TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HÒA VANG** **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 35/2020/DS-ST
Ngày: 02 - 12 - 2020
V/v "Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒA VANG - TP. ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệp

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Tán Nghị

Bà Lê Thị Hoàng Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Loan - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nghiệp - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 160/2019/TLST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2019 về việc "Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 98/2020/QĐXXST-DS ngày 02.11.2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 76/2020/QĐST-DS ngày 18.11.2020 giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Ông Đinh P, sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1971; cùng địa chỉ: Tổ 7, thôn G, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

**** Bị đơn:*** Bà Thái Thị T, sinh năm 1931; địa chỉ: Tổ 1 thôn T, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

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

- Ông Đinh Công T, sinh năm 1955; ông Đinh Công L, sinh năm 1963; ông Đinh Công K, sinh năm 1973; cùng địa chỉ: Tổ 1 thôn T, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- Bà Đinh Thị Lan H, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn G, xã Hòa P, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- Bà Đinh Thị Bích H, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ 68 phường H, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- Ông Lê Văn C, sinh năm 1959; ông Lê Đinh H, sinh năm 1997; bà Lê Đinh Kim T, sinh năm 1992; cùng địa chỉ: Tổ 19 phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- Bà Lê Đinh Kim C, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ 42 phường A, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- Bà Lê Đinh Kim D, sinh năm 1989; địa chỉ: Tổ 29 phường A, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- Bà Đoàn Thị C, sinh năm 1955; bà Đinh Miên T, sinh năm 1977; ông Đinh Công N, sinh năm 1980; ông Đinh Công L, sinh năm 1984; cùng địa chỉ: Tổ 1 thôn T, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- UBND xã H, huyện Hòa Vang, TP. Đà Nẵng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đinh P và bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:*

Vợ chồng ông, bà có mua đất của gia đình ông Đinh Công H và bà Thái Thị T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12.12.2004 có UBND xã H xác nhận ngày 05.01.2005, Đơn xin chuyển nhượng đất có UBND xã H xác nhận ngày 05.01.2005, Văn tự chuyển nhượng đất ngày 19.12.2004 UBND xã H xác nhận ngày 20.12.2004. Cụ thể: Ông Đinh Công H và bà Thái Thị T chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà diện tích đất thổ cư 400m^2 với giá 40.000.000 đồng tại thửa đất số 191 tờ bản đồ 10, địa chỉ: xã H, huyện Hòa Vang, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng nay là thành phố Đà Nẵng mà ông Đinh Công H được UBND huyện Hòa Vang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất C, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00337 QSDĐ ngày 22.7.1994 có diện tích đất thổ cư 1.633m^2. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên thì gia đình ông H, bà T đã tạo điều kiện để vợ chồng ông, bà làm thủ tục tách thửa và đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng ông, bà chưa làm được. Mảnh đất nêu trên ông, bà đã xây cổng và một phần tường rào xung quanh vào năm 2007 và hiện nay trên đất có một số cây là cây sầu đông, bạch đàn, dừa do nhà ông H trồng nay bà T và các con, cháu lấy lại thì ông, bà không có ý kiến gì.

Ngày 20.4.2012 hộ ông: Đinh Công H được UBND huyện Hòa Vang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 032861 ngày 20.4.2012 tại thửa đất số 191 tờ bản đồ 10, địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng có diện tích 1.104 m^2, trong đó có đất đã chuyển nhượng cho ông, bà. Hiện nay, ông Đinh Công H đã mất, ông, bà đã trực tiếp yêu cầu gia đình bà T làm thủ tục để ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và UBND xã H đã mời hai gia đình để hòa giải nhưng không thành.

Ông, bà đồng ý với kết quả đo đạc của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đà Nẵng 407,8 m^2, kết quả định giá theo giá Nhà nước 244.680.000 đồng.

Vì vậy, ông bà yêu cầu bà Thái Thị T và những người người thừa kế của ông Đinh Công H là Đinh Công T, Đinh Công L, Đinh Công K, Đinh Thị Lan H, Đinh Thị Bích H, Lê Văn C, Lê Đinh H, Lê Đinh Kim T, Lê Đinh Kim C, Lê Đinh Kim D, Đoàn Thị C, Đinh Miên T, Đinh Công N, Đinh Công L tiếp tục thực hiện Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12.12.2004 do UBND xã H, huyện Hòa Vang xác nhận ngày 05.01.2005 cho ông, bà để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà đối với diện tích đất mà ông Đinh Công H và bà Thái Thị T đã bán cho ông, bà theo diện tích đo đạc hiện nay.

