

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BẮC SƠN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 04/2020/DS-ST
Ngày 25-9-2020
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẮC SƠN, TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Công Đức.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hoàng Văn Đạo.

Ông Nông Văn Bằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Lệ - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Ông Lương Thanh Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 12/2020/TLST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2020 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2020/QĐST-DS ngày 01 tháng 9 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 23/2020/QĐST-DS ngày 18 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Anh Hoàng Văn T, sinh năm 1983.

2. Chị Dương Thị H, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã H, huyện B, tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Dương Thị T1, sinh năm 1948.

2. Anh Hoàng Doãn Đ, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: Thôn Y, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Hoàng Doãn Đ1, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Thôn Y, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

2. Chị Hoàng Thị Q, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Thôn H, xã Đ, huyện B, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

3. Chị Hoàng Thị Q1, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số 113A, khu phố 12, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Anh Dương Mạnh L, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Khối phố T, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các bản khai nguyên đơn anh Hoàng Văn T và chị Dương Thị H trình bày:

Ngày 31 tháng 3 năm 2018 anh Hoàng Văn T và chị Dương Thị H có hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hoàng Doãn C, bà Dương Thị T1 và anh Hoàng Doãn Đ hai thửa đất là thửa số 28, tờ bản đồ 39, diện tích 656,6m² và thửa số 249 (được tách ra từ thửa số 40), tờ bản đồ 39, diện tích 203m² đều tại khối phố L, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn với giá chuyển nhượng 1.050.000.000đồng (Một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng) các bên đã giao nhận đủ số tiền như đã thỏa thuận. Tại thời điểm chuyển nhượng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Hoàng Doãn C, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01121 QSDĐ/287/QĐ-UB ngày 15/7/2002 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lạng Sơn, tài sản trên đất không có gì. Sau khi hai bên thống nhất hợp đồng bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền, bên chuyển nhượng đã giao đất để thực hiện hợp đồng, tuy nhiên sau đó ông C mắc bệnh phải đi điều trị tại Bệnh viện và chết vào ngày 06/5/2018 ông C chết hai bên chưa kịp chứng thực hợp đồng và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Diện tích đất sau khi chuyển nhượng anh T, chị H là người quản lý sử dụng anh T, chị H đã xây tường rào bao quanh bằng gạch bê tông, đổ đất và trồng các loại cây ăn quả lên hai thửa đất trên không hề có tranh chấp. Anh T, chị H khởi kiện yêu cầu Tòa án Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31 tháng 03 năm 2018 giữa ông Hoàng Doãn C, bà Dương Thị T1, anh Hoàng Doãn Đ và anh Hoàng Văn T, chị Dương Thị H.

Anh Hoàng Văn T, chị Dương Thị H có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 28, tờ bản đồ 39, diện tích 634,0m² và thửa số 249, tờ bản đồ 39, diện tích 169,9m² đều tại khối phố L, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn theo đúng như hợp đồng.

Về chi phí tố tụng, chi thẩm Đ, định giá tài sản, thuê đo đạc và tiền án phí anh T và chị H tự nguyện chịu toàn bộ.

