

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 - ĐẮK LẮK**

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

Số: 32/2025/DS-ST
Ngày 19/9/2025
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 KHU VỰC 4 - ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Đức

Các hội thẩm nhân dân: Bà Phan Thị Nhưường; Bà Hoàng Thị Hường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhị - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Nguyên - Kiểm sát viên.

Ngày 19/9/2025, tại Toà án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk (trước đây là Toà án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk), xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 289/2024/TLST-DS ngày 18/10/2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2025/QĐXXST-DS ngày 22/8/2025, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà **Phạm Thị Ph**, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Thôn Ch, xã B, huyện P (nay là thôn Ch, xã K), tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện tham gia tố tụng theo uỷ quyền: Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1995 - (*Có đơn xin xét xử vắng mặt*).

Địa chỉ liên lạc: 43/1 Kh, phường L, tỉnh Đắk Lắk.

*** Bị đơn:**

1. Bà **Phạm Thị H**, sinh năm 1968

Cùng địa chỉ: Thôn Ch, xã B, huyện P (nay là thôn Ch, xã K), tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện tham gia tố tụng theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1995 - (*Có đơn xin xét xử vắng mặt*)

Địa chỉ liên lạc: 164 Tr, phường Th, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bà Nguyễn Thị Mai C1, sinh năm 1995; Bà Nguyễn Thị Sơn C2, sinh năm 1999; Bà Nguyễn Thị Tam C3, sinh năm 2002; Ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 2006 (là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Hữu Ph - đã chết)

(Bà Mai C1, bà Sơn C2, bà Tam C3, ông Đ đều có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ liên lạc: Thôn Ch, xã B, huyện P (nay là thôn Ch, xã K), tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

*** Phía nguyên đơn - Bà Phạm Thị Ph và người đại diện theo ủy quyền có ý kiến:**

Bà Phạm Thị Ph và vợ chồng bà Phạm Thị H ông Nguyễn Hữu Ph, có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2022 (*viết tắt là hợp đồng chuyển nhượng*), với nội dung như sau: Bà H và ông Ph đồng ý thống nhất chuyển nhượng cho bà Ph toàn bộ quyền sử dụng (QSD) thửa đất số 154, tờ bản đồ số 35 (1/2000) có diện tích 3.985m² tại thôn Ch, xã B, huyện P, tỉnh Đắk Lắk (*viết tắt là QSD thửa đất 154*) với giá 200.000.000 đồng. Ngay khi ký hợp đồng, bà Ph thanh toán cho vợ chồng ông Ph 180.000.000 đồng và được vợ chồng bà H ông Ph bàn giao đất để quản lý sử dụng từ đó đến nay. Hai bên thống nhất trong vòng 03 tháng vợ chồng ông Ph sẽ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất cho bà Ph để tiến hành thủ tục sang tên và bà Ph sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại là 20.000.000 đồng.

Hết thời gian thỏa thuận, vợ chồng bà H không giao GCNQSD đất cho bà Ph nên đến nay bà Ph vẫn không thể hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên QSD đất.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà Ph đã làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét giải quyết: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2022, giữa bà Phạm Thị Ph với vợ chồng bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Hữu Ph đối với thửa đất số 154, tờ bản đồ số 35 (1/2000) có diện tích 3.985m² tại thôn Ch, xã B, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

Đối với số tiền 20.000.000 đồng còn lại (trong số tiền chuyển nhượng QSD đất bà Ph chưa thanh toán) thì giữa bà Ph và bà H thống nhất tự thỏa thuận, thực hiện với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*** Phía bị đơn - Bà Phạm Thị H và người đại diện theo ủy quyền có ý kiến:**

Bà Phạm Thị H và chồng là ông Nguyễn Hữu Ph (đã chết ngày 06/5/2023) có 04 người con chung là: Nguyễn Thị Mai C1, sinh ngày 10/8/1995; Nguyễn Thị Sơn C2, sinh ngày 26/02/1999; Nguyễn Thị Tam C3, sinh ngày 04/9/2002; Nguyễn Hữu Đ, sinh ngày 15/4/2006.