** Tại Biên bản lấy lời khai, trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Thái Thị T trình bày:*

Ông Đinh Công H và bà có 07 người con là Đinh Công Đ, Đinh Công T, Đinh Thị L, Đinh Công L, Đinh Thị Lan H, Đinh Thị Bích H và Đinh Công K. Ngoài ra, ông H và bà không có con nuôi, con riêng nào khác. Con Đinh Công Đ, mất năm 2017, có vợ là Đoàn Thị C và 03 người con là Đinh Miên T, Đinh Công N, Đinh Công L. Con Đinh Thị L, mất năm 2013, có chồng là Lê Văn C và 04 người con là Lê Đinh H, Lê Đinh Kim T, Lê Đinh Kim C, Lê Đinh Kim D.

Vợ chồng bà sinh sống trên mảnh đất này từ trước năm 1975 và chồng bà có kê khai theo Chỉ thị 299, Nghị định 64. Ngày 22.7.1994 chồng bà là ông Đinh Công H được UBND huyện Hòa Vang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất C, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00337 QSDĐ ngày 22.7.1994 tại thửa đất số 191 tờ bản đồ 10, địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Đến ngày 20.4.2012 UBND huyện Hòa Vang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI ngày 20.4.2012 cho hộ ông: Đinh Công H.

Vào ngày 12.12.2004 ông Đinh Công H và bà có bán cho vợ chồng cháu họ ông, bà là Đinh P và Nguyễn Thị Thu H 01 lô đất 400 m^2, ngang 10m, dài 40m tại thửa đất số 191 tờ bản đồ 10, địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng, với giá 40.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12.12.2004 có UBND xã H xác nhận ngày 05.01.2005. Ông H và bà đã nhận tiền đầy đủ của cháu P và H. Sau đó, gia đình bà đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho cháu P và H để làm thủ tục nhưng không hiểu vì sao cháu P và H không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong khi đó gia đình bà cũng có bán cho người khác và họ đã làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (các con tôi nắm rõ).

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI ngày 20.4.2012 cho hộ ông: Đinh Công Hiếu thì chiều dài lô đất có dài hơn một chút so với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12.12.2004. Sau này có kết quả đo đạc thì bà và gia đình cũng đồng ý vì chênh lệnh không bao nhiêu. Chồng bà là ông Đinh Công H mất năm 2014 nhưng cháu P và H vẫn chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Mảnh đất mà cháu P và H đã xây cổng và rào lại diện tích đất đã mua của gia đình bà. Nay, cháu P và H khởi kiện tại Tòa án, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Tại bản trình bày, trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Công T trình bày:*

Ba, mẹ ông là Đinh Công H, Thái Thị T; ba, mẹ ông có 07 người con là Đinh Công Đ, Đinh Thị L, Đinh Công L, Đinh Thị Lan H, Đinh Thị Bích H, Đinh Công K và ông. Ngoài ra, ông H và bà T không có con nuôi, con riêng nào khác.

Anh Đinh Công Đ, mất năm 2017, có vợ là Đoàn Thị C và 03 người con là Đinh Miên T, Đinh Công N, Đinh Công L. Em Đinh Thị L, mất năm 2013, có chồng là Lê Văn C và 04 người con là Lê Đinh H, Lê Đinh Kim T, Lê Đinh Kim C, Lê Đinh Kim D.

Ngày 22.7.1994 ba ông được UBND huyện Hòa Vang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất C, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00337 QSDĐ ngày 22.7.1994 tại thửa đất số 191 tờ bản đồ 10, địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Đến ngày 20.4.2012 UBND huyện Hòa Vang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI cho hộ ông: Đinh Công H.