Bị đơn bà Dương Thị T1 trình bày: Nguồn gốc hai thửa đất số thửa 28, tờ bản đồ 39, diện tích 656,6m² và thửa số 249 (được tách ra từ thửa số 40), tờ bản đồ 39, diện tích 203m² đều tại khối phố L, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn mà gia đình bà đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh T, chị H với giá chuyển nhượng 1.050.000.000đồng (Một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng) có nguồn gốc là của bố mẹ ông C để lại cho vợ chồng bà đã được cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Hoàng Doãn C, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01121 QSDĐ/287/QĐ-UB ngày 15/7/2002 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Lạng Sơn, tài sản trên đất không có gì. Sau khi hai bên thống nhất hợp đồng gia đình bà đã nhận đủ số tiền theo như hợp đồng và đã giao đất cho vợ chồng anh T, chị H quản lý sử dụng, tuy nhiên sau đó ông C mắc bệnh phải đi điều trị tại Bệnh viện và chết vào ngày 06/5/2018 ông C chết hai bên chưa kịp chứng thực hợp đồng và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện nay anh T, chị H khởi kiện yêu cầu Tòa án Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31 tháng 03 năm 2018 giữa ông Hoàng Doãn C, bà Dương Thị T1, anh Hoàng Doãn Đ và anh Hoàng Văn T, chị Dương Thị H bà hoàn toàn đồng ý vì hợp đồng đã được thực hiện xong gia đình bà đã nhận đủ tiền và giao đất cho anh T, chị H. Gia đình bà có 06 người, chồng bà là ông Hoàng Doãn C (đã chết) bà là Dương Thị T1, con trai là Hoàng Doãn Đ đang ở cùng bà và chồng bà lúc còn sống, con trai thứ hai là Hoàng Doãn Đ1 đã lấy vợ và ở riêng, con gái Hoàng Thị Q, Hoàng Thị Q1 cũng đã lấy chồng ở riêng không liên quan đến diện tích đất mà vợ chồng bà chuyển nhượng cho anh T, chị H, diện tích đất chuyển nhượng cho anh T chị H là của riêng vợ chồng bà nên ông bà có quyền chuyển nhượng không liên quan đến các con của bà và toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được dùng để chi tiêu và chữa bệnh cho ông Hoàng Doãn C là chồng bà. Bà sẽ có trách nhiệm đến các cơ quan chuyên môn để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T, chị H theo đúng như hợp đồng, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện.

Bị đơn anh Hoàng Doãn Đ nhất trí với ý kiến trình bày của bà Dương Thị T1. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Hoàng Doãn Đ1 trình bày: Anh có biết việc bố mẹ anh là ông Hoàng Doãn C và bà Dương Thị T1 chuyển nhượng thửa đất tại khối phố L, thị trấn B cho vợ chồng anh T và chị H vì anh có được nghe bố anh nói lại, về nguồn gốc đất bán cho anh T, chị H là của bố mẹ anh, sau khi bán đất thì bố anh mất nên gia đình anh chưa kịp làm giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T và chị H. Nay anh T và chị H yêu cầu gia đình anh thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh hoàn toàn nhất trí và sẽ đến các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T và chị H.

Chị Hoàng Thị Q trình bày: Chị là con gái của ông Hoàng Doãn C và bà Dương Thị T1, chị có biết việc trước đây bố mẹ chị chuyển nhượng diện tích đất ở khối phố L, thị trấn B cho vợ chồng anh T và chị H. Chị là con gái đã đi lấy

chồng, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của bố mẹ chị, chị không liên quan gì đến thửa đất đã chuyển nhượng và không có ý kiến gì về việc bố mẹ chị đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chị Hoàng Thị Q1 trình bày: Chị đồng ý với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31 tháng 03 năm 2018 giữa ông Hoàng Doãn C, bà Dương Thị T1, anh Hoàng Doãn Đ và anh Hoàng Văn T, chị Dương Thị H và trước đó ngày 09/7/2018 chị đã có văn bản từ chối nhận tài sản thừa kế.

Người làm chứng:

Anh Dương Mạnh L trình bày: Ngày 31/03/2020 anh được đi cùng anh Hoàng Văn T, chị Dương Thị H để thỏa thuận và lập hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất nội dung là ông Hoàng Doãn C, bà Dương Thị T1, anh Hoàng Doãn Đ chuyển nhượng cho anh Hoàng Văn T, chị Dương Thị H thửa đất số 28, tờ bản đồ 39, diện tích 656,6m² và thửa số 249 tờ bản đồ 39, diện tích 203m² đều tại khối phố L, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Tại thời điểm lập hợp đồng anh L thấy các bên lập hợp đồng, cùng nhau ký vào hợp đồng và giao tiền đầy đủ như các bên đã thỏa thuận.

