ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O:

Ngày 15/10/2009 hộ ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O trú tại thôn C, xã N' J được UBND huyện Đ cấp GCN QSD đất số AP 1222554, AP122553, AP 122548 với tổng diện tích là 34.631 m² đất trồng cây lâu năm thuộc các thửa đất số 30; 31;171 tờ bản đồ số 11,13.

Ngày 07/8/2020 Chi nhánh C2 đã thực hiện việc đo đạc địa chính đối với diện tích đất ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O đang sử dụng tại xã N' J, huyện Đ;

Ngày 09/9/2020 ông H bà O làm đơn đăng ký, cấp GCN QSD đất đối với thửa 82 tờ bản đồ số 34 với diện tích là 54082,1 m² đất trồng cây lâu năm và được UBND xã N' J, huyện Đ xác nhận.

Ngày 09/9/2020 UBND xã N có biên bản niêm yết công khai số 75/TTr – UBND.

Ngày 30/9/2020 UBND xã N, Jang, huyện Đ có biên bản kết thúc công khai hồ sơ cấp đổi GCN QSD đất trên.

Ngày 30/9/2020 UBND xã N, J, huyện Đ có Tờ trình số 91/TTr-UBND xã về việc thu hồi và cấp đổi GCN QSD đất (theo hiện trạng sử dụng đất) hộ ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O trú tại thôn C, xã N' J, huyện Đ. Trong đó, “*đề nghị thu hồi 03 GCN QSD đất có các số phát hành AP 1222554, AP122553, AP 122548 đồng thời đề nghị cấp đổi GCN QSD đất cho ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O đối với thửa đất số 82 tờ bản đồ số 34 với diện tích là 54.082,1 m² đất trồng cây lâu năm*”.

Ngày 19/11/2020 Chi nhánh C2 có Báo cáo số 696/BC-CNVPĐKĐĐ, về hồ sơ cấp đổi GCN QSD đất do biến động tăng diện tích sử dụng của ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O đang sử dụng tại xã N' J, huyện Đ. Trong đó: “*Đề nghị thu hồi 03 GCN QSD đất có các số phát hành AP 1222554, AP122553, AP 122548 đồng thời đề nghị cấp đổi GCN QSD đất cho ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O đối với thửa đất số 82 tờ bản đồ số 34 với diện tích là 54.082,1 m² đất trồng cây lâu năm*”.

Ngày 23/11/2020, Phòng tài nguyên và Môi trường huyện G1 có tờ trình số 699/TTr-TNMT về việc thu hồi, cấp đổi GCN QSD đất do biến động tăng diện tích sử dụng đất của ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O đang sử dụng đất tại thôn C, xã N' J, huyện Đ. Trong đó: “*Đề nghị thu hồi 03 GCN QSD đất có các số phát hành AP 1222554, AP122553, AP 122548 đồng thời đề nghị cấp đổi GCN QSD đất cho ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O đối với thửa đất số 82 tờ bản đồ số 34 với diện tích là 54.082,1 m² đất trồng cây lâu năm*”.

Ngày 23/11/2020 UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 1627/QĐ-UB về việc thu hồi, cấp đổi GCN QSD đất do biến động tăng diện tích sử dụng của hộ ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O sử dụng đất tại xã N' J, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Trong đó: “*Đề nghị thu hồi 03 GCN QSD đất có các số phát hành AP 1222554, AP122553, AP 122548 đồng thời đề nghị cấp đổi GCN QSD đất cho ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O đối với thửa đất số 82 Tờ bản đồ số 34 với diện tích là 54.082,1 m² đất trồng cây lâu năm*”.

Về trình tự thủ tục tách thửa và thỏa thuận phân chia QSD đất của hộ ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O:

Ngày 03/12/2020 Chi nhánh VPĐKĐĐ Đắk Song nhận được hồ sơ đề nghị tách thửa của hộ ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O;

Ngày 03/12/2020 Chi nhánh VPĐK ĐĐ Đắk Song đã đo đạc chia tách thửa đất. Thửa đất số 82 tờ bản đồ số 34 tách thành thửa số 83 và thửa 84; thửa 83 với diện tích là 32051,5 m² và thửa đất số 84 với diện tích là 22030,6 m² đất trồng cây lâu năm.

Ngày 08/12/2020 hộ ông **Phạm Mạnh H** và bà **Nguyễn Thị O** lập văn bản thỏa thuận phân chia tài sản của hộ gia đình. Thửa 83 tờ bản đồ số 34 với diện tích là 32051,5 m² đất trồng cây lâu năm phân chia cho bà **Phạm Thị O1**; thửa đất số 84 tờ bản đồ số 34 với diện tích là 22030,6 m² đất trồng cây lâu năm phân chia cho ông **Phạm Mạnh H**.

Ngày 09/12/2020 Chi nhánh **C2** chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai.

Ngày 15/12/2020 Chi nhánh VPĐKĐĐ Đăk Song nhận được hồ sơ thuế đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính của ông **Phạm Mạnh H** và bà **Nguyễn Thị O**;

Ngày 16/12/2020 Chi nhánh VPĐKĐĐ Đăk Song lập Phiếu thẩm định hồ sơ chuyển **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** để ký cấp GCN QSD đất.

Ngày 30/12/2020 **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** ký cấp GCN QSD đất cho ông **Phạm Mạnh H** và bà **Nguyễn Thị O**.

Về thành phần hồ sơ và toàn bộ quá trình giải quyết hồ sơ cấp đổi trên không thể hiện bất kỳ thông tin nào liên quan đến Quyết định số 102/2017/QĐST-HNGĐ ngày 07/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông; việc tách thửa là do đề nghị được thể hiện thông qua hồ sơ chia tách thửa đất(kết quả đo đạc đã giao cho các đương sự biết và ký tên) văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của hộ gia đình các đương sự đã đồng ý ký tên và được công chứng theo quy định.

