

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ KHÁNH CƯỜNG**

Số: /UBND

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

Khánh Cường, ngày tháng 5 năm 2026

V/v đề nghị có ý kiến đối với
Bản án số 36/2025/DS-ST ngày
30-9-2025 giải quyết tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất giữa vợ chồng ông
Phạm Đình Tín với vợ chồng
ông Nguyễn Kiện

Kính gửi: Tòa án nhân dân khu vực 6 – Quảng Ngãi

Ngày 05/11/2025, UBND xã Khánh Cường nhận được hồ sơ của ông Phạm Đình Tín, địa chỉ tại thôn Diên Trường, xã Khánh Cường, tỉnh Quảng Ngãi. Hồ sơ đề nghị giải quyết thủ tục hành chính: Đăng ký đất đai, đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 35 xã Phổ Khánh, diện tích 174,9m², mục đích sử dụng đất ở; địa chỉ thửa đất tại thôn Diên Trường, xã Khánh Cường, tỉnh Quảng Ngãi. Nguồn gốc sử dụng kê khai: “*Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán viết tay ngày 28/4/2024 giữa ông Nguyễn Kiện, bà Trần Thị Nghĩa với ông Phạm Đình Tín, bà Nguyễn Thị Kim Nguyên đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 35, diện tích 174,9m², tại thôn Diên Trường, xã Phổ Khánh, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi (nay là xã Khánh Cường, tỉnh Quảng Ngãi) là hợp pháp. Theo bản án số 36/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 – Quảng Ngãi*”.

Qua xem xét hồ sơ và các giấy tờ kèm theo, UBND xã Khánh Cường nhận thấy trường hợp sử dụng đất của vợ chồng ông Phạm Đình Tín không đủ điều kiện để xem xét cấp GCN QSDĐ theo quy định pháp luật đất đai, do đó UBND xã Khánh Cường đã ban hành Thông báo số 206/TB-UBND ngày 30/12/2025 trả hồ sơ của ông Phạm Đình Tín.

Vợ chồng ông Phạm Đình Tín không thống nhất với việc trả hồ sơ của UBND xã Khánh Cường nên đã phát sinh Đơn khiếu nại hành vi hành chính của UBND xã Khánh Cường. Trong Đơn khiếu nại, vợ chồng ông Phạm Đình Tín cho rằng việc sử dụng đất của vợ chồng ông đã được TAND khu vực 6 – Quảng Ngãi công nhận bằng bản án số 36/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 và bản án đã có hiệu lực pháp luật; từ đó yêu cầu UBND xã Khánh Cường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông theo quy định tại Điều 137 Luật đất đai 2024. Hiện đơn khiếu nại đã được UBND xã Khánh Cường thụ lý giải quyết theo quy định (Thông báo thụ lý số 88/TB-UBND ngày 17/4/2026).

Để có đầy đủ cơ sở giải quyết khiếu nại theo quy định, UBND xã Khánh Cường kính đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 6 – Quảng Ngãi có ý kiến đối với nội dung Bản án số 36/2025/DS-ST ngày 30/9/2025, bởi các lý do sau:

Các giấy tờ về quyền sử dụng đất để công nhận giao dịch chuyển nhượng theo bản án gồm: Các biên bản thanh lý tài sản cố định nhà kho đội 8, HTX NN1 vào năm 2000 và Biên lai nộp tiền mua tài sản thanh lý; Giấy bán đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Kiện với vợ chồng ông Phạm Đình Tín, lập ngày 28/4/2021 bằng giấy viết tay không có công chứng, chứng thực theo quy định.

Tòa án nhân dân khu vực 6 – Quảng Ngãi nhận định ông Nguyễn Kiện mua tài sản thanh lý của Hợp tác xã NN1 Phổ Khánh là hợp pháp và giấy tờ mua tài sản thanh lý là giấy tờ theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, trên cơ sở đó công nhận việc chuyển nhượng bằng giấy viết tay lập ngày 28/4/2021 giữa vợ chồng ông Nguyễn Kiện với vợ chồng ông Phạm Đình Tín. Tuy nhiên, điểm đ khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 được thay thế thành điểm b khoản 3 Điều 137 Luật Đất đai năm 2024 ghi rõ: ***“Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật”***. Đối chiếu với quy định này thì các biên bản thanh lý nhà kho đội 8, HTX NN1 Phổ Khánh của ông Nguyễn Kiện không thuộc giấy tờ quy định tại điều này. Thời điểm thực hiện chuyển nhượng ngày 28/4/2021 là không đủ điều kiện để được công nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 42 Nghị định 101/2024/NĐ-CP (***trước ngày 01/8/2024 đối với đất có giấy tờ theo Điều 137 Luật đất đai 2024 và trước ngày 01/7/2014 đối với đất không có giấy tờ theo Điều 137 Luật Đất đai 2024***).

Bản án số 36/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 cho rằng thửa đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 (***được thay thế thành điểm b khoản 3 Điều 137 Luật Đất đai năm 2024***) và vợ chồng ông Phạm Đình Tín được quyền sử dụng thửa đất này. Do đó, theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai năm 2024, vợ chồng ông Phạm Đình Tín đủ điều kiện cấp GCN QSDĐ và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Đối chiếu với quy định của Luật Đất đai năm 2024 thì các giấy tờ về quyền sử dụng đất và thời điểm nhận chuyển quyền chưa đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Phạm Đình Tín. Tuy nhiên, bản án số 36/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 đã có hiệu lực pháp luật nên việc UBND xã Khánh Cường không cấp GCN QSDĐ cho vợ chồng ông Phạm Đình Tín là không tuân thủ pháp luật, nhưng cấp GCN QSDĐ cho vợ chồng ông Phạm Đình Tín theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai năm 2024 là vi phạm pháp luật đất đai.

UBND xã Khánh Cường kính đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 6 – Quảng Ngãi xem xét phản hồi, giải đáp những vướng mắc nêu trên để UBND xã Khánh Cường có cơ sở giải quyết đơn khiếu nại và hồ sơ của vợ chồng ông Phạm Đình Tín đảm bảo quy định./.

Giấy tờ kèm theo gồm:

- Đơn khiếu nại của ông Phạm Đình Tín và bà Nguyễn Thị Kim Nguyên
- Thông báo thụ lý khiếu nại số 88/TB-UBND ngày 17/4/2026 của

UBND xã Khánh Cường.

- *Thông báo tra hồ sơ số 206/TB-UBND ngày 30/12/2025 của UBND xã Khánh Cường.*
- *Hồ sơ đăng ký đất đai, đề nghị cấp GCN QSDĐ lần đầu của vợ chồng ông Phạm Đình Tín.*
- *Bản án số 36/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của TAND khu vực 6 – Quảng Ngãi.*
- *Các biên bản thanh lý tài sản cố định nhà kho đội 8, HTX NN1 vào năm 2000 và Biên lai nộp tiền mua tài sản thanh lý; Giấy bán đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Kiện với vợ chồng ông Phạm Đình Tín, lập ngày 28/4/2021.*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Viện KSND khu vực 6 – Quảng Ngãi;
- CT, các PCT UBND xã;
- Phòng Kinh tế xã;
- Văn phòng HĐND và UBND xã;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Trần Huỳnh Kiên