Theo yêu cầu của nguyên đơn anh Hoàng Văn T và chị Dương Thị H ngày 21/8/2020 Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thửa số 28, tờ bản đồ 39, diện tích 634,0m² và thửa số 249 được tách ra từ thửa 40, tờ bản đồ 39, diện tích 169,9m² đều tại khối phố L, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn đều là đất trồng lúa nước, đã được cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên họ ông Hoàng Doãn C, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01121 QSDĐ/287/QĐ-UB ngày 15/7/2002 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Thửa đất thứ nhất có các phía tiếp giáp như sau:

Phía Tây tiếp giáp với đất ông Dương Văn N có khoảng cách các điểm từ A đến K có chiều dài là 30,45m; phía Bắc tiếp giáp với đất của ông Lộc Anh T2 có khoảng cách các điểm từ F đến E là 22,26m; từ E đến D là 10,03m; 5,56m; 8,58m; 3,94m. Phía Đông tiếp giáp với đường ngõ 97 đường khởi nghĩa Bắc Sơn (đường bê tông), có khoảng cách các điểm từ điểm F đến điểm G có chiều dài là 5,01m. Phía Nam tiếp giáp với thửa đất 249 của ông Hoàng Doãn C và bà Hoàng Thị Đ2 có khoảng cách các điểm từ G đến H là 11,80m; 12,96m; từ H đến I là 1,01m; từ I đến K là 16,32m.

Thửa đất thứ hai có các phía tiếp giáp như sau: Phía Tây tiếp giáp với đất bà Hoàng Thị Đ2 có khoảng cách các điểm từ Q đến P là 6,99m. Phía Bắc tiếp giáp với đất của ông Hoàng Doãn C, có các điểm từ Q đến L là 25,16m. Phía Đông tiếp giáp với đường ngõ 97 đường khởi nghĩa Bắc Sơn (đường bê tông), có các điểm từ L đến M là 5,44m. Phía Nam tiếp giáp với phần đất của ông Hoàng Doãn C và ông Dương Công T2 có các điểm từ M đến N là 11,57m; N đến O là 1,41m; 1,93m; từ O đến P là 17,50m.

Tài sản trên đất có: Tường rào xây bằng gạch bê tông không chất chiều cao trung bình 1,6m, chiều dài 93,29m do anh T, chị H xây dựng năm 2018; 01 cây

Mắc Mật đường kính từ 5cm - 10 cm mọc tự nhiên; 10 cây ổi đường kính dưới 2cm; 02 cây Mận đường kính dưới 2cm; 07 cây Cam canh đường kính dưới 2cm; 17 cây Bưởi (06 cây đường kính từ 2cm -5cm; 11 cây đường kính dưới 2cm); 01 cây Xoài đường kính từ 2cm-5cm; 05 cây đào (01 cây đường kính dưới 2cm, 04 cây đường kính từ 2cm-5cm); 03 cây Chanh đường kính dưới 2cm; 01 cây Quất đường kính dưới 2cm và 06 cây chuối tây (03 cây đã có quả; 03 cây chưa ra hoa) tất cả các cây trên đều do chị Dương Thị H và anh Hoàng Văn T trồng vào tháng 03/2020 các bên đương sự không có tranh chấp.