Trong thời kỳ hôn nhân, vợ chồng bà H và ông Ph có tài sản chung là QSD đất theo GCNQSD đất số CS 001236 (do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/8/2019, đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Hữu Ph ngày 11/10/2019, đối với thửa đất số 154, tờ bản đồ số 35 (1/2000), diện tích 3.985m², tại thôn Ch, xã B, huyện P, tỉnh Đắk Lắk - *viết tắt là GCNQSD đất số CS 001236*); Nguồn gốc đất do vợ chồng bà Phạm Thị H nhận chuyển nhượng của bà C Kbuôr.

Sau khi nhận chuyển nhượng QSD đất, do không có điều kiện canh tác nên ông Ph có bàn với bà H về việc chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên thì bà H đồng ý. Sau đó, ông Ph nói với bà H về việc sẽ nhượng lại thửa đất cho bà Ph với giá 200.000.000 đồng. Do bà H bận việc buôn bán nên không trực tiếp thỏa thuận về việc chuyển nhượng QSD đất mà do ông Ph tự trao đổi, thống nhất với bên nhận chuyển nhượng.

Ngày 17/10/2022, vợ chồng bà H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho bà Ph. Nội dung thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất cụ thể như sau: Vợ chồng bà H và ông Ph chuyển nhượng cho bà Ph QSD thửa đất 154 với giá 200.000.000 đồng; Vợ chồng bà H đã nhận số tiền là 180.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng hẹn trong thời gian 03 tháng giao bìa đồ làm thủ tục sang nhượng thì bà Ph trả đủ. Vợ chồng bà H, ông Ph đã giao đất cho bà Ph tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng. Bà Ph đã nhận đất để quản lý và canh tác ổn định từ đó đến nay.

Sau một thời gian, bà Ph có yêu cầu vợ chồng bà H giao bản gốc GCNQSD đất để làm thủ tục sang tên thì bà H mới được ông Ph cho biết bìa đồ (GCNQSD đất) do UBND xã Krông Búk giữ. Lúc này bà H hỏi cụ thể thì mới biết việc thỏa thuận giữa ông Ph và UBND xã Krông Búk, như sau:

Ông Ph đã tự thỏa thuận đổi 3.985m² thuộc thửa đất số 154, tờ bản đồ số 35 tại xã Krông Búk cho UBND xã Krông Búk để UBND xã xây dựng bãi rác tập trung của xã. Đổi lại, UBND xã Krông Búk sẽ giao cho ông Ph quản lý tài sản trên đất Chợ Lồng Km44, xã Krông Búk trong thời hạn 10 năm, từ năm 2020 đến năm 2030. Ông Ph đã giao GCNQSD đất cho UBND xã Krông Búk. Tuy nhiên sau đó, người dân phản đối việc xây dựng bãi rác nên việc trao đổi đất để xây dựng bãi rác không thành công, ông Ph cũng không được giao tài sản trên đất chợ Lồng. Vì việc thỏa thuận không thành đã bị hủy bỏ nên trước đó ông Ph không nói cho bà H biết, giấy tờ cũng hoàn toàn do một mình ông Ph ký tên. Ông Ph cũng nói rằng đã nhiều lần đòi lại GCNQSD đất nhưng UBND xã Krông Búk vẫn đang làm thủ tục trả lại.

Sau đó, ông Ph bị bệnh phải lo điều trị nên không thể tiếp tục giải quyết nhận lại giấy tờ với UBND xã Krông Búk. Ngày 06/5/2023, ông Ph chết. Sau khi hoàn tất tang sự cho chồng và ổn định lại tinh thần, bà H mới kiểm tra lại giấy tờ và tiếp tục liên hệ UBND xã Krông Búk để nhận lại GCNQSD đất. Tuy nhiên, phía UBND xã Krông Búk không trả lời bằng văn bản cho bà H mà chỉ nói miệng bảo bà H về đợi. Đến nay, UBND xã Krông Búk vẫn chưa giao lại bản gốc GCNQSD đất cho bà H.

