

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EA H'LEO
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 20/2024/DS-ST

Ngày 25-4-2024

V/v: *Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA H'LEO

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Quốc Hà

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Tiến Dũng và ông Trần Hữu Linh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Việt Tiệp - Thư ký Tòa án nhân dân huyện EaH'leo.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'leo tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Khánh – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2024, tại Phòng xử án - Tòa án nhân dân huyện EaH'leo xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 283/2024/TLST - DS, ngày 28 tháng 7 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2024/QĐXX - ST, ngày 10 tháng 4 năm 2024; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nông Tiến A và bà Triệu Thị H.

Địa chỉ: Thôn E, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nông Tiến A: Bà Phan Thị T – Trợ giúp viên pháp lý thuộc trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đ. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Trịnh Văn K và bà Huỳnh Thị Phi Y.

Địa chỉ: TDP G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của ông K: Ông Phạm Công H

Địa chỉ: Số A L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng TMCP N.

Đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh V - Giám đốc Phòng G. Có văn bản từ chối tham gia tố tụng.

Địa chỉ: C G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo. Đại diện hợp pháp: Ông **Bùi L** – Phó Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo. Có văn bản đề nghị vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Do có nhu cầu sử dụng đất nên vợ chồng ông **Nông Tiến A**, bà **Triệu Thị H** thỏa thuận với ông **Trịnh Văn K**, bà **Huỳnh Thị Phi Y** về việc chuyển nhượng thửa đất số 18, tờ bản đồ 01, GCNQSDĐ số R 496099 và thửa đất số 188, tờ bản đồ 03, GCNQSDĐ số CT 312861 mang tên ông **K** và bà **Y**. Các thửa đất tọa lạc tại **xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk**.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì ông **K**, bà **Y** nói các thửa đất này đang được thế chấp vay vốn tại **Ngân hàng TMCP N**. Qua nhiều lần thương lượng với nhau và được sự đồng ý của **Ngân hàng N**, vợ chồng ông **Tiến A** đã nộp vào **Ngân hàng N** số tiền 1.030.000.000 đồng để trả nợ thay cho vợ chồng ông **K**, bà **Y** và được **Ngân hàng** đồng ý giải chấp (Ban đầu do nhớ sai nên vợ chồng ông trình bày tại đơn khởi kiện và một số bản khai là 1,1 tỷ đồng nhưng số tiền chuyển nhượng thật là 1.030.000.000 đồng). Ngày 26/6/2023 vợ chồng ông **A**, bà **H** và vợ chồng ông **K** bà **Y** đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng theo đúng quy định của pháp luật, giá trị đất hai bên do thống nhất tính theo số nợ tại **Ngân hàng** nên trong hợp đồng về giá chuyển nhượng chỉ ghi mang tính tượng trưng.

Tuy nhiên khi nộp hồ sơ sang Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện E**, chưa thực hiện nghĩa vụ về thuế, thì hồ sơ bị tạm dừng bởi vợ chồng ông **Tiến A** được thông báo vào ngày 05/7/2023, Chi cục Thi hành án dân sự đã yêu cầu tạm dừng việc chuyển quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên theo quyết định số 82/QĐ-CCTHADS.

Nay vợ chồng ông **Tiến A** khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án ông bà có thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, sau cùng yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26/6/2023 giữa ông **Tiến A**, bà **H** với ông **K**, bà **Y** đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ 01, GCNQSDĐ số R 496099 và thửa đất số 188, tờ bản đồ 03, GCNQSDĐ số CT 312861 mang tên ông **K** và bà **Y**.

- Đề nghị Tòa án công nhận giá trị Hợp đồng chuyển nhượng theo giá thực tế hai bên giao dịch là 1.030.000.000 đồng.