Kết quả định giá ngày 21/8/2020 xác định: Thửa số 28, tờ bản đồ 39, diện tích 634,0m² theo giá thị trường là 1.800.000đồng/m² có giá trị là 1.141.200.000đồng; thửa số 249, tờ bản đồ 39, diện tích 169,9m² theo giá thị trường là 1.800.000đồng/m² có giá trị 305.820.000đồng; tường rào xây bằng gạch bê tông không chất từ năm 2018 giá trị còn lại là 53.996.000đồng; 01 cây mắc mật là 203.000 đồng; 10 cây ổi có giá 33.000 đồng/1 cây = 330.000 đồng; 02 cây mận giá 55.000 đồng/1 cây = 110.000 đồng; 05 cây đào trong đó có 01 cây có giá 55.000đồng, 04 cây có giá 152.000đồng/ 1 cây = 608.000đồng; 07 cây cam canh có giá 51.000đồng/ 1 cây = 357.000đồng; 17 cây bưởi trong đó 06 cây có giá 152.000đồng/ 1 cây = 912.000đồng, 11 cây có giá 55.000đồng/ 1 cây = 605.000đồng; 01 cây xoài có giá 134.000đồng; 01 cây mít có giá 53.000đồng; 01 cây quất có giá 51.000đồng; 03 cây chanh có giá 51.000đồng/1 cây = 153.000đồng; 06 cây chuối trong đó có 03 cây có giá 103.000đồng/ 1 cây = 309.000đồng, 03 cây có giá 27.000đồng/1 cây = 81.000đồng, giá trị tài sản trên đất là 57.957.000 đồng. tổng cộng giá trị đất và tài sản là 1.504.977.000 đồng.

Ngày 11/8/2020 Tòa án đã tiến hành xác minh tại Ủy ban nhân dân thị trấn B về nguồn gốc đất chuyển nhượng là của bố ông Hoàng Doãn C để lại cho ông Chài, ông Hoàng Doãn C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/7/2020. Tại thời điểm làm hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/3/2018 cho anh T, chị H đất không có tranh chấp và tại thời điểm hiện tại đất cũng không có tranh chấp với ai.

Ngày 11/8/2020 Tòa án đã tiến hành xác minh tại Công an dân thị trấn Bắc Sơn về sổ hộ khẩu của ông Hoàng Doãn Chài qua kiểm tra sổ hộ khẩu năm 2002 tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông C có hộ khẩu ở tiểu khu Yên Lãng, thị trấn Bắc Sơn, huyện Bắc Sơn, hộ ông Hoàng Doãn C gồm có 05 khẩu có ông Hoàng Doãn C làm chủ hộ, bà Dương Thị T1 là vợ, Hoàng Doãn Đ1 là con trai, Dương Thị D1 là con dâu và Hoàng Doãn Đ3 là cháu, đến năm 2015 ông C tách hộ, đến ngày 31/8/2017 ông C, bà T1 nhập vào hộ của anh Hoàng Doãn Đ là con trai, có chị Hoàng Thị N1 là con dâu, Hoàng Doãn D2, Hoàng Doãn D3 là cháu có địa chỉ thôn Y, thị trấn B, huyện B.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của pháp luật, các đương sự nguyên đơn anh Hoàng Văn T, chị Dương Thị H, bị đơn bà Dương Thị T1, anh Hoàng Doãn Đ có mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Doãn Đ1, chị Hoàng Thị Q, chị Hoàng Thị Q1 vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Sơn tại phiên tòa: Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự nguyên đơn, bị đơn thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ khi tham gia tố tụng; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng theo tố tụng.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, có đủ căn cứ xác minh nguồn gốc diện tích đất là của ông Hoàng Doãn C, bà Dương Thị T1. Tại phiên tòa bà Dương Thị T1, anh Hoàng Doãn Đ đều thừa nhận ông Chài, bà T1 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T, chị H.

Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Văn T, chị Dương Thị H về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31 tháng 03 năm 2018 giữa ông Hoàng Doãn C, bà Dương Thị T1, anh Hoàng Doãn Đ và anh Hoàng Văn T, chị Dương Thị H.