Liên quan đến nội dung bà Ph khởi kiện thì bà H xác định việc chuyển nhượng QSD đất giữa vợ chồng bà H và ông Ph với bà Ph là đúng sự thật, bà H không có ý kiến phản đối gì. Kể từ khi chuyển nhượng QSD đất đến nay, hai bên cũng không có tranh chấp gì về QSD đất đã chuyển nhượng. Tuy nhiên, lý do khiến vợ chồng bà H không thể giao bìa đỏ cho bà Ph là hoàn toàn khách quan (do UBND xã Krông Búk và cơ quan chức năng chưa giao lại bản gốc GCNQSD đất cho vợ chồng bà H). Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Ph theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với số tiền mua đất còn lại 20.000.000 đồng chưa thanh toán thì giữa bà H và bà Ph thống nhất tự thỏa thuận với nhau, không yêu cầu giải quyết; Trường hợp không thống nhất được sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

*** Phía bị đơn - Ông (bà) Nguyễn Thị Mai Ca, Nguyễn Thị Sơn Ca, Nguyễn Thị Tam Ca, Nguyễn Hữu Đức có ý kiến:**

Chúng tôi: Nguyễn Thị Mai C1, Nguyễn Thị Sơn C2, Nguyễn Thị Tam C3, Nguyễn Hữu Đ là con đẻ của bà H và ông Ph. Bố mẹ chúng tôi có tài sản chung là GCNQSD đất số CS 001236; Nguồn gốc đất do bố mẹ chúng tôi nhận chuyển nhượng. Chúng tôi xác định QSD đất nói trên là tài sản của bố mẹ chúng tôi là bà H và ông Ph, không liên quan gì đến chúng tôi.

Đến năm 2022, chúng tôi có nghe bố mẹ nói là không có điều kiện canh tác đất nên đã chuyển nhượng toàn bộ QSD đất nêu trên cho bà Ph với giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Bố mẹ tôi đã bàn giao đất cho bà Ph quản lý sử dụng. Chúng tôi đều biết việc chuyển nhượng QSD đất như trên nhưng không ai có ý kiến phản đối gì, vì đất của bố mẹ thì bố mẹ tự quyết định.

Ngày 06/5/2023, bố chúng tôi là ông Ph chết. Sau một thời gian, chúng tôi có nghe mẹ nói về việc bà Ph yêu cầu mẹ chúng tôi làm thủ tục sang tên GCNQSD đất thửa đất đã chuyển nhượng cho bà Ph. Tuy nhiên, khi mẹ chúng tôi kiểm tra hồ sơ giấy tờ bố chúng tôi để lại mới biết việc GCNQSD đất số CS 001236 vẫn do UBND xã Krông Búk giữ. Nguyên nhân do trước đó vào năm 2019, bố chúng tôi đã thỏa thuận đổi QSD thửa đất số 154 cho UBND xã Krông Búk để UBND xã xây dựng bãi rác tập trung của xã; Đổi lại, UBND xã Krông Búk sẽ giao cho bố chúng tôi quản lý tài sản trên đất Chợ Lồng Km44, xã Krông Búk trong thời hạn 10 năm từ năm 2020 đến năm 2030. Sau đó, việc thỏa thuận bị hủy bỏ, tuy nhiên UBND xã Krông Búk vẫn chưa giao lại GCNQSD đất cho bố chúng tôi nên chưa thể làm thủ tục sang tên cho bà Ph.

Nay bà Ph khởi kiện bố mẹ chúng tôi thì gia đình chúng tôi vẫn xác định việc chuyển nhượng QSD đất cho bà Ph là đúng sự thật, chúng tôi không tranh chấp gì về việc chuyển nhượng QSD đất trên. Về việc bố mẹ chúng tôi chưa làm thủ tục sang tên cho bà Ph là do cơ quan chức năng (UBND xã Krông Búk, nay là xã Ea Kly) chưa giao lại GCNQSD đất. Đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Ph theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, UBND xã Krông Búk (nay là xã Ea Kly) cung cấp các văn bản:

Tại Quyết định số 255/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND huyện Krông Pắc đã quyết định thu hồi đất (do người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất) đối với diện tích 3.985m² thuộc thửa đất số 154, tờ bản đồ số 35 và thu hồi GCNQSD đất số CS 001236.