Đối với các yêu cầu khác ông **Tiến A**, bà **H** đều rút lại và không yêu cầu. Lý do của việc khởi kiện theo ông bà là bởi việc thỏa thuận mua bán tài sản thế chấp phù hợp với quy định của pháp luật tại khoản 5 Điều 321 Bộ luật dân sự, Điều 188 Luật đất đai. Mặt khác, việc **chi cục THADS huyện E** nhận định việc tạm dừng chuyển quyền sử dụng đất là để ngăn chặn việc tẩu tán, thay đổi hiện trạng sử dụng đất là không phản ánh đúng bản chất sự việc. Bởi lẽ tài sản trên là tài sản bảo đảm cho giao dịch dân sự hợp pháp, được pháp luật công nhận. Lý do của việc chuyển nhượng là nhằm thanh toán cho **Ngân hàng N** là người luôn được ưu tiên trong việc thi hành án chứ không phải để tẩu tán tài sản.

Đối với văn bản ngăn chặn của Chi cục THADS huyện E thì đề nghị Tòa án kiến nghị Chi cục THADS huyện E có văn bản thay thế, chấm dứt ngăn chặn đối với các thửa đất này.

Đối với vấn đề án phí, chi phí thẩm định tại chỗ: Vợ chồng ông Tiến A tự nguyện chịu án phí và tự nguyện chịu 2.000.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ và đã được chi phí xong.

Đối với các loại thuế, phí, lệ phí chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì vợ chồng ông Tiến A tự nguyện chịu sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

** Trong quá trình tham gia tố tụng, đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Vợ chồng ông K, bà Y thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông Tiến A đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ 01, GCNQSDĐ số R 496099 và thửa đất số 188, tờ bản đồ 03, GCNQSDĐ số CT 312861 mang tên ông K và bà Y. Trước đây do chưa tìm được chứng từ và nhớ không đầy đủ số tiền nên ông K đã rút lại lời khai ban đầu. Sau khi được tiếp cận chứng cứ tại Tòa án và trao đổi lại với người đại diện ủy quyền thì vợ chồng ông bà xác nhận giá trị chuyển nhượng của hai bên là 1.030.000.000 đồng, thể hiện bằng giấy nộp tiền vào tài khoản Ngân hàng N, được lưu giữ trong hồ sơ vụ án.

Nay ông Tiến A và bà H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/6/2023 đối với các thửa đất 18, tờ bản đồ 01, GCNQSDĐ số R 496099 và thửa đất số 188, tờ bản đồ 03, GCNQSDĐ số CT 312861 mang tên ông K và bà Y thì ông bà đồng ý và đề nghị Tòa án công nhận.

Đối với số tiền giá trị của hai thửa đất thì đề nghị Tòa án công nhận theo số tiền thực tế hai bên đã thỏa thuận là 1.030.000.000 đồng.

Đối với số tiền 1.030.000.000 đồng thì ông Tiến A và vợ chuyển toàn bộ vào Ngân hàng N và chỉ được dùng để trả nợ cho khoản vay tại Ngân hàng N. Ông K và bà Y không nhận thêm số tiền nào khác ngoài số tiền nói trên.

Đại diện bị đơn đồng ý với nguyên đơn về vấn đề án phí, chi phí tố tụng, thuế, phí lệ phí chuyển quyền sử dụng đất sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

** Quá trình giải quyết vụ án, đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP N-Phòng G trình bày:*

Ông Trịnh Văn K có vay vốn tại Ngân hàng N thông qua hợp đồng tín dụng số 0083/2023/507-TD-CV ngày 11/4/2023. Tài sản bảo đảm cho các khoản vay trên bao gồm GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT312861 và GCNQSDĐ số R 496099. Việc thế chấp được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/6/2023, ông Trịnh Văn K đã thanh toán đầy đủ toàn bộ nghĩa vụ cho Ngân hàng N. Hiện nay, Ngân hàng N không còn bất kỳ quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến ông Trịnh Văn K.