Anh Hoàng Văn T, chị Dương Thị H được quyền quản lý, sử dụng đất thửa số 28, tờ bản đồ 39, diện tích 634,0m² và thửa số 249, tờ bản đồ 39, diện tích 169,9m² đều tại khối phố Lê Hồng Phong, thị trấn Bắc Sơn, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, ý kiến của nguyên đơn, bị đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Doãn Đ1, chị Hoàng Thị Q, chị Hoàng Thị Q1 nhưng phiên tòa đã được mở lần thứ hai nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nói trên theo quy định.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Anh Hoàng Văn T, chị Dương Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/03/2018 giữa ông Hoàng Doãn C, bà Dương Thị T1, anh Hoàng Doãn Đ và anh Hoàng Văn T, chị Dương Thị H và công nhận quyền sử dụng đất thửa số 28, tờ bản đồ 39, diện tích 634,0m² và thửa số 249, tờ bản đồ 39, diện tích 169,9m² đều tại khối phố L, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Tòa án nhân dân huyện Bắc Sơn giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn anh Hoàng Văn T, chị Dương Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/03/2018 giữa ông Hoàng Doãn C, bà Dương Thị T1, anh Hoàng Doãn Đ và anh Hoàng Văn T, chị Dương Thị H và công nhận quyền sử dụng đất thửa số 28, tờ bản đồ 39, diện tích 634,0m² và thửa số 249, tờ bản đồ 39, diện tích 169,9m². Nên xác định quan hệ pháp luật của vụ án là Tranh

chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Trong quá trình giải quyết vụ án tòa án xác định diện tích đất chuyển nhượng thửa số 28, tờ bản đồ 39, diện tích 634,0m² và thửa số 249, tờ bản đồ 39, diện tích 169,9m² đều tại khối phố L, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn đều là đất trồng lúa nước, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Hoàng Doãn C, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01121 QSDĐ/287/QĐ-UB ngày 15/7/2002 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Thửa đất thứ nhất có các phía tiếp giáp như sau:

Phía Tây tiếp giáp với đất ông Dương Văn N1 có khoảng cách các điểm từ A đến K có chiều dài là 30,45m; phía Bắc tiếp giáp với đất của ông Lộc Anh T2 có khoảng cách các điểm từ F đến E là 22,26m; từ E đến D là 10,03m; 5,56m; 8,58m; 3,94m. Phía Đông tiếp giáp với đường ngõ 97 đường khởi nghĩa Bắc Sơn (đường bê tông), có khoảng cách các điểm từ điểm F đến điểm G có chiều dài là 5,01m. Phía Nam tiếp giáp với thửa đất 249 của ông Hoàng Doãn C và bà Hoàng Thị Đ2 có khoảng cách các điểm từ G đến H là 11,80m; 12,96m; từ H đến I là 1,01m; từ I đến K là 16,32m.

Thửa đất thứ hai có các phía tiếp giáp như sau: Phía Tây tiếp giáp với đất bà Hoàng Thị Đ2 có khoảng cách các điểm từ Q đến P là 6,99m. Phía Bắc tiếp giáp với đất của ông Hoàng Doãn C, có các điểm từ Q đến L là 25,16m. Phía Đông tiếp giáp với đường ngõ 97 đường khởi nghĩa Bắc Sơn (đường bê tông), có các điểm từ L đến M là 5,44m. Phía Nam tiếp giáp với phần đất của ông Hoàng Doãn C và ông Dương Công T2 có các điểm từ M đến N là 11,57m; N đến O là 1,41m; 1,93m; từ O đến P là 17,50m.