Hồ sơ cấp đổi GCN QSD đất của ông **Phạm Mạnh H** và bà **Nguyễn Thị O** không thể hiện bất kỳ thông tin nào liên quan đến Quyết định số 102/2017/QĐST-HNGĐ ngày 07/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông

+ **Văn phòng công chứng huyện Đ** trình bày: Căn cứ Thông báo số 37/2024/TB-TA ngày 26/8/2024 của TAND huyện Đăk Song Văn phòng công chứng huyện Đăk Song trả lời như sau: Ngày 08/12/2020 **Văn phòng công chứng huyện Đ** có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng văn bản thỏa thuận phân chia tài sản của hộ gia đình ông **Phạm Mạnh H** và bà **Nguyễn Thị O** kèm theo chứng minh thư nhân dân của ông **Phạm Mạnh H**, bà **Nguyễn Thị O**, **Phạm Tấn C1**, **Phạm Thị Ngọc B** và **Phạm Thị Ngọc V1**. Số hộ khẩu số F3/41 do **Công an xã N'** Jang cấp ngày 17/7/2009; GCN QSD đất số CR216613; đơn đề nghị tách thửa do Chi nhánh VPĐK ĐĐ Đăk Song ký ngày 03/12/2020. Sau khi kiểm tra hồ sơ, **Văn phòng công chứng huyện Đ** xét thấy hồ sơ đầy đủ theo yêu cầu công chứng hợp đồng giao dịch và **Văn phòng công chứng huyện Đ** đã thực hiện công chứng văn bản thỏa thuận phân chia tài sản hộ gia đình. Số công chứng: 5377 ngày 08/12/2020 theo đúng quy định của pháp luật. Khi hộ gia đình ông **Phạm Mạnh H** yêu cầu công chứng văn bản thỏa thuận phân chia tài sản hộ gia đình đã không đưa cho **Văn phòng công chứng huyện Đ** xem quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 102/2017/QĐST-HNGĐ ngày 07/12/2017 của Tòa án nhân

dân huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông.

+ Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Đ2 – Phòng G1 trình bày: Ngày 07/9/2023 bà Nguyễn Thị O vay vốn của Ngân hàng với số tiền là 500.000.000 đồng với thời hạn là 11 tháng. Tài sản thế chấp là GCN QSD đất số CR 848905 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 30/12/2020. Ngày 08/8/2024 bà Nguyễn Thị O đã trả toàn bộ số tiền vay và Ngân hàng cũng đã trả lại tài sản thế chấp cho bà O.

*** Người làm chứng trình bày:**

+ Ông Võ Chí T4 trình bày: Tôi không có quan hệ họ hàng gì với ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O; năm 2021 tôi nhận chuyển nhượng QSD đất của ông Phạm Mạnh H theo GCN QSD đất tại thửa đất số 84 tờ bản đồ số 34 với diện tích đất là 22.030, 6 m² đất tọa lạc tại thôn C, xã N' J, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông. Giá nhận chuyển nhượng giữa hai bên và tôi đã giao đủ tiền cho ông H và ông H cũng đã bàn giao đất cho tôi là người canh tác sử dụng. Sau khi nhận chuyển nhượng QSD đất của ông H và làm thủ tục sang tên tôi trong Giấy chứng nhận QSD đất theo thửa đất số 84 tờ bản đồ số 34 với diện tích đất là 22.030, 6 m² đất tọa lạc tại thôn C, xã N' J, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông. Đến tháng 5 năm 2021 thì tôi có làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lại cho bà Nguyễn Thị O với diện tích là 601,1 m² nằm trong một phần diện tích đất theo thửa đất số 84 tờ bản đồ số 34. Khi nhận chuyển nhượng QSD đất của ông H thì ông H có nói với tôi là trong phần diện tích đất ông H chuyển nhượng cho tôi thì có một phần diện tích đất là của bà Nguyễn Thị O là 601,1 m² nên khi tôi được đứng tên trong GCN QSD đất thửa đất số 84 tờ bản đồ số 34 thì tôi đã làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất này lại cho bà O. Khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà Nguyễn Thị O được thực hiện tại UBND xã N' Jang giữa hai bên không có thỏa thuận giá cả gì về phần đất chuyển nhượng lại này nhưng khi thực hiện chứng thực tại xã thì cán bộ xã có nói với chúng tôi là phải ghi giá trị trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất này để tính thuế nên trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa tôi với bà Nguyễn Thị O có ghi giá trị của hợp đồng. Ngoài ra tôi không liên quan nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Tòa án cũng tiến hành đối chất giữa các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án tuy nhiên các đương sự đều bảo lưu quan điểm của mình và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, nguyên đơn trình bày: Tại phiên tòa ngày hôm nay bà Nguyễn Thị O trình bày về việc ông H bàn giao đất ngoài thực địa cho ông Lê Kim T5 và bà Nguyễn Thị Kim C có mời bà O ra chứng kiến về sự việc này, bà O đồng ý cho ông H chuyển nhượng QSD đất cho bà C và ông T theo Quyết định số 102/2017/QĐST-HNGĐ ngày 07/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông với diện tích đất mà ông H chuyển nhượng cho bà C với chiều ngang là 20 mét và chiều sâu

45 mét; còn giữa ông H với ông T là chiều ngang là 50 mét và chiều sâu là 45 mét; bà O cũng trình bày có sự nhận tiền của ông T, bà C về việc liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đo đạc tách thửa nhưng sau đó đã trả lại cho ông T, bà C. Ngoài ra lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn đều đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng CN QSD đất mà các bên đã ký kết với nhau. Từ những phân tích nêu trên nên phía nguyên đơn tại phiên tòa ngày hôm nay vẫn giữ nguyên yêu cầu đề nghị Tòa án:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (hợp đồng sang nhượng QSD đất) giữa ông Lê Kim T với ông Phạm Mạnh H được lập theo giấy viết tay 10/3/2019 và giao toàn bộ diện tích đất là 2250 m² nằm trong một phần GCN QSD số CR 848905 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 30/12/2020 theo thửa đất số 83 tờ bản đồ số 34 mang tên bà Nguyễn Thị O cho ông Lê Kim T là người trực tiếp canh tác, quản lý, sử dụng.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất hợp đồng sang nhượng QSD đất) giữa bà Nguyễn Thị Kim C với ông Phạm Mạnh H được lập theo giấy viết tay 20/11/2018 và giao toàn bộ diện tích đất là 900 m² nằm trong một phần GCN QSD số CR 848905 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 30/12/2020 theo thửa đất số 83 tờ bản đồ số 34 mang tên bà Nguyễn Thị O cho bà Nguyễn Thị Kim C là người trực tiếp canh tác, quản lý, sử dụng.