** Đại diện hợp pháp của Chi cục THADS huyện E trình bày:*

Căn cứ khoản 5, Điều 20, khoản 1 Điều 66, Điều 69 Luật thi hành án dân sự 2014, sửa đổi năm 2022; Điều 19 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính Phủ

Căn cứ Quyết định số 54/2023/QĐST-DS ngày 26/5/2023 và Quyết định số 20/2023/QĐ-SCBSBA ngày 01/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo.

Căn cứ Quyết định thi hành án số 970/QĐ-CCTHADS ngày 04/7/2023 của Chi cục trưởng Chi cục THADS huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ đơn đề nghị tạm dừng đề ngày 05/7/2023 của ông Nguyễn Quang T1 là đại diện của người được thi hành án ông Lê Thanh Q, bà Nguyễn Thị Bích P.

Trên cơ sở cần ngăn chặn hành vi chuyển quyền sở hữu, sử dụng, tẩu tán, hủy hoại, thay đổi hiện trạng tài sản của ông Trịnh Văn K, bà Huỳnh Thị Phi Y.

Ngày 05/7/2023, Chi cục THADS huyện E đã ban hành Quyết định số 82/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với các thửa đất cụ thể:

1. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 188, tờ bản đồ 03, GCNQSDĐ số CT312861 mang tên ông K, bà Y.

2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 18, tờ bản đồ 01, GCNQSDĐ số R 496099 mang tên ông K, bà Y.

Thời điểm yêu cầu tạm dừng là cho đến khi có kết quả giải quyết của Chi cục THADS huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Hiện nay, ông Nông Tiến A, bà Triệu Thị H đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên với ông K, bà Y, đồng thời đề nghị Chi cục THADS huyện E xem xét đối với quyết định số 82 ngày 05/7/2023. Đối với nội dung khởi kiện của ông A, bà H thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Chi cục THADS huyện E sẽ căn cứ kết quả giải quyết của Tòa án để xem xét giữ nguyên, thay đổi, chấm dứt, hủy bỏ đối với Quyết định số 82/QĐ-CCTHADS ngày 05/7/2023.

** Tại văn bản trình bày luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nông Tiến A, trợ giúp viên pháp lý cho rằng:*

Thứ nhất, Theo lời khai của ông Nông Tiến A tại biên bản đối chất, biên bản hòa giải thì giữa vợ chồng ông và vợ chồng bị đơn là ông Trịnh Văn K1, bà Huỳnh Thị Phi Y có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng 02 thửa đất, bao gồm:

- Thửa đất số 188, tờ bản đồ số 3, GCNQSD đất số CT 312861 do Sở TN&MT tỉnh Đ cấp ngày 14/01/2020, thay đổi tên người sử dụng đất sang tên ông Trịnh Văn K1, bà Huỳnh Thị Phi Y ngày 22/3/2022;

- Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 1, GCNQSD đất số R 496009 do UBND huyện E, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 11/3/2002, thay đổi tên người sử dụng đất sang tên ông Trịnh Văn K1, bà Huỳnh Thị Phi Y ngày 23/3/2022. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng của hai thửa đất trên là 1.030.000.000 đồng (một tỷ không trăm ba mươi triệu đồng).

Việc chuyển nhượng được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục theo quy

định của Luật đất đai và quy định của Bộ luật dân sự 2015. Vợ chồng bị đơn cũng đồng ý với những nội dung trình bày trên của nguyên đơn.

Do đó, đề nghị HĐXX công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên giữa vợ chồng ông **Nông Tiến A** và vợ chồng ông **Trình Văn K** là có hiệu lực theo quy định pháp luật.

Thứ hai, việc Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo nhận định việc tạm dừng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để ngăn chặn việc tẩu tán, thay đổi hiện trạng sử dụng đất là chưa phù hợp với bản chất sự việc, bởi lẽ tài sản trên là tài sản bảo đảm cho giao dịch dân sự hợp pháp, được pháp luật công nhận, lý do của việc chuyển nhượng là để thanh toán cho **Ngân hàng N** là đối tượng luôn được ưu tiên trong việc thi hành án chứ không phải nhằm mục đích tẩu tán tài sản.