[5] Về nguồn gốc đất: Nguồn gốc đất chuyển nhượng tại thửa số 28, tờ bản đồ 39, diện tích 634,0m² và thửa số 249, tờ bản đồ 39, diện tích 169,9m² đều tại khối phố L, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn các đương sự đều trình bày là của bố ông Hoàng Doãn C để lại cho ông C và ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Hoàng Doãn C từ năm 2002. Năm 2002 khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Hoàng Doãn C gồm có 05 khẩu có ông Hoàng Doãn C làm chủ hộ, bà Dương Thị T1 là vợ, Hoàng Doãn Đ1 là con trai, Dương Thị D là con dâu và Hoàng Doãn Đ3 là cháu, đến năm 2018 khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông C và bà T1 đã tách hộ và nhập vào hộ của anh Hoàng Doãn Đ là con trai, có chị Hoàng Thị N là con dâu, Hoàng Doãn D2, Hoàng Doãn D3 là cháu, còn chị Hoàng Thị Q và Hoàng Thị Q1 đã lấy chồng và không có tên trong sổ hộ khẩu ông Hoàng Doãn C từ năm 2002 đến nay.

[6] Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng được lập ngày 31/3/2018 tại nhà ông Hoàng Doãn C, có địa chỉ khối phố L, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn, có bên chuyển nhượng là ông Hoàng Doãn C, vợ là bà Dương Thị T1, con trai là anh Hoàng Doãn Đ cùng trú tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn; bên nhận chuyển nhượng có anh Hoàng Văn T là chồng, chị Dương Thị H là vợ cùng địa chỉ xã H, huyện B, tỉnh Lạng Sơn, hợp đồng được lập thành văn bản, có đầy đủ các nội dung

liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có chữ ký của những người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng, tuy nhiên do sau khi lập hợp đồng ông Hoàng Doãn C ốm phải đi điều trị tại bệnh viện và chết ngày 06/5/2018 nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được chứng thực làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

[7] Về nội dung của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 31/3/2018 tại nhà ông Hoàng Doãn C, giữa bên chuyển nhượng là ông Hoàng Doãn C, vợ là bà Dương Thị T1, con trai là anh Hoàng Doãn Đ cùng trú tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn; bên nhận chuyển nhượng có anh Hoàng Văn T là chồng, chị Dương Thị H là vợ đã có đầy đủ các nội dung, điều kiện về nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có địa chỉ, thửa đất, diện tích cụ thể hai bên đã ra tận thực địa đo đạc, chỉ danh giới, cắm mốc giới và bản giao hai thửa đất theo đúng như hợp đồng, nguồn gốc đất là của bố ông C để lại cho ông C khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông C đang là chủ hộ nên đất là của ông C và ông C có quyền chuyển nhượng, tuy nhiên việc đo đạc được hai bên thực hiện đo bằng thước dây (tự đo) thửa số 28 tờ bản đồ 39 diện tích là 656,6 m², thửa số 249 được tách ra từ thửa 40, tờ bản đồ 39, diện tích 203m² là chưa chính xác, sau khi thẩm định hai bên đương sự đã cùng xác định danh giới, mốc giới theo hợp đồng chuyển nhượng, Công ty cổ phần khảo sát Đại Việt đo đạc thực tế xác định lại diện tích thửa số 28, tờ bản đồ 39, có diện tích là 634,0m² và thửa số 249 được tách ra từ thửa 40, tờ bản đồ 39, diện tích 169,9m² đã đúng với thực tế diện tích đất hai bên xác định mốc giới, danh giới chuyển nhượng cho nhau.

[8] Về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Về hình thức, nội dung của hợp đồng đã đảm bảo theo đúng quy định, bên chuyển nhượng đã giao đất, bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền theo đúng như hợp đồng đã thỏa thuận, tuy nhiên sau khi ký kết hợp đồng ông C bị ốm sau đó một thời gian thì chết nên các bên chưa kịp chứng thực làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng trên thực tế hợp đồng đã được các bên giao kết và hoàn thành từ ngày 31/3/2018, anh T, chị H là người quản lý và sử dụng diện tích đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, ngay sau khi nhận chuyển nhượng anh T, chị H đã tiến hành xây tường rào bao quanh khu đất và đã đổ đất, trồng cây trên đất đến nay không có ai tranh chấp, qua xác minh nguồn gốc đất là của ông Hoàng Doãn C khi chuyển nhượng đất không có tranh chấp, các đương sự nguyên đơn, bị đơn đều yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là các con của ông C bà T1 là anh Hoàng Doãn Đ1, chị Hoàng Thị Q, chị Hoàng Thị Q1 biết việc ông Hoàng Doãn C, bà Dương Thị T1, anh Hoàng Doãn Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T chị H đều nhất trí và không có ý kiến gì về việc ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T, chị H nên cần công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Hoàng Doãn C, vợ là bà Dương Thị T1, con trai là anh Hoàng Doãn Đ cùng trú tại thị trấn Bắc Sơn, huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn; bên nhận chuyển nhượng có anh Hoàng Văn T là chồng, chị Dương Thị H là vợ, anh T và chị H