Tuy nhiên tại Báo cáo số 82/BC-UBND ngày 06/10/2022 của UBND xã Krông Búk (báo cáo UBND huyện Krông Pắc; Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện) có nội dung: *Năm 2020 UBND xã Krông Buk đề nghị UBND huyện Krông Pắc quy hoạch bãi rác tập trung của xã tại thửa đất số 154 tờ bản đồ số 35 diện tích 3.985m², địa chỉ thửa đất tại buôn Ea Oh, xã Krông Buk của ông Ph thường trú tại thôn Chợ xã Krông Buk tại Tờ trình số 07/TTr-UBND, ngày 06/10/2020 của UBND xã Krông Buk.*

Ngày 10/12/2020 ông Ph có đơn xin hiến đất để xây dựng bãi rác tập trung của xã đối với thửa đất 154 tờ bản đồ số 35 diện tích 3.985m². Tuy nhiên trong quá trình triển khai thực hiện có một số vướng mắc trong việc triển khai thi công công trình Bãi rác tập trung xã Krông Buk như sau:

1. Một số hộ dân buôn Ea Oh có ý kiến khi xây dựng bãi rác tập trung của xã không lấy ý kiến của nhân dân.

2. Một số hộ dân không đồng ý làm bãi rác vì cho rằng sẽ làm ô nhiễm môi trường, ảnh hưởng đến năng suất cây trồng, sức khỏe của người dân xung quanh bãi rác.

3. Con đường đi vào bãi rác nhỏ hẹp không giải tỏa được vì đùng tới đến hoa màu của bà con đồng bào dân tộc tại chỗ và ra ngăn cản không cho làm.

4. Một số thôn buôn đã hợp đồng với đơn vị thu gom rác tại xã Ea Phê; xã Ea Kly và một số thôn, buôn nhân dân tự chôn lấp, xử lý rác thải tại nhà, trên địa bàn xã nên không có nhu cầu xây dựng bãi rác tập trung.

Về tính pháp lý: Do không chuyển được mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất chôn lấp rác thải. Việc đánh giá tác động môi trường để làm bãi rác tập trung không thực hiện được.

Nay, ông Ph lấy lại đất để sản xuất nông nghiệp và đề nghị trả lại GCNQSD đất số CS 001236. Vì vậy UBND xã Krông Buk đã lập tờ trình đề nghị UBND huyện Krông Pắc; Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Krông Pắc hủy bỏ quy hoạch bãi rác tập trung xã Krông Buk tại vị trí thửa đất nêu trên để trả lại đất cho ông Ph.

Tại Báo cáo số 38/BC-UBND ngày 21/5/2025 của UBND xã Krông Búk (báo cáo UBND huyện Krông Pắc; Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Krông Pắc) tiếp tục đề nghị: *...Do không thực hiện xây dựng bãi rác. Nay gia đình ông Nguyễn Hữu Ph lấy lại đất để sản xuất nông nghiệp và đề nghị trả lại GCNQSD đất số CS 001236. Vì vậy UBND xã Krông Buk đề nghị UBND huyện Krông Pắc; Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Krông Pắc xem xét hủy bỏ quy hoạch bãi rác tập trung xã Krông Buk tại vị trí thửa đất nêu trên và cấp lại*

GCNQSD đất cho gia đình ông Ph đúng theo quy định của pháp luật nhằm đảm bảo quyền lợi chính đáng cho gia đình ông Ph.

Tại Báo cáo số 44/BC-UBND ngày 12/6/2025 của UBND xã Krông Búk (gửi Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc) có nội dung: Ngày 10/12/2020 ông Ph có đơn xin hiến đất để xây dựng bãi rác tập trung của xã đối với QSD thửa đất 154 theo GCNQSD đất số CS 001236.

Ông Ph giao GCNQSD đất số CS 001236 cho Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Krông Pắc, nay là Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Krông Pắc lưu giữ (không giao GCNQSD đất số CS 001236 cho UBND xã Krông Búk).

Ngày 06/10/2022, UBND xã Krông Búk đã lập Báo cáo số 82/BC-UBND về việc đề nghị hủy bỏ quy hoạch bãi rác tập trung xã Krông Búk để trả lại đất cho ông Ph sử dụng.

**** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ý kiến bổ sung:***

Căn cứ các Báo cáo số 82/BC-UBND ngày 06/10/2022 của UBND xã Krông Búk (báo cáo UBND huyện Krông Pắc; Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện) và Báo cáo số 38/BC-UBND ngày 21/5/2025 của UBND xã Krông Búk (báo cáo UBND huyện Krông Pắc; Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Krông Pắc) đều có nội dung đề nghị: ...*Do không thực hiện xây dựng bãi rác. Nay gia đình ông Ph lấy lại đất để sản xuất nông nghiệp và đề nghị trả lại GCNQSD đất số CS 001236. Vì vậy UBND xã Krông Búk đề nghị UBND huyện Krông Pắc; Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Krông Pắc xem xét hủy bỏ quy hoạch bãi rác tập trung xã Krông Búk tại vị trí thửa đất nêu trên và cấp lại GCNQSD đất cho gia đình ông Ph đúng theo quy định của pháp luật nhằm đảm bảo quyền lợi chính đáng cho gia đình ông Ph.*

Căn cứ thực tế hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Ph với ông Ph và bà H; Căn cứ thực tế bà Ph đã thanh toán tiền, nhận bàn giao - quản lý sử dụng đất ổn định không tranh chấp, phù hợp quy hoạch sử dụng đất; Hiện nay bà H và các con là Mai C1, Sơn C2, Tam C3, Hữu Đ (là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Ph) đều có nguyện vọng công nhận và tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho bà Ph. Do đó phía nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2022, giữa bà Ph với ông Ph và bà H có hiệu lực pháp luật; Bà Ph được quyền quản lý, sử dụng, canh tác diện tích đất 3.985m² (thuộc thửa đất số 154, tờ bản đồ số 35 (1/2000) tại xã Ea Kly, tỉnh Đắk Lắk), do ông Ph và bà H đã chuyển nhượng.

Buộc bà H và bà Mai C1, bà Sơn C2, bà Tam C3, ông Hữu Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 17/10/2022 và phối hợp với bà Ph liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để cấp GCNQSD đất, hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, sang tên GCNQSD đất (đối với diện tích đất 3.985m² (thuộc thửa đất số 154, tờ bản đồ số 35 (1/2000) tại xã Ea Kly, tỉnh Đắk Lắk) cho bà Ph.

Riêng đối với số tiền phía nguyên đơn nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (đã chi phí hết). Do phía bị đơn hợp tác giải quyết vụ án nên phía nguyên đơn tự nguyện chịu khoản tiền này.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk phát biểu quan điểm như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án đã chấp hành đúng quy định của BLTTDS.

Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật: Đây là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk (trước đây là Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc) theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

Căn cứ Điều 116, 117, 119, 129, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 188 Luật đất đai 2013; Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Bà Phạm Thị Ph;

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2022, giữa bà Phạm Thị Ph với ông Nguyễn Hữu Ph và bà Phạm Thị H có hiệu lực pháp luật; Bà Phạm Thị Ph được quyền quản lý, sử dụng, canh tác diện tích đất 3.985m² (thuộc thửa đất số 154, tờ bản đồ số 35 (1/2000) tại thôn Ch, xã K, tỉnh Đắk Lắk), do ông Nguyễn Hữu Ph và bà Phạm Thị H đã chuyển nhượng;

Buộc bà Phạm Thị H và các ông (bà) Nguyễn Thị Mai C1, Nguyễn Thị Sơn C2, Nguyễn Thị Tam C3, Nguyễn Hữu Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 17/10/2022 và phối hợp với bà Ph liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để cấp GCNQSD đất, hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, sang tên GCNQSD đất (đối với diện tích đất 3.985m² thuộc thửa đất số 154, tờ bản đồ số 35 (1/2000) tại xã Ea Kly, tỉnh Đắk Lắk) cho bà Ph theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả thẩm tra công khai các tài liệu, chứng cứ tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn và xác nhận của bị đơn, căn cứ hồ sơ vụ án, HĐXX xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đắk Lắk (trước đây là Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk) theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS.