Do đó, căn cứ của việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không còn, đề nghị HĐXX căn cứ điểm e, khoản 1, Điều 138 BLTTDS 2015 để hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là hủy bỏ biện pháp ngăn chặn tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông **Trình Văn K1** và bà **Huỳnh Thị Phi Y**.

Từ những phân tích ở trên, đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo hướng công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2023 đối với các thửa đất số 188, tờ bản đồ số 3, GCNQSD đất số CT 312861 và thửa đất số 18, tờ bản đồ số 1, GCNQSD đất số R 496009 đều mang tên ông **Trình Văn K**, bà **Huỳnh Thị Phi Y** với giá trị chuyển nhượng của hai thửa đất trên là 1.030.000.000 đồng (một tỷ không trăm ba mươi triệu đồng). Đồng thời, đề nghị HĐXX tuyên hủy bỏ Quyết định số 82/QĐ-CCTHADS của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo ngày 05/7/2023 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông **Trình Văn K1** và bà **Huỳnh Thị Phi Y**.

- Về án phí dân sự: Do ông **Nông Tiến A** là người dân tộc thiểu số cư trú ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn hơn nữa ông **Nông Tiến A** đã có đơn xin miễn giảm án phí, vì vậy đề nghị HĐXX miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn **Nông Tiến A** theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng Án phí và lệ phí Tòa án.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo phát biểu quan điểm về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của

Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nông Tiến A** và bà **Triệu Thị H**. Đồng thời chấp nhận ý kiến của nguyên đơn về việc kiến nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo xem xét lại theo hướng gỡ bỏ ngăn chặn giao dịch về quyền sử dụng đất đối với thửa đất 18, tờ bản đồ 01, GCNQSDĐ số R 496099 và thửa đất số 188, tờ bản đồ 03, GCNQSDĐ số CT 312861 mang tên ông **K1** và bà **Y**.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả hỏi và tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về tố tụng*: Đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Việc Tòa án thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, đại diện hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Chi cục THADS huyện E** có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện hợp pháp của **Ngân hàng TMCP N** có văn bản từ chối tham gia tố tụng. Căn cứ vào Điều 228, Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt tất cả những người tham gia tố tụng.

[2]. *Xét nội dung tranh chấp*:

[2.1]. Các vấn đề nguyên đơn, bị đơn đã thống nhất.

Trên cơ sở đơn khởi kiện, các văn bản về việc thay đổi nội dung khởi kiện, kết quả thu thập chứng cứ, kết quả đối chất giữa các đương sự. Các đương sự trong vụ án thống nhất những nội dung sau:

- Ông **Trịnh Văn K** có vay vốn tại **Ngân hàng N** thông qua hợp đồng tín dụng số 0083/2023/507-TD-CV ngày 11/4/2023. Tài sản bảo đảm cho các khoản vay trên bao gồm GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT312861 và GCNQSDĐ số R 496099. Việc thế chấp được thực hiện theo quy định của pháp luật. Vợ chồng ông **K**, bà **Y**, vợ chồng ông **Tiến A**, bà **H** thừa nhận và đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ 01, GCNQSDĐ số R 496099 và thửa đất số 188, tờ bản đồ 03, GCNQSDĐ số CT 312861 mang tên ông **K** và bà **Y**.

- Các đương sự đề nghị Tòa án công nhận việc thay đổi giá trị chuyển nhượng của các thửa đất theo hợp đồng đã ký kết đối với tổng giá trị của 02 thửa đất là 1.030.000.000 đồng.

- Vợ chồng ông **Tiến A**, bà **H** tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và các loại thuế, phí, lệ phí chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2.2] Các vấn đề nguyên đơn, bị đơn không thống nhất: Không có.