(Diện tích đất này theo kết quả đo đạc của Chi nhánh VPĐK ĐĐ Đắk Song ngày 26/8/2024 đã được điều chỉnh theo công văn số 44/2024/CV-TA ngày 15/8/2024).

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thu hồi, điều chỉnh việc cấp lại GCN QSD đất cho bà Nguyễn Thị O theo quy định;

Đối với diện tích đất là 238,8 m² theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông T với ông H thì ông T rút yêu cầu với diện tích đất này và đối với diện tích là 200 m² theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà C với ông H thì bà C rút yêu cầu với diện tích đất này nên cần đình chỉ giải quyết theo quy định.

Về chi phí tố tụng và án phí DSST: Nguyên đơn tự nguyện xin chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí DSST.

Bị đơn ông Phạm Mạnh H trình bày: Đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Tòa án công nhận các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bị đơn với nguyên đơn; đề nghị bà Nguyễn Thị O tách lại phần diện tích đất này cho phía nguyên đơn.

Bà Nguyễn Thị O trình bày: Việc ông H căn cứ vào Quyết định số 102/2017/QĐST-HNGĐ ngày 07/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông nên ông H đã chuyển nhượng phần diện tích đất mà ông H được chia cho ông Lê Kim T và bà Nguyễn Thị Kim C. Đối với phần đất ông H

chuyển nhượng cho ông **Lê Kim T** thì bà **O** hoàn toàn đồng ý theo kết quả đo đạc của Chi nhánh VPĐKĐĐ Đăk Song ngày 25/10/2023; Còn với phần đất ông **H** chuyển nhượng cho bà **C** thì bà **O** chỉ đồng ý cho việc ông **H** chuyển nhượng cho bà **C** với chiều ngang là 20 mét và 45 mét chiều sâu; theo kết quả đo đạc của **Chi nhánh C2** ngày 25/10/2023 có cạnh là 52,01 mét và 57,43 mét nên bà **O** không đồng ý. Như vậy là nằm trong một phần đất của bà **O** và không phù hợp với Quyết định số 102/2017/QĐST-HNGĐ ngày 07/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông. Chỉ đồng ý cho ông **H** chuyển nhượng cho bà **C** với chiều ngang là 20,69 mét và chiều sâu là 45 mét (đo đất xéo là 20,69 mét, đo thẳng là 20 mét). Hiện các phần đất ông **H** chuyển nhượng QSD đất cho ông **T** và bà **C** đã nằm trong một phần diện tích đất theo thửa 83 với diện tích là 32051,5 m² mang tên cho bà **Phạm Thị O1**. Nên đề nghị giải quyết theo quy định.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đã trình bày và đề nghị giải quyết vắng mặt.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk Song phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và sự tuân theo pháp luật tố tụng của nguyên đơn, bị đơn trong vụ án:**

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Đã thực hiện hoạt động tố tụng đầy đủ từ quá trình thụ lý, lập hồ sơ vụ án; Xác định đúng quan hệ tranh chấp giữa các bên; Tiến hành thu thập chứng cứ, tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ; Thẩm phán đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng thủ tục, trình tự xét xử. Hội đồng xét xử đúng thành phần, không có trường hợp nào phải thay đổi người tiến hành tố tụng, Hội đồng xét xử đã hỏi và thu thập chứng cứ đúng theo quy định của pháp luật.

Về việc chấp hành pháp luật của các đương sự: đương sự đã chấp hành đầy đủ các quy định, quyền và nghĩa vụ của mình. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện đầy đủ việc cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Kim T** và đơn khởi kiện của bà **Nguyễn Thị Kim C**. Tuyên:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (hợp đồng sang nhượng QSD đất) giữa ông **Lê Kim T** với ông **Phạm Mạnh H** được lập theo giấy viết tay 10/3/2019 và giao toàn bộ diện tích đất là 2250 m² nằm trong một phần GCN QSD số CR 848905 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 30/12/2020 theo thửa đất số 83 tờ bản đồ số 34 mang tên bà **Nguyễn Thị O** cho ông **Lê Kim T** là người trực tiếp canh tác, quản lý, sử dụng.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất hợp đồng sang nhượng

QSD đất) giữa bà Nguyễn Thị Kim C với ông Phạm Mạnh H được lập theo giấy viết tay 20/11/2018 và giao toàn bộ diện tích đất là 900 m² nằm trong một phần GCN QSD số CR 848905 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 30/12/2020 theo thửa đất số 83 tờ bản đồ số 34 mang tên bà Nguyễn Thị O cho bà Nguyễn Thị Kim C là người trực tiếp canh tác, quản lý, sử dụng.

(Diện tích đất này theo kết quả đo đạc của Chi nhánh VPĐK ĐĐ Đắk Song ngày 26/8/2024 đã được điều chỉnh theo công văn số 44/2024/CV-TA ngày 15/8/2024).

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thu hồi, điều chỉnh việc cấp lại GCN QSD đất cho bà Nguyễn Thị O theo quy định;

Đối với diện tích đất là 238, 8 m² theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông T với ông H thì ông T rút yêu cầu với diện tích đất này và đối với diện tích là 200 m² theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà C với ông H thì bà C rút yêu cầu với diện tích đất này nên cần đình chỉ giải quyết theo quy định.