Vào ngày 12.12.2004 ba mẹ ông có bán cho vợ chồng cháu họ của gia đình là Đinh P và Nguyễn Thị Thu H 01 lô đất 400 m^2, ngang 10m, dài 40m tại thửa đất số 191 tờ bản đồ 10, địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng, với giá 40.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12.12.2004 có UBND xã H xác nhận ngày 05.01.2005. Ba, mẹ ông đã nhận tiền đầy đủ của P và H. Sau khi mua bán xong, gia đình ông đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho P và H để làm thủ tục nhưng không hiểu vì sao P và H không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong khi đó gia đình ông cũng có bán cho bà Phan Thị D năm 2012 và họ đã làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2014 ba ông mất nhưng P và H vẫn chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Mảnh đất mà P và H mua của ba mẹ các ông, bà thì P và H đã xây cổng, một phần tường rào; trên diện tích đất gia đình ông có trồng một số cây sầu đồng, bạch đàn, dừa.

Nay, P và H khởi kiện tại Tòa án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Tại bản trình bày, trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Công L, ông Đinh Công K, bà Đinh Thị Lan H trình bày:* Thống nhất như trình bày của ông Đinh Công T.

** Tại bản tự khai, trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị C trình bày:*

Bà là con dâu của ông Đinh Công H và bà Thái Thị T. Chồng bà là Đinh Công Đ, sinh năm 1954, mất năm 2017; ông Đ và bà có 03 người con là Đinh Miên T, Đinh Công N, Đinh Công L. Bà thống nhất như ý kiến của mẹ chồng bà là Thái Thị T. Việc mua bán đất giữa ba, mẹ chồng bà và ông Đinh P và bà Nguyễn Thị Thu H bà có nghe mọi người trong gia đình chồng nói và hiện ông P và bà H chưa làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay, P và H khởi kiện tại Tòa án, bà và các con đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Tại bản tự khai, trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Công L trình bày:*

Ba mẹ các ông bà là Đinh Công Đ và Đoàn Thị C, ba mẹ ông sinh được 03 người con là Đinh Miên T, Đinh Công N và ông. Ông thống nhất như ý kiến của bà nội là Thái Thị T, mẹ ông bà Đoàn Thị C và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Bà Đinh Thị Bích H, ông Lê Văn C, bà Đinh Miên T, ông Đinh Công N, ông Lê Đinh H, bà Lê Đinh Kim T, bà Lê Đinh Kim C, Bà Lê Đinh Kim D và UBND xã H, huyện Hòa Vang không có Bản tự khai, trình bày.*

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng phát biểu:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; nguyên đơn đã chấp hành và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của về việc *"Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa ông Đinh P, bà Nguyễn Thị Thu H đối với bà Thái Thị T.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Công H, bà Thái Thị T và ông Đinh P, bà Nguyễn Thị Thu H ngày 12.12.2004 UBND xã H xác nhận ngày 05.01.2005 có hiệu lực pháp luật. Buộc bà Thái Thị T và những người thừa kế của ông Đinh Công H giao quyền sử dụng phần đất có diện tích đo đạc thực tế 407,8 m^2 tại thửa đất số 191 tờ bản đồ 10, địa chỉ: Thôn T, xã H , huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng cho ông Đinh P, bà Nguyễn Thị Thu H và đăng ký biến động lại đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI cho hộ ông: Đinh Công H.

Ông Đinh P, bà Nguyễn Thị Thu H được quyền sử dụng, sở hữu 407,8 m^2 tại thửa đất số 191 tờ bản đồ 10; có tứ cận như sau:

Bắc: Giáp đường bê tông 3m, dài 10 m.

Nam: Giáp bờ thửa đất nông nghiệp, dài 10 m.

Tây: Giáp đất nhà bà Trần Thị Mai, 40,64 m.

Đông: Giáp đất bà Phan Thị D (được ông Đinh Công H, bà Thái Thị T chuyển nhượng), dài 40,95 m.

Ông Đinh P, bà Nguyễn Thị Thu H được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Tòa án giao nêu trên.