Quá trình giải quyết, do có đương sự vắng mặt tại buổi hòa giải nên Tòa án không công nhận kết quả hòa giải thành giữa nguyên đơn, bị đơn theo quy định tại Điều 212 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Tiến A**, bà **H** với ông **K**, bà **Y** đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ 01, GCNQSDĐ số R 496099 và thửa đất số 188, tờ bản đồ 03, GCNQSDĐ số CT 312861 mang tên ông **K** và bà **Y**, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại thời điểm các đương sự thỏa thuận việc chuyển nhượng thì thửa đất số 18, tờ bản đồ 01 và thửa đất số 188, tờ 03 đang thế chấp tại **Ngân hàng TMCP N**. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự là nhằm mục đích thanh toán toàn bộ khoản vay cho **Ngân hàng N** và được Ngân hàng đồng ý bằng văn bản (Bút lục 27, 28).

Quá trình giải quyết không có đương sự nào phản đối các vấn đề liên quan đến Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp giữa ông **K**, bà **Y** với **Ngân hàng N**. Vì vậy, đây là tình tiết không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại khoản 5 Điều 321 Bộ luật Dân sự về quyền của bên thế chấp quy định, bên thế chấp “*Được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp không phải là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh, nếu được bên nhận thế chấp đồng ý hoặc theo quy định của luật.*”

Như vậy, việc chuyển nhượng của ông **K**, bà **Y** với ông **A**, bà **H** đối với các thửa đất số 188 và thửa đất số 18 là phù hợp với quy định tại Điều 321 Bộ luật Dân sự, Điều 188 Luật Đất đai. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông **A**, bà **H** đã quản lý, sử dụng ổn định toàn bộ đất và tài sản trên đất nên đã đủ cơ sở pháp lý để công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên.

[2.4] Về giá trị thửa đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng. Cụ thể giá trị theo hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất 188 là 245.000.000 đồng và giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 18 là 350.000.000 đồng. Xét thấy giá trị được ghi trong hợp đồng là chưa phù hợp với giá trị thực tế của các bên giao dịch. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đều đề nghị Tòa án công nhận việc thay đổi giá trị hợp đồng cho phù hợp với giá trị thực tế giao dịch là 1.030.000.000 đồng.

Xét hành vi khai không đúng giá trị thực tế của các đương sự là chưa gây ra thiệt hại về thuế cho Ngân sách Nhà nước. Đồng thời việc đề nghị thay đổi lại giá trị được ghi trong hợp đồng cho đúng với số tiền 1.030.000.000 đồng là phù hợp nên cần chấp nhận. Do các đương sự lập 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác nhau (Hợp đồng công chứng số 2094 và 2093), vì vậy, cần xác định giá trị của mỗi thửa đất là 515.000.000 đồng là phù hợp.

Do hợp đồng chuyển nhượng đất được công nhận nên ông **A**, bà **H** có quyền tự mình liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất, ông **A**, bà **H** tự nguyện chịu mọi loại thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

[3] Kiến nghị đối với Quyết định số 82/QĐ-CCTHADS ngày 05/7/2023 của **Chi cục THADS huyện E**:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở để xác định: Việc chuyển nhượng giữa ông **K**, bà **Y** với ông **Tiến A**, bà **H** thì **Ngân hàng N** đồng ý bằng văn bản. Số tiền các bên thừa nhận giao dịch là 1.030.000.000 đồng (đã làm tròn số), căn cứ vào Phiếu thu của **Ngân hàng TMCP N** (bút lục 29). Ngoài số tiền trên không có cơ sở để xác định giữa vợ chồng ông **K**, bà **Y** với vợ chồng ông **Tiến A**, bà **H** còn giao nhận số tiền nào khác. Như vậy, việc chuyển nhượng giữa ông **K**, bà **Y** với ông **A**, bà **H** không có dấu hiệu của việc tâu tán tài sản hoặc trốn tránh nghĩa vụ thi hành án theo khoản 1 Điều 69 Luật thi hành án dân sự năm 2014, sửa đổi năm 2022. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo kiến nghị **Chi cục THADS huyện E** có văn bản thay thế quyết định số 82 ngày 05/7/2023 theo hướng gỡ bỏ việc ngăn chặn việc chuyển quyền sử dụng đất giữa ông **K**, bà **Y** với ông **A**, bà **H** đối với thửa đất số 188, tờ bản đồ 03 và thửa đất số 18, tờ bản đồ 01.