được quyền quản lý và sử dụng thửa đất số 28, tờ bản đồ 39, có diện tích là 634,0m² và thửa số 249 được tách ra từ thửa 40, tờ bản đồ 39, diện tích 169,9m².

[9] Đối với tài sản trên đất: Sau khi nhận chuyển nhượng anh T và chị H đã xây tường rào bao quanh khu đất, đổ đất, trồng các loại cây trên đất. Khi khởi kiện nguyên đơn không đề cập đến tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên khi xem xét thẩm định xác định: Tường rào xây bằng gạch bê tông không chất chiều cao trung bình 1,6m, chiều dài 93,29m xây dựng năm 2018 ; 01 cây Mắc Mật đường kính từ 5cm - 10 cm mọc tự nhiên; 10 cây ôi đường kính dưới 2cm; 02 cây Mận đường kính dưới 2cm; 07 cây Cam canh đường kính dưới 2cm; 17 cây Bưởi (06 cây đường kính từ 2cm -5cm; 11 cây đường kính dưới 2cm); 01 cây Xoài đường kính từ 2cm-5cm; 05 cây đào (01 cây đường kính dưới 2cm, 04 cây đường kính từ 2cm-5cm); 03 cây Chanh đường kính dưới 2cm; 01 cây Quất đường kính dưới 2cm và 06 cây chuối tây (03 cây đã có quả; 03 cây chưa ra hoa) tất cả các tài sản, cây trên đều cho chị Dương Thị H và anh Hoàng Văn T trồng và xây dựng các bên đương sự đều thừa nhận và không có tranh chấp.

[10] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, cần thiết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31/03/2018 bên chuyển nhượng là ông Hoàng Doãn C, bà Dương Thị T1, anh Hoàng Doãn Đ với anh Hoàng Văn T, chị Dương Thị H và buộc các bên tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Do đó yêu cầu khởi kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Hoàng Văn T, chị Dương Thị H đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ 39, diện tích 634,0m² và thửa đất số 249, tờ bản đồ 39, diện tích 169,9m² đều tại khối phố L, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn là theo đúng yêu cầu của các bên đương sự và phù hợp với quy định của pháp luật theo Điều 129 của Bộ luật dân sự nên hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Anh Hoàng Văn T, chị Dương Thị H có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 28, tờ bản đồ 39, diện tích 634,0m² và thửa số 249, tờ bản đồ 39, diện tích 169,9m² đều tại khối phố L, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn theo đúng như hợp đồng.

[12] Về chi phí tố tụng: Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nguyên đơn anh T, chị H tự nguyện nộp tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản và chi thuê đo đạc tại chỗ là 15.292.000đồng.

[13] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự không có giá ngạch để nộp ngân sách Nhà nước. Nguyên đơn anh Hoàng Văn T, chị Dương Thị H tự nguyện nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự không có giá ngạch thay cho bị đơn bà Dương Thị T1, anh Hoàng Doãn Đ nên công nhận sự thỏa thuận của các đương sự anh Hoàng Văn T, chị Dương Thị H tự nguyện chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[14] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; 157; 165; 227; 266; 271; 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 116; 117; 119; 129 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 100; 166; 167 của luật Đất đai;

Căn cứ vào điểm a, khoản 3 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Hoàng Văn T và chị Dương Thị H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 31 tháng 03 năm 2018 giữa anh Hoàng Văn T, chị Dương Thị H và ông Hoàng Doãn C, bà Dương Thị T1, anh Hoàng Doãn Đ. Anh Hoàng Văn T, chị Dương Thị H được quyền quản lý, sử dụng:

Thửa đất thứ nhất: thửa đất số 28, tờ bản đồ 39, diện tích 634,0m² và tài sản trên đất tại khối phố L, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Hoàng Doãn C, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01121 QSDĐ/287/QĐ-UB ngày 15/7/2002 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Đất có các phía tiếp giáp như sau: Phía Tây tiếp giáp với đất ông Dương Văn N1 có khoảng cách các điểm từ A đến K có chiều dài là 30,45m; phía Bắc tiếp giáp với đất của ông Lộc Anh T2 có khoảng cách các điểm từ F đến E là 22,26m; từ E đến D là 10,03m; 5,56m; 8,58m; 3,94m. Phía Đông tiếp giáp với đường ngõ 97 đường khởi nghĩa Bắc Sơn (đường bê tông), có khoảng cách các điểm từ điểm F đến điểm G có chiều dài là 5,01m. Phía Nam tiếp giáp với thửa đất 249 của ông Hoàng Doãn C và bà Hoàng Thị Đ2 có khoảng cách các điểm từ G đến H là 11,80m; 12,96m; từ H đến I là 1,01m; từ I đến K là 16,32m.

Thửa đất thứ hai: thửa đất số 249 (được tách ra từ thửa số 40), tờ bản đồ 39, diện tích 169,9m² và tài sản trên đất tại khối phố L, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Hoàng Doãn C, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01121 QSDĐ/287/QĐ-UB ngày 15/7/2002 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Đất có các phía tiếp giáp như sau: Phía Tây tiếp giáp với đất bà Hoàng Thị Đ2 có khoảng cách các điểm từ Q đến P là 6,99m. Phía Bắc tiếp giáp với đất của ông Hoàng Doãn C, có các điểm từ Q đến L là 25,16m. Phía Đông tiếp giáp với đường ngõ 97 đường khởi nghĩa Bắc Sơn (đường bê tông), có các điểm từ L đến M là 5,44m. Phía Nam tiếp giáp với phần đất của ông Hoàng Doãn C và ông

Dương Công T2 có các điểm từ M đến N là 11,57m; N đến O là 1,41m; 1,93m; từ O đến P là 17,50m.

(Có mảnh trích đo địa chính số 09-2020 ngày 21/8/2020 của đơn vị đo đạc Công ty cổ phần khảo sát Đại việt kèm theo)

Anh Hoàng Văn T, chị Dương Thị H có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Về chi phí tố tụng: Anh Hoàng Văn T, chị Dương Thị H tự nguyện chịu 15.292.000đồng (Mười năm triệu hai trăm chín mươi hai nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và chi phí thuê đo đạc. Xác nhận anh Hoàng Văn T, chị Dương Thị H đã nộp theo phiếu thu số 15, 16 ngày 18/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

3. Về án phí: Bà Dương Thị T1, anh Hoàng Doãn Đ phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự không có giá ngạch. Anh Hoàng Văn T, chị Dương Thị H tự nguyện nộp thay bà Dương Thị T1, anh Hoàng Doãn Đ 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch để nộp ngân sách Nhà nước. Xác nhận anh Hoàng Văn T, chị Dương Thị H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2012/05854 ngày 10/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án 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, 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:

- Toà án tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND huyện Bắc Sơn;
- CC.THA DS huyện Bắc Sơn;
- UBND Thị trấn B;
- Các đương sự;
- Lưu HS + Tổ HCTP.

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

(Đã ký)

Phạm Công Đức