Về chi phí tố tụng và án phí DSST: Nguyên đơn tự nguyện xin chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí DSST nên cần buộc nguyên đơn phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả xét hỏi, tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

** Về thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập, thông báo các thủ tục tố tụng cho các đương sự trong vụ án, tiến hành đối chất giữa các bên và lập biên bản công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải giữa các bên đương sự nhưng các bên đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án. Do đó, Tòa án đã ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã ban hành quyết định hoãn phiên tòa số 106/2023/QĐST - DS ngày 26/9/2023; quyết định tạm ngừng phiên tòa số 15/2023/QĐST-DS ngày 25/10/2023; Quyết định tạm đình chỉ số 50/2023/QĐST-DS ngày 24/11/2023; quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 64/2024/QĐST-DS ngày 26/8/2024; thông báo về việc mở lại phiên tòa số 09/2024/TB-TA ngày 28/8/2024; quyết định hoãn phiên tòa số 91/2024/QĐST-DS ngày 17/9/2024; thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 03/2024/TB-TA ngày 25/9/2024 đúng theo quy định.

Bị đơn ông Phạm Mạnh H có nơi cư trú: Thôn C, xã N' J, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Vì vậy, tranh chấp giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

** Về nội dung tranh chấp và quan hệ pháp luật tranh chấp:*

+ Ông Phạm Mạnh H đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất đề ngày 10/03/2019 với ông Lê Kim T với số tiền là 1.100.000.000 đồng đổi với một

phần diện tích đất đã được cấp GCN QSD đất thuộc thửa đất số 171 tờ bản đồ số 13 đất tọa lạc tại thôn C, xã N' J, huyện Đ. Phần đất này ông H được chia theo Quyết định số 102/2017/QĐST-HNGĐ ngày 07/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đắc Song; ông T đã giao đủ tiền cho ông H và ông H cũng bàn giao lô đất ngoài thực địa cho ông T; lô đất ông H chuyển nhượng cho ông Lê Kim T có tứ cận cụ thể như sau: Phía Đông giáp đường; phía Tây giáp đất ông H; phía Nam giáp đất ông H và phía Bắc giáp đất ông H. Diện tích đất ông H chuyển nhượng cho ông T có chiều ngang mặt đường là 55,3 mét và chiều sâu là 45 mét.

Quá trình giải quyết tại Tòa án và Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ liên quan phần diện tích đất mà ông H đã chuyển nhượng cho ông T diện tích đất này đã được Chi nhánh VPĐKĐĐ Đắc Song tiến hành đo đạc ngày 25/10/2023 và sơ đồ ngày 26/8/2024 (không thay đổi) thể hiện diện tích đất ông H chuyển nhượng cho ông T có diện tích là 2250 m² tọa lạc tại thôn C, xã N' J, huyện Đ có tứ cận:

Phía Bắc giáp đường nhựa dài từ điểm E đến điểm G dài 50 mét;

Phía Nam đất bà O từ điểm H đến từ điểm K đến điểm H dài 50 mét;

Phía Đông giáp đất ông H từ điểm G đến điểm H dài 45 m;

Phía Tây giáp đất bà O từ điểm E đến điểm K dài 45 mét;

+ Ngoài việc ký chuyển nhượng cho ông Lê Kim T thì ông Phạm Mạnh H cũng đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất đề ngày 20/11/2018 với bà Nguyễn Thị Kim C với số tiền là 400.000.000 đồng đổi với một phần diện tích đất đã được cấp GCN QSD đất thuộc thửa đất số 171 tờ bản đồ số 13 đất tọa lạc tại thôn C, xã N' J, huyện Đ. Phần đất này ông H cũng được chia theo Quyết định số 102/2017/QĐST-HNGĐ ngày 07/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đắc Song; bà C cũng đã giao đủ tiền cho ông H và ông H cũng bàn giao lô đất ngoài thực địa cho bà C; lô đất ông H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim C có tứ cận cụ thể như sau: Phía giáp đường Ủy ban; phía Tây giáp ông T3; phía giáp đất ông H bà O; Diện tích đất ông H chuyển nhượng cho bà C có chiều ngang mặt đường là 20 mét và chiều sâu là 55 mét.

Quá trình giải quyết tại Tòa án; Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ liên quan phần diện tích đất mà ông H đã chuyển nhượng cho bà C diện tích đất này đã được Chi nhánh VPĐKĐĐ Đắc Song tiến hành đo đạc ngày 25/10/2023 và tại phiên tòa các đương sự cùng thống nhất thể hiện diện tích đất ông H chuyển nhượng cho bà C có diện tích là 900 m² theo diện tích đất này theo kết quả đo đạc của Chi nhánh VPĐK ĐĐ Đắc Song ngày 26/8/2024 đã được điều chỉnh theo Công văn số 44/2024/CV-TA ngày 15/8/2024 tọa lạc tại thôn C, xã N' J, huyện Đ có tứ cận:

Phía Bắc giáp đường đất từ điểm 1 đến điểm A dài 20,69 mét;

Phía Nam giáp đất bà O từ điểm 1' đến điểm A' dài 20,69 mét;

Phía Đông giáp đất bà O từ điểm A đến điểm A' dài 45 mét;

Phía Tây giáp đất ông T3 từ điểm 1 đến điểm 1' dài 45 mét;

Diện tích đất ông H chuyển nhượng cho ông Lê Kim T và bà Nguyễn Thị Kim C tọa lạc tại thôn C, xã N' J, huyện Đ. Năm 2020 ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O liên hệ cơ quan có thẩm quyền để tiến hành đo đạc, cấp đổi cấp lại và đến ngày 23/11/2020 thì được UBND huyện Đ tiến hành cấp GCN QSD đất số CR216613 theo thửa đất số 82 tờ bản đồ số 34 với diện tích là 54.082,1 m² (trong đó có cả thửa đất số 171 tờ bản đồ số 13). Sau khi được cấp GCN QSD đất số CR216613 theo thửa đất số 82 tờ bản đồ số 34 với diện tích là 54.082,1 m² thì ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O liên hệ cơ quan có thẩm quyền để tách phân diện tích đất đã được cấp GCN QSD đất theo thửa đất số 82 tờ bản đồ số 34 thành các thửa đất số 83 tờ bản đồ số 34 và thửa đất số 84 tờ bản đồ số 34. Đến ngày 30 tháng 12 năm 2020 ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O đã được Sở T cấp GCN QSD đất theo thửa đất số 83 tờ bản đồ số 34 với diện tích là 32.051,5 m² mang tên bà Nguyễn Thị O và thửa đất số 84 tờ bản đồ số 34 với diện tích là 22.030,6 m² mang tên ông Phạm Mạnh H.

