

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐAKRÔNG
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 02/2018/DSST

Ngày: 05-4-2018

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 ĐAKRÔNG, TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phương Tiến

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Xuân Nam

2. Ông Hồ Viết Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Đức Thiện – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đakrông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đakrông tham gia phiên tòa:
Ông Lê Chí Sỹ - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 4 năm 2018 tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2017/TLST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2017; về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2018/QĐXX-ST ngày 13 tháng 02 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2018/QĐST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2018 và và Quyết định hoãn phiên tòa số: 02/2018/QĐST-DS ngày 22 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Trần Đình Đ**, sinh năm 1949 và bà **Phạm Thị Ngh**, sinh năm 1951;

Địa chỉ: Thôn A, xã A, huyện Đ, tỉnh Quảng Trị. Có mặt

2. *Bị đơn:* Bà **Hồ Thị Th**, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Thôn A, xã A, huyện Đ, tỉnh Quảng Trị. Có mặt

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

+ **UBND xã A, huyện Đ, tỉnh Quảng Trị**, Người đại diện theo pháp luật:
Ông Hồ Văn H- Chủ tịch UBND xã A, huyện Đ, tỉnh Quảng Trị ủy quyền cho

Ông Nguyễn Văn Kh- Phó chủ tịch UBND xã A (Theo văn bản ủy quyền ngày 03 tháng 02 năm 2018) Vắng mặt

+ Hộ ông **Hồ Văn T** (Ông Hồ Văn T, sinh năm 1940; bà Hồ Thị H, sinh năm 1969 và anh Hồ Văn L, sinh năm 1999) do ông Hồ Văn T (Côn L) đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 03/02/2018. Có mặt

Địa chỉ: Thôn A, xã A, huyện Đ, tỉnh Quảng Trị.

4. *Người làm chứng* Ông **Hồ M**; Địa chỉ: Thôn A, xã A, huyện Đ, tỉnh Quảng Trị. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Trần Đình Đ và bà Phạm Thị Ngh trình bày:

Ngày 30/12/2006 vợ chồng ông Đ, bà Ngh và bà Th lập đơn sang nhượng nhà ở và vườn với số tiền là 16.000.000đ. Ông Đ và bà Ngh đã thanh toán trước cho bà Th số tiền 10.000.000đ và đã được UBND xã A xác nhận vào ngày 31/12/2006. Vào ngày 01/5/2007, ông Đ và bà Ngh đã thanh toán đủ số tiền 6.000.000đ cho bà Th. Ngày 03/6/2008 ông Đ, bà Th có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 01 lô đất số W655024 do UBND huyện Đakrông cấp ngày 09/12/2002 cho hộ ông Hồ C) nhưng không được công chứng, chứng thực.

Ngày 20/4/2012 bà Th đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ và bà Ngh.(Diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 839m², tại tờ bản đồ số 1, số thửa 124 với diện tích 400m² đất ở và 439m² đất vườn, địa chỉ tại xã A, huyện Đ, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W655024 do UBND huyện Đakrông cấp ngày 09/12/2002 cho hộ ông Hồ C) Nhưng từ khi giao giấy CNQSDĐ thì bà Th không thực hiện các thủ tục quy định để sang nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định. Vào thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà Ngh và bà Th thì hộ ông Hồ Văn T đã làm nhà trên phần đất chuyển nhượng nên bà Th không giao toàn bộ diện tích đất cho ông Đ và bà Ngh.

Trước đây, do không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi mua bán với bà Th không có sổ đo các cạnh, còn hộ đất ông Hồ Văn T chỉ là nhà tạm, mướn đất của ông Hồ C.

Vì vậy ông Đ và bà Ngh khởi kiện tại Tòa án, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị Th và ông Trần Đình Đ, bà Phạm Thị Ngh. Yêu cầu bà Hồ Thị Th giao cho ông Đ và bà Ngh đủ diện tích đất 839m² tại tờ bản đồ số 1, số thửa 124 với diện tích 400m² đất ở và 439m² đất vườn, địa chỉ tại xã A, huyện Đ, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W655024 do UBND huyện Đakrông cấp ngày 09/12/2002 cho hộ ông Hồ C.

Trong bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay Bị đơn bà Hồ Thị Th trình bày:

Bà và ông C được UBND huyện Đakrông cấp đất vào năm 1994, diện tích đất 839m² (Đất ở 400m² và đất vườn 439m²) năm 2002 được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Hồ C số giấy chứng nhận W655024 ngày 09/12/2002.

Năm 2000, vợ chồng ông C, bà Th đồng ý để ông Hồ Văn T (là chú ruột của ông C) làm nhà ở trên đất ông bà. Năm 2010 ông T làm nhà kiên cố trên diện tích đất ông bà cho. Trong phần đất của vợ chồng bà có dành hơn 2m chiều ngang giáp tường rào UBND xã A để ông T làm đường đi ra đường dân sinh, sau này ông Đ đã