[2]. Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên toà, người đại diện của bà Ph, người đại diện của bà H, bà Mai C1, bà Sơn C2, bà Tam C3, ông Đ đều có đơn xin xét xử vắng mặt; Do đó HĐXX tiếp tục giải quyết vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung:

Vợ chồng bà H ông Ph có 04 người con chung là: Mai C1, Sơn C2, Tam C3, Hữu Đ. Trong thời kỳ hôn nhân, vợ chồng bà H ông Ph có tài sản chung là QSD thửa đất số 154 theo GCNQSD đất số CS 001236, nhận chuyển nhượng của bà C Kbuôr.

Vào ngày 17/10/2022, vợ chồng ông Ph, bà H có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Ph, nội dung như sau: ông Ph và bà H đồng ý thống nhất chuyển nhượng cho bà Ph toàn bộ QSD thửa đất số 154 với giá 200.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, bà Ph thanh toán cho vợ chồng ông Ph bà H 180.000.000 đồng và được vợ chồng ông Ph bà H bàn giao đất để bà Ph quản lý sử dụng ổn định đến nay mà không có tranh chấp với ai. Đối với số tiền còn lại là 20.000.000 đồng, các bên thống nhất trong vòng 03 tháng vợ chồng ông Ph sẽ giao GCNQSD đất cho bà Ph để tiến hành thủ tục sang tên và bà Ph trả hết số tiền còn lại.

Căn cứ lời trình bày xác nhận của phía nguyên đơn, phía bị đơn; Căn cứ hiện trạng quản lý sử dụng đất của bà Ph, HĐXX xác định: Việc chuyển nhượng - nhận chuyển nhượng QSD đất nói trên giữa các bên là theo nhu cầu thực tế của các bên và đã thực hiện bàn giao - nhận đất xong từ cuối năm 2022, bên mua đã thanh toán hơn 2/3 nghĩa vụ (180.000.000đ/200.000.000đ), không ai ý kiến hay tranh chấp gì. Quá trình giải quyết vụ án, bà H và các con là bà Mai C1, bà Sơn C2, bà Tam C3, ông Hữu Đ (là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Ph đã chết) đều đồng ý với yêu cầu của bà Ph là: Công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, sang tên GCNQSD đất cho bà Ph; Còn bà Ph đã nhận đất, sử dụng đất ổn định, phù hợp quy hoạch sử dụng đất, đủ điều kiện chuyển nhượng, đúng quy định của pháp luật...

Do đó, căn cứ theo quy định Điều 129 và các Điều 117, 401, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015, HĐXX cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ph, công nhận hiệu lực đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các bên; Bà Ph được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất do bà H và ông Ph đã chuyển nhượng; Đồng thời bà H và các con phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và phối hợp cùng bà H liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn thành thủ tục cấp lại, sang tên GCNQSD đất cho bà Ph.

Mặt khác, HĐXX xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 17/10/2022 nói trên được công nhận có hiệu lực pháp luật và thực tế các bên đã thực hiện giao - nhận QSD đất từ cuối năm 2022 nên được pháp luật bảo vệ. Phía gia đình bà H chưa bàn giao GCNQSD đất cho bà Ph để hoàn thiện thủ tục cấp GCNQSD đất vì lý do khách quan là: Năm 2020 ông Ph thỏa thuận và hiến đất (QSD thửa đất 154) để UBND xã Krông Buk xây dựng bãi rác tập trung của

xã; Đồng thời ông Ph đã giao lại GCNQSD đất cho cơ quan chức năng. Tuy nhiên đến ngày 06/10/2022, do không thực hiện xây dựng bãi rác và gia đình ông Ph lấy lại đất để sản xuất nông nên UBND xã Krông Buk đã đồng ý và đề nghị UBND huyện Krông Pắc, Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện Krông Pắc cấp lại GCNQSD đất cho gia đình ông Ph đúng theo quy định của pháp luật. Và đến nay do thay đổi UBND huyện, xã và các cơ quan chức năng nên chưa thực hiện việc cấp GCNQSD đất lại để giao lại cho gia đình bà H. Như vậy, để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp, ngay tình của bà Ph và gia đình bà H theo hợp đồng đã chuyển nhượng, cần kiên nghị các cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSD đất (đối với QSD thửa đất 154) cấp cho bà H *(để bà H thực hiện thủ tục sang tên GCNQSD đất cho bà Ph)* hoặc cấp cho bà Ph *(theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã được công nhận)*.