Hiện diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Phạm Mạnh H với ông Lê Kim T và giữa ông Phạm Mạnh H với bà Nguyễn Thị Kim C nằm trong GCN QSD đất đã được cấp đổi cấp lại theo thửa đất số 83 tờ bản đồ số 34 với diện tích là 32.051,5 m² mang tên bà Nguyễn Thị O. Bà Nguyễn Thị O không chịu tách lại phần diện tích đất này cho những người nhận chuyển nhượng của ông Phạm Mạnh H. Do đó, ông Lê Kim T và bà Nguyễn Thị Kim C mới làm đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố công nhận đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Mạnh H với ông Lê Kim T được lập ngày 10/03/2019 và công nhận đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Mạnh H với bà Nguyễn Thị Kim C được lập ngày 20/11/2018; giao diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng này cho người nhận chuyển nhượng. Do đó, Tòa án xác định đây là: “ Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*** Nhận định của HĐXX về nội dung vụ án:**

[1]. Ngày 28 tháng 11 năm 2017 ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O đã lập biên bản về việc phân chia tài sản chung của vợ chồng được UBND xã N' Jang xác nhận; đến ngày 07 tháng 12 năm 2017 Tòa án nhân dân huyện Đắk Song ban hành quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các được sự theo Quyết định số 102/2017/QĐST-HNGĐ ngày 07 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song ngoài việc ly hôn ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O được chia tài sản theo sơ đồ số 01 kèm theo liên quan đến diện tích đất tại thôn C, xã N' J, huyện Đ.

Căn cứ vào Quyết định số 102/2017/QĐST-HNGĐ ngày 07 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song về việc chia tài sản chung giữa ông H và O có hiệu lực pháp luật và được thi hành.

Ngày 20/11/2018 ông Phạm Mạnh H đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà Nguyễn Thị Kim C liên quan đến diện tích đất mà ông H được chia thể hiện ông H chuyển nhượng diện tích đất cho bà Nguyễn Thị Kim C lô đất có chiều ngang mặt đường là 20 mét và chiều sâu 55 mét với số tiền là 400.000.000 đồng; ông H đã nhận đủ tiền của bà C và đã bàn giao ngoài thực địa lô đất này cho bà C; lô có tứ cận cụ thể như sau: Phía giáp đường Ủy ban; phía Tây giáp ông T3; Phía giáp đất ông H bà O; Diện tích đất ông H chuyển nhượng cho bà C là một phần diện tích đất đã được cấp GCN QSD đất thuộc thửa đất số 171 Tờ bản đồ số 13 đất tọa lạc tại thôn C, xã N' J, huyện Đ. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì lô đất ông H chuyển nhượng cho bà C đã được các đương sự chỉ ngoài thực địa thể hiện diện tích đất là 1094,5 m² đã được Chi nhánh VPĐKKĐ Đăk Song tiến hành đo đạc ngày 25/10/2023 và được điều chỉnh theo kết quả đo đạc ngày 26/8/2024. Tại phiên tòa các đương sự gồm bà Nguyễn Thị Kim C, ông Phạm Mạnh H cùng bà Nguyễn Thị O cùng thống nhất việc ông H chuyển nhượng QSD đất cho bà Nguyễn Thị Kim C với diện tích đất là 900 m² có tứ cận:

Phía Bắc giáp đường đất từ điểm 1 đến điểm A dài 20,69 mét;

Phía Nam giáp đất bà O từ điểm 1' đến điểm A' dài 20,69 mét;

Phía Đông giáp đất bà O từ điểm A đến điểm A' dài 45 mét;

Phía Tây giáp đất ông T3 từ điểm 1 đến điểm 1' dài 45 mét;

Đất tọa lạc tại thôn C, xã N' J, huyện Đ.

Ngày 10/3/2019 ông Phạm Mạnh H tiếp tục chuyển nhượng QSD đất cho ông Lê Kim T; theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông Lê Kim T cũng liên quan đến diện tích đất mà ông H được chia thể hiện ông H chuyển nhượng diện tích đất cho ông Lê Kim T lô đất có chiều ngang mặt đường là 55,3 mét và chiều sâu 45 mét với số tiền là 1.100.000.000 đồng; ông H đã nhận đủ tiền của ông T và đã bàn giao ngoài thực địa lô đất này cho ông T; có tứ cận cụ thể như sau: Phía Đông giáp đường; Phía Tây giáp đất bà O; Phía Nam giáp đất bà O và phía Bắc giáp đất bà O. Diện tích đất ông H chuyển nhượng cho ông T thuộc một phần diện tích đất đã được cấp GCN QSD đất thuộc thửa đất số 171 Tờ bản đồ số 13 đất tọa lạc tại thôn C, xã N' J, huyện Đ. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì diện tích đất ông H chuyển nhượng cho ông T đã được các đương sự chỉ ngoài thực địa thể hiện diện tích đất ông H chuyển nhượng cho ông T có diện tích là 2250 m² đã được Chi nhánh VPĐKKĐ Đăk Song tiến hành đo đạc ngày 25/10/2023 và tại phiên tòa các đương sự gồm người được ông Lê Kim Thành ủy Q, ông Phạm Mạnh H cùng bà Nguyễn Thị O cùng thống nhất lô đất ông H chuyển nhượng cho ông T theo kết quả đo đạc Chi nhánh VPĐKKĐ Đăk Song tiến hành đo đạc ngày 25/10/2023 và sơ đồ đo đạc ngày 26/8/2024 không có thay đổi có tứ cận :

Phía Bắc giáp đường nhựa từ điểm E đến điểm G dài 50 mét;

Phía Nam đất bà O từ điểm H đến điểm K dài 50 mét;
Phía Đông giáp đất bà O từ điểm G đến điểm H dài 45 m;
Phía Tây giáp đất bà O từ điểm E đến điểm K dài 45 m;
Đất tọa lạc tại thôn C, xã N' J, huyện Đ.