[4] Trong hồ sơ vụ án có một số tài liệu thể hiện việc ông **Tiến A**, bà **H** khi chuyển nhượng có thỏa thuận liên quan đến việc môi giới với ông **Phạm Ngọc H2**. Tuy nhiên xét thấy các đương sự không có yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến nội dung này nên Tòa án không xem xét.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Xét ý kiến của ông **Tiến A**, bà **H** về việc tự nguyện chịu 2.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là tự nguyện nên cần chấp nhận. Số tiền này ông **Tiến A** đã nộp và đã được chi phí xong.

[6] Về án phí: Xét thấy ông **A**, bà **H** là người dân tộc thiểu số, cư trú tại vùng kinh tế đặc biệt khó khăn và có yêu cầu miễn án phí nên được miễn án phí Dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 156, 157, 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 321 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai; Điều 61 Luật thi hành án dân sự sửa đổi năm 2022; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Nông Tiến A** và bà **Triệu Thị H**.

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2023 giữa ông **Nông Tiến A**, bà **Triệu Thị H** với ông **Trịnh Văn K**, bà **Huỳnh Thị Phi Y** đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ 01, GCNQSDĐ số R 496099 do **UBND huyện E** cấp ngày 11/3/2002 và thửa đất số 188, tờ bản đồ 03, GCNQSDĐ số CT 312861 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 14/01/2020. Ông **Nông Tiến A**, bà **Triệu Thị H** có quyền tự mình liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận thỏa thuận giữa ông **Nông Tiến A**, bà **Triệu Thị H** với ông **Trịnh Văn K**, bà **Huỳnh Thị Phi Y** về việc điều chỉnh giá trị chuyển nhượng được thể hiện trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18, tờ bản đồ 01, GCNQSDĐ số R 496099 do **UBND huyện E** cấp ngày 11/3/2002 và thửa đất số 188, tờ bản đồ 03, GCNQSDĐ số CT 312861 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 14/01/2020.

Điều chỉnh giá trị chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 188, tờ bản đồ 03 từ 245.000.000 đồng thành 515.000.000 đồng; điều chỉnh giá trị hợp đồng được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ 01 từ 350.000.000 đồng thành 515.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền sẽ căn cứ vào giá trị hợp đồng đã được điều chỉnh nêu trên để tính nghĩa vụ thuế cho phù hợp với quy định của pháp luật.

Ông **A**, bà **H** tự mình chịu các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

2. Kiến nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo có văn bản thay thế quyết định số 82/QĐ-CCTHADS ngày 05/7/2023 theo hướng gỡ bỏ việc ngăn chặn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **K**, bà **Y** với ông **A**, bà **H** đối với thửa đất số 188, tờ bản đồ 03 và thửa đất số 18, tờ bản đồ 01.

3. Về chi phí tố tụng: Ông **A**, bà **H** tự nguyện chịu 2.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đã được chi phí xong.

4. Về án phí: Ông **A**, bà **H** là người dân tộc thiểu số cư trú tại vùng kinh tế đặc biệt khó khăn và có đơn xin miễn án phí. Vì vậy miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông bà.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện KSND huyện Ea H'leo;
- Thi hành án dân sự huyện Ea H'leo;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Lưu hồ sơ, VT.

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

Bùi Quốc Hà