[4]. Về các nội dung liên quan khác:

- Đối với số tiền 20.000.000 đồng còn lại (trong số tiền chuyển nhượng QSD đất bà Ph chưa thanh toán) thì giữa bà Ph và bà H thống nhất tự thỏa thuận, thực hiện với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết; Do đó HĐXX không đề cập, giải quyết. Trường hợp có tranh chấp thì các bên có quyền khởi kiện bằng vụ án khác (khi có đơn yêu cầu và tài liệu, chứng cứ kèm theo).

- Về nghĩa vụ nộp các khoản thuế, phí: Quá trình ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và đến khi giải quyết vụ án, giữa các bên không ghi nhận cụ thể, cũng không tranh chấp gì về nghĩa vụ nộp ngân sách Nhà nước. Do đó khi thực hiện thủ tục cấp, sang tên GCNQSD đất thì mỗi bên có nghĩa vụ nộp các khoản thuế, phí theo quy định của pháp luật và theo thông báo cụ thể (sau này khi làm thủ tục) tại cơ quan có thẩm quyền. HĐXX không đề cập, giải quyết về nội dung này.

[5]. Về chi phí tố tụng khác:

Đối với số tiền phía nguyên đơn nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng (đã chi phí hết); Phía nguyên đơn tự nguyện chịu khoản tiền này nên cần chấp nhận.

[6]. Về án phí:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm;

Nguyên đơn không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm và được miễn nộp tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 và các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 129, 401, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 3 Điều 100, các Điều 166, 167, 169, 188 Luật đất đai 2013;

Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện đã sửa đổi, bổ sung của nguyên đơn - Bà Phạm Thị Ph;

1.1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Ph với ông Nguyễn Hữu Ph và bà Phạm Thị H, ngày 17/10/2022, có hiệu lực pháp luật;

Bà Phạm Thị Ph được quyền quản lý, sử dụng, canh tác diện tích đất 3.985m² thuộc thửa đất số 154, tờ bản đồ số 35 (1/2000) tại xã Krông Buk, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã Ea Kly, tỉnh Đắk Lắk), do ông Nguyễn Hữu Ph và bà Phạm Thị H đã chuyển nhượng;

1.2. Buộc bà Phạm Thị H và các ông (bà) Nguyễn Thị Mai C1, Nguyễn Thị Sơn C2, Nguyễn Thị Tam C3, Nguyễn Hữu Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2022 và phối hợp với bà Phạm Thị Ph liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cũ) số CS 001236, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/8/2019, đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Hữu Ph ngày 11/10/2019), hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với thửa đất số 154, tờ bản đồ số 35 (1/2000), tại: xã Kông Buk, huyện Krông Pắc (nay là xã Ea Kly, tỉnh Đắk Lắk), diện tích 3.985m² đất trồng cây hàng năm khác) cho bà Phạm Thị Ph.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với thửa đất số 154, tờ bản đồ số 35 (1/2000), địa chỉ thửa đất: xã Kông Buk, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã Ea Kly, tỉnh Đắk Lắk), diện tích 3.985m² đất trồng cây hàng năm khác) cho bà Phạm Thị Ph theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng khác:

Bà Phạm Thị Ph tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, số tiền là 2.000.000 đồng (đã nộp và thực hiện xong).

3. Về án phí:

- Bà Phạm Thị Ph không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Phạm Thị H và các ông (bà) Nguyễn Thị Mai C1, Nguyễn Thị Sơn C2, Nguyễn Thị Tam C3, Nguyễn Hữu Đ phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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

“Trường hợp bản án, 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; Điều 7 và Điều 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 Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND khu vực 4-Đắk Lắk;
- THADS Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu: HS vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký, đóng dấu)

Vũ Văn Đức