Hiện các phần diện tích đất ông H chuyển nhượng QSD đất cho ông T và ông H chuyển nhượng QSD đất cho bà C nằm trong một phần diện tích đất đã được cấp GCN QSD đất số CR 848905 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 30/12/2020 theo thửa đất số 83 tờ bản đồ số 34 với diện tích là 32.051,5 m² mang tên bà Nguyễn Thị O.

[2]. Mặc dù đã có quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự theo Quyết định số 102/2017/QĐST-HNGĐ ngày 07 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đắc Song nhưng đến năm 2020 ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O lại liên hệ cơ quan có thẩm quyền để tiến hành đo đạc, cấp đổi cấp lại đối với toàn bộ diện tích đất tại thôn C, xã N' J huyện Đ liên quan đến GCN QSD đất số AP122548 theo thửa đất số 171 tờ bản đồ số 13, GCN QSD đất số AP 122553 và GCN QSD đất số AP 122554 cấp ngày 15/10/2009 và phần diện tích đất được cấp lại lần đầu. Đến ngày 23/11/2020 thì được UBND huyện Đ tiến hành cấp GCN QSD đất số CR216613 theo thửa đất số 82 tờ bản đồ số 34 với diện tích là 54.082,1 m² (trong đó có cả thửa đất số 171 tờ bản đồ số 13). Sau khi được cấp GCN QSD đất số CR216613 theo thửa đất số 82 tờ bản đồ số 34 với diện tích là 54.082,1 m² thì ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O liên hệ cơ quan có thẩm quyền để tách phần diện tích đất đã được cấp GCN QSD đất theo thửa đất số 82 tờ bản đồ số 34 thành các thửa đất số 83 tờ bản đồ số 34 và thửa đất số 84 tờ bản đồ số 34. Đến ngày 30 tháng 12 năm 2020 ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O đã được Sở T cấp GCN QSD đất theo thửa đất số 83 tờ bản đồ số 34 với diện tích là 32.051,5 m² mang tên bà Nguyễn Thị O và thửa đất số 84 tờ bản đồ số 34 với diện tích là 22.030,6 m² mang tên ông Phạm Mạnh H.

[3]. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Chị Phạm Thị Ngọc B; anh Phạm Tấn C1 và chị Phạm Thị Ngọc V trình bày về việc vắng mặt và trình bày: Năm 2017 bố mẹ tôi là ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O đã chia tài sản, tài sản này do bố mẹ tôi tạo dựng không có công sức đóng góp;

UBND xã N' Jang, UBND huyện Đ và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ trả lời về trình tự thủ tục về việc cấp GCN QSD đất theo thửa đất 82,83 và 84 tờ bản đồ số 34 là đúng theo quy định và quá trình làm thủ tục cấp đổi cấp lại và tách phần diện tích đất theo thửa đất 82,83 và 84 tờ bản đồ số 34 đúng sự không cung cấp Quyết định số 102/2017/QĐST-HNGĐ ngày 07 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đắc Song.

Ngày 08/12/2020 Văn phòng công chứng huyện Đ có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản của hộ gia đình ông Phạm

Mạnh H và bà **Nguyễn Thị O** kèm theo **Văn phòng công chứng huyện Đ** đã thực hiện công chứng Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản hộ gia đình. Số công chứng: 5377 ngày 08/12/2020 theo đúng quy định của pháp luật. Khi hộ gia đình ông **Phạm Mạnh H** yêu cầu công chứng văn bản thỏa thuận phân chia tài sản hộ gia đình đã không đưa cho **Văn phòng công chứng huyện Đ** xem quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 102/2017/QĐST-HNGĐ ngày 07/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

Ngày 07/9/2023 bà **Nguyễn Thị O** vay vốn của Ngân hàng với số tiền là 500.000.000 đồng với thời hạn là 11 tháng. Tài sản thế chấp là GCN QSD đất số CR 848905 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 30/12/2020 theo thửa đất số 83 tờ bản đồ số 34 và đến ngày 08/8/2024 bà **Nguyễn Thị O** đã trả toàn bộ số tiền vay và Ngân hàng cũng đã trả lại tài sản thế chấp cho bà **O**.

[4]. Căn cứ vào biên bản làm việc mở phai ghi âm và sự trình bày của các đương sự tại phiên tòa giữa các đương sự: ông **T**, bà **C**, ông **H** và bà **O** thể hiện: Việc ông **H** chuyển nhượng QSD đất lô đất tại **thôn C, xã N' J** cho ông **T** và bà **C**; khi ông **H** bàn giao đất ngoài thực địa có mời bà **O** ra chứng kiến sự việc bàn giao đất này, quá trình liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp GCN QSD đất theo Quyết định số 102/2017/QĐST-HNGĐ ngày 07 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song thì mất thời gian và lâu; các đương sự không cung cấp Quyết định số 102/2017/QĐST-HNGĐ ngày 07 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song; nên cơ quan có thẩm quyền mới tiến hành đo đạc diện tích đất của ông **H**, bà **O** đã được cấp GCN QSD đất và diện tích đất chưa được cấp GCN QSD đất tọa lạc tại **thôn C, xã N' J, huyện Đ**. Việc bà **O** trình bày đã từng nhận tiền của ông **T** và bà **C** với số tiền lần lượt là 40.000.000 đồng và 20.000.000 đồng để làm thủ tục đo đạc tách thửa đất mà ông **T**, bà **C** đã nhận chuyển nhượng QSD đất của ông **H** nhưng sau đó không được nên đã trả lại. Căn cứ vào kết quả đo đạc của Chi nhánh VPĐK ĐĐ Đắk Song tiến hành đo đạc ngày 25/10/2023 và hồ sơ đo đạc có trong hồ sơ thể hiện kết quả đo đạc diện tích đất ông **T** nhận chuyển nhượng của ông **H**, bà **C** nhận chuyển nhượng của ông **H** trùng ranh giới các đương sự đã liên hệ đo đạc trước đó (quá trình làm thủ tục cấp đổi, cấp lại); Căn cứ vào lời khai của người làm chứng ông **Võ Chí T4** thể hiện năm 2021 ông **T4** nhận chuyển nhượng đất của ông **H** theo thửa đất số 84 Tờ bản đồ số 34 với diện tích là 22.030, 6 m². Sau đó, ông **T4** cũng đã làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lại cho bà **O** liên quan đến việc chia tài sản trước đó giữa ông **H** và bà **O**.