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc bản đồ, chi phí định giá tài sản tự nguyện chịu. Về án phí dân sự sơ thẩm ông Đinh P, bà Nguyễn Thị Thu H tự nguyện chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đinh P, bà Nguyễn Thị Thu H đối với bà Thái Thị T thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân

huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại các khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa đã được triệu tập hợp lệ. Vì vậy, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ Luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 22.7.1994 ông Đinh Công H được UBND huyện Hòa Vang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất C, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00337 QSDĐ tại thửa đất số 191 tờ bản đồ 10, địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Ngày 12.12.2004 ông Đinh Công H và vợ là bà Thái Thị T đã chuyển nhượng cho ông Đinh P, bà Nguyễn Thị Thu H 01 mảnh đất có diện tích 400m^2 với giá 40.000.000 đồng tại thửa đất số 191 tờ bản đồ 10, địa chỉ: xã H, huyện Hòa Vang, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng nay là thành phố Đà Nẵng mà ông Đinh Công H được UBND huyện Hòa Vang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất UBND xã H xác nhận ngày 05.01.2005, Đơn xin chuyển nhượng đất có UBND xã H xác nhận ngày 05.01.2005, Văn tự chuyển nhượng đất ngày 19.12.2004 UBND xã H xác nhận ngày 20.12.2004. Tuy nhiên, ông P, bà H chưa làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được.

Đến ngày 20.4.2012 UBND huyện Hòa Vang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI ngày 20.4.2012 cho hộ ông: Đinh Công H tại thửa đất số 191 tờ bản đồ 10, địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng có diện tích 1.104 m^2, trong đó có đất đã chuyển nhượng cho ông P, bà H.

[2.2] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12.12.2004 giữa ông Đinh Công H, bà Thái Thị T và ông Đinh P, bà Nguyễn Thị Thu H nêu trên thì thấy:

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hai bên lập thành văn bản có xác nhận của UBND xã H là phù hợp với quy định tại Điều 106, 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 691, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995. Về nội dung: Đã ghi đầy đủ người chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng, hiện trạng thửa đất: Đất trống, diện tích: 400 m^2, loại đất: Thổ cư, vị trí khu đất: Đông giáp đất ông H, dài: 40m; Tây giáp thổ cư bà Trần Thị M, dài: 40m; Nam giáp mương thủy lợi+màu, dài: 10m; Bắc giáp đường đi, dài: 10m. Điều này phù hợp với việc xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc diện tích đất mà ông P, bà H nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, hợp đồng không ghi giá chuyển nhượng, phương thức thời hạn thanh toán là chưa đầy đủ theo quy định tại Điều 708 Bộ luật dân sự năm 1995. Nhưng các đương sự đều thừa nhận chuyển nhượng giá 40.000.000 đồng, hai bên đã giao nhận tiền đầy đủ; sau khi chuyển nhượng xong, gia đình ông H, bà T có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông P, bà H để làm thủ tục tách thửa nhưng ông P, bà H chưa làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên sở hữu của minh. Nay, ông Đinh Công H đã mất; bà T và những người thừa kế không tranh chấp gì.

Do đó, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên được chấp nhận. Căn cứ vào điểm a tiểu mục 2.3 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10.8.2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định thì Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.3] Về diện tích đất chuyển nhượng: Tại Sơ đồ vị trí khu đất chuyển quyền sử dụng kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 12.12.2004 diện tích chuyển nhượng: 400 m^2, có tứ cận: Đông giáp đất ông H, dài 40m; Tây giáp thổ cư bà Trần Thị M, dài 40m; Nam giáp mương thủy lợi+màu, dài 10m; Bắc giáp đường đi, dài 10m nhưng ngày 20.4.2012 UBND huyện Hòa Vang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI ngày 20.4.2012 cho hộ ông: Đinh Công H là 1.104 m^2 trong đó có phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông P, bà H nhưng độc lập với diện tích còn lại và có tứ cận: Đông giáp đất ông H đã chuyển nhượng năm 2012, dài 40.20m; Tây giáp thổ cư bà Trần Thị M, dài 41.30m; Nam giáp mương thủy lợi+màu, dài 10m; Bắc giáp đường đi, dài 10m. Tuy nhiên, Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 13.10.2020 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường TP. Đà Nẵng diện tích đo đạc thực tế 407,8 m^2 có tứ cận, cạnh Nam, Bắc không thay đổi nhưng cạnh Đông dài 40.64m, Tây dài 41.95m và các bên không tranh chấp kết quả đo đạc diện tích này.