[5]. Liên quan đến trình tự thủ tục việc cấp đổi, cấp lại GCN QSD đất, các cơ quan đều trả lời là trình tự thủ tục cấp CGN QSD đất theo thửa đất số 82 tờ bản đồ số 34 sau tách thành thửa 83 tờ bản đồ số 34 và 84 tờ bản đồ số 34 là đúng theo quy định. Các đương sự ông **H**, bà **O** không cung cấp Quyết định số 102/2017/QĐST-HNGĐ ngày 07 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song trong quá trình làm thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền đo đạc, cấp đổi lại việc cấp GCN QSD đất. Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn và

người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị O đều thừa nhận việc chia tài sản chung giữa ông Phạm Mạnh H và bà Nguyễn Thị O được thực hiện theo Quyết định số 102/2017/QĐST-HNGĐ ngày 07 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song; Bà Nguyễn Thị O còn trình bày nếu ông T và bà C thống nhất để lại diện tích đất mà ông T bà C đã nhận chuyển nhượng QSD đất của ông H và tạo điều kiện cho bà thêm thời hạn thì bà O sẽ trả số tiền này cho ông T, bà C. Do nguyên đơn không làm đơn đề nghị việc hủy một phần việc cấp GCN QSD đất liên quan đến thửa đất số 83 tờ bản đồ số 34 với diện tích là 32.051,5 m² mang tên bà Nguyễn Thị O được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ tách thửa vào ngày 30/12/2020; các đương sự chỉ kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh cấp cho đúng quy định. Căn cứ từ lời trình bày của các đương sự, cơ quan có thẩm quyền đã tiến hành đo đạc cấp đổi, cấp lại thành thửa đất số 83 tờ bản đồ số 34 với diện tích là 32.051,5 m² mang tên bà Nguyễn Thị O và Quyết định số 102/2017/QĐST-HNGĐ ngày 07 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song. HĐXX cần kiến nghị tới cơ quan có thẩm quyền để thu hồi và cấp đổi cấp lại cấp GCN QSD đất liên quan đến thửa đất số 83 tờ bản đồ số 34 với diện tích là 32.051,5 m² mang tên bà Nguyễn Thị O được Sở tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ tách thửa vào ngày 30/12/2020.

[6]. Liên quan đến hợp đồng CN QSD đất giữa ông Lê Kim T với ông Phạm Mạnh H được lập giấy viết tay đề ngày 10/3/2019 thể hiện diện tích đất là ngang 55,3 mét và sâu 45 mét tương đương với diện tích là 2488,5 m² và hợp đồng CN QSD đất giữa bà Nguyễn Thị Kim C với ông Phạm Mạnh H được lập giấy viết tay đề ngày 20/11/2014 thể hiện diện tích đất là ngang 20 mét và chiều sâu 55 mét tương đương với diện tích là 1.100 m². Tại phiên tòa các đương sự nguyên đơn, bị đơn và người liên quan bà Nguyễn Thị O thống nhất chiều sâu theo Quyết định số 102/2017/QĐST-HNGĐ ngày 07 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song; Căn cứ vào kết quả đo đạc của Chi nhánh C2 tiến hành đo đạc ngày 25/10/2023 thể hiện liên quan phần đất ông H chuyển nhượng cho ông T với diện tích đất là 2250 m² nằm trong một phần thửa đất số 83 tờ bản đồ số 34 với diện tích là 32.051,5 m² mang tên bà Nguyễn Thị O được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đ tách thửa vào ngày 30/12/2020 các đương sự đều thống nhất. Phần đất của bà C nhận chuyển nhượng của ông H tại phiên tòa các đương sự đều thống nhất lấy kết quả của chi nhánh VPĐKĐĐ Đắk Song tiến hành đo đạc ngày 25/10/2023 từ điểm 1 và điểm A kéo xuống 45 mét và các đương sự thống nhất và Tòa án làm công văn số 44/2024/CV-TA ngày 15/8/2024 thì được trả lời thời so đo ngày 26/8/2024 thể hiện với diện tích là 900 m² nằm trong một phần thửa đất số 83 tờ bản đồ số 34 với diện tích là 32.051,5 m² mang tên bà Nguyễn Thị O được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ tách thửa vào ngày 30/12/2020. Do đó, nguyên đơn ông T rút một phần yêu cầu khởi kiện liên quan đến diện tích đất là 238,5 m² và nguyên đơn bà C rút một phần yêu cầu khởi kiện liên quan đến diện tích đất là 200 m² nên cần đình chỉ giả quyết.

[7]. Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị O trình bày việc ông H còn nợ tiền bà O liên quan đến số trụ tiêu, rẫy ở và số tiền theo giấy cam kết. Do bà O chỉ trình bày tại phiên tòa, không có yêu cầu trong vụ án này nên HĐXX không xem xét giải quyết trong vụ này, bà O có quyền làm đơn khởi kiện trong vụ án khác.

Từ những phân tích trên HĐXX xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Kim T và của bà Nguyễn Thị Kim C:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (hợp đồng sang nhượng QSD đất viết tay) giữa ông Lê Kim T với ông Phạm Mạnh H được lập theo Giấy viết tay 10/3/2019 và giao toàn bộ diện tích đất là 2250 m² nằm trong một phần GCN QSD số CR 848905 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 30/12/2020 theo thửa đất số 83 tờ bản đồ số 34 mang tên bà Nguyễn Thị O cho ông Lê Kim T là người trực tiếp canh tác, quản lý, sử dụng.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (hợp đồng sang nhượng QSD đất viết tay) giữa bà Nguyễn Thị Kim C với ông Phạm Mạnh H được lập theo Giấy viết tay 20/11/2018 và giao toàn bộ diện tích đất là 915,5 m² nằm trong một phần GCN QSD số CR 848905 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 30/12/2020 theo thửa đất số 83 tờ bản đồ số 34 mang tên bà Nguyễn Thị O cho bà Nguyễn Thị Kim C là người trực tiếp canh tác, quản lý, sử dụng.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thu hồi, điều chỉnh việc cấp lại (tách thửa) GCN QSD đất số CR 848905 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 30/12/2020 cho bà Nguyễn Thị O trừ lại phần diện tích đất mà ông H đã chuyển nhượng QSD đất cho ông Lê Kim T và bà Nguyễn Thị Kim C (Kèm theo kết quả đo đạc của CN VPĐKĐĐ Đắk Song 26/8/2024 đã được điều chỉnh theo Công văn số 44/2024/CV-TA ngày 15/8/2024). Ông Lê Kim T và bà Nguyễn Thị Kim C liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp GCN QSD đất đối với diện tích đất đã được tuyên tại bản án này theo quy định.

Đối với diện tích đất là 238, 5 m² theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông T với ông H thì ông T rút yêu cầu với diện tích đất này và đối với diện tích là 200 m² theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà C với ông H thì bà C rút yêu cầu với diện tích đất này nên cần đình chỉ giải quyết theo quy định.

(Kèm theo kết quả đo đạc của CN VPĐKĐĐ Đắk Song 26/8/2024 đã được điều chỉnh theo Công văn số 44/2024/CV-TA ngày 15/8/2024)

[8]. Về các chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện xin chịu toàn bộ chi phí tố tụng nên chấp nhận và khấu trừ vào số tiền nguyên đơn đã nộp trước đó.

[9]. Về án phí: Nguyên đơn xin chịu toàn bộ án phí DSST theo quy định.

[10]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 217, Điều 218, Điều 219; Điều 244 Điều 246 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 45; Điều 136; Điều 152, Điều 223 của Luật Đất đai năm 2024.

Điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Kim T** và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị Kim C**.

1.1 Tuyên bố công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay đề ngày 10/03/2019 giữa ông **Lê Kim T** với ông **Phạm Mạnh H**

Giao diện tích là 2250 m² cho ông **Lê Kim T** là người trực tiếp canh tác, quản lý, sử dụng nằm trong một phần GCN QSD đất số CR848905 được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 30/12/2020 theo thửa đất số 83 tờ bản đồ số 34 mang tên bà **Nguyễn Thị O** tọa lạc tại **thôn C, xã N' J, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông**. Có tứ cận:

Phía Bắc giáp đường nhựa từ điểm E đến điểm G dài 50 mét;

Phía Nam đất bà **O** từ điểm H đến điểm K dài 50 mét;

Phía Đông giáp đất bà **O** từ điểm G đến điểm H dài 45 m;

Phía Tây giáp đất bà **O** từ điểm E đến điểm K dài 45 m;

Tọa lạc tại **thôn C, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông**.

1.2 Tuyên bố công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay đề ngày 20/11/2018 giữa bà **Nguyễn Thị Kim C** với ông **Phạm Mạnh H**

Giao diện tích là 900 m² cho bà **Nguyễn Thị Kim C** là người trực tiếp canh tác, quản lý, sử dụng nằm trong một phần GCN QSD đất số CR848905 được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 30/12/2020 theo thửa đất số 83 tờ bản đồ số 34 mang tên bà **Nguyễn Thị O** tọa lạc tại **thôn C, xã N' J, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông**. Có tứ cận:

Phía Bắc giáp đường đất từ điểm 1 đến điểm A dài 20,69 mét;

Phía Nam giáp đất bà **O** từ điểm 1' đến điểm A' dài 20,69 mét;

Phía Đông giáp đất bà **O** từ điểm A đến điểm A' dài 45 mét;

Phía Tây giáp đất ông **T3** từ điểm 1 đến điểm 1' dài 45 mét;

(Kèm theo kết quả đo đạc của CN VPĐKĐĐ Đắc Song 26/8/2024 đã được điều chỉnh theo công văn số 44/2024/CV-TA ngày 15/8/2024)

2. Đối với diện tích đất là 238,5 m² theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông **T** với ông **H** và đối với diện tích là 200 m² theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà **C** với ông **H** các nguyên đơn đều rút phần diện tích đất này nên cần đình chỉ giải quyết.

3. Về chi phí tố tụng: Ông **Lê Kim T** đã nộp số tiền là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) và bà **Nguyễn Thị Kim C** đã nộp số tiền là 3.000.000 đồng về việc chi phí xem xét thẩm định tại chỗ hết số tiền là 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng). Ông **T** và bà **C** tự nguyện xin chịu toàn bộ số tiền này nên cần khấu trừ vào số tiền ông **T**, bà **C** đã nộp trước đó.

4. Về án phí DSST: 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng). Buộc bà **Nguyễn Thị Kim C** phải chịu số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền mà bà **C** đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001188 ngày 13/12/2021 và ông **Lê Kim T** phải chịu số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền mà ông **T** đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001189 ngày 13/12/2021 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Đắc Song, tỉnh Đắc Nông.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những 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.

6. 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, 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắc Nông;
- VKSND huyện Đắc Song (02 bản);
- CCTHDS huyện Đắc Song;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Phạm Văn Quân