Về mục đích sử dụng đất chuyển nhượng: Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên không ghi rõ đất thổ cư là đất ở hay đất trồng cây hàng năm khác. Tuy Sơ đồ vị trí khu đất chuyển quyền sử dụng kèm theo có ghi nhận sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở nhưng sau khi nhận chuyển nhượng ông P, bà H chưa xây dựng nhà ở chỉ xây cổng, một phần tường rào lô đất. Ngoài ra, ngày 20.4.2012 UBND huyện Hòa Vang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 032861 cho hộ ông: Đinh Công H là 1.104 m^2, đất ở: 400 m^2, đất trồng cây hàng năm khác: 704 m^2. Hội đồng xét xử thấy: Hợp đồng chuyển nhượng không ghi rõ mục đích sử dụng đất và sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông H, bà T có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P, bà H làm thủ tục tách thửa nhưng ông P, bà H chưa làm được, đây là lỗi chính của ông P, bà H.

Theo Công văn số 338/KTHT ngày 29.6.2020 của Phòng Kinh tế và hạ tầng huyện Hòa Vang thì thửa đất số 191 tờ bản đồ 10 nêu trên hiện nằm trong đồ án quy hoạch phân khu Khu vực phía Tây Nam TL1/5.000, thuộc thửa đất hiện trạng (không ảnh hưởng quy hoạch).

Vì vậy, ông Đinh P, bà Nguyễn Thị Thu H được quyền sử dụng, sở hữu diện tích đất trồng cây hàng năm khác 407,8 m^2 tại thửa đất số 191 tờ bản đồ 10, địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 032861 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 20.4.2012 cho hộ ông: Đinh Công H là phù hợp.

[3] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc bản đồ và chi phí thẩm định giá tài sản ông P, bà H tự nguyện chịu (đã tạm ứng và chi phí xong).

[4] Án phí dân sự sơ thẩm ông P, bà H tự nguyện chịu.

[5] Theo những nhận định như trên Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 46, 106, 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 691, 693, 705, 707, 708 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 147, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh P, bà Nguyễn Thị Thu H về việc "Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bà Thái Thị T.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Công H, bà Thái Thị T và ông Đinh P, bà Nguyễn Thị Thu H ngày 12.12.2004 UBND xã H xác nhận ngày 05.01.2005 có hiệu lực pháp luật. Buộc bà Thái Thị T và các ông, bà Đinh Công T, Đinh Công L, Đinh Công K, Đinh Thị Lan H, Đinh Thị Bích H, Lê Văn C, Lê Đinh H, Lê Đinh Kim T, Lê Đinh Kim C, Lê Đinh Kim D, Đoàn Thị C, Đinh Miên T, Đinh Công N, Đinh Công L giao quyền sử dụng phần đất có diện tích đo đạc thực tế 407,8 m^2 tại thửa đất số 191 tờ bản đồ 10, địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng và đăng ký biến động lại đối Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI cho hộ ông: Đinh Công H.

Ông Đinh P, bà Nguyễn Thị Thu H được quyền sử dụng, sở hữu diện tích đất trồng cây hàng năm khác là 407,8 m^2 tại thửa đất số 191 tờ bản đồ 10, địa chỉ: Thôn T, xã Hòa P, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng; có tứ cận như sau:

Bắc: Giáp đường bê tông 3m, dài 10 m.

Nam: Giáp bờ thửa đất nông nghiệp, dài 10 m.

Tây: Giáp đất nhà bà Trần Thị M, dài 40,64 m.

Đông: Giáp đất bà Phan Thị D (được ông Đinh Công H, bà Thái Thị Tchuyển nhượng), dài 40,95 m.

(Có Sơ đồ vị trí thửa đất kèm theo)

Ông Đinh P, bà Nguyễn Thị Thu H được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Tòa án giao nêu trên.

2. Về chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng ông Đinh P, bà Nguyễn Thị Thu H tự nguyện chịu (đã tạm ứng và chi phí xong).

- Chi phí đo đạc bản đồ là 2.064.000 đồng ông Đinh P, bà Nguyễn Thị Thu H tự nguyện chịu (đã tạm ứng và chi phí xong).

- Chi phí định giá tài sản là 2.000.000 đồng ông Đinh P, bà Nguyễn Thị Thu H tự nguyện chịu (đã tạm ứng và chi phí xong).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng ông Đinh P, bà Nguyễn Thị Thu H tự nguyện chịu nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm ông P, bà H đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002628 ngày 23.12.2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang. Ông P, bà H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Báo cho nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, 02.12.2020. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa 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 án 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;
- VKSND huyện Hòa Vang;
- Chi cục THADS huyện Hòa Vang;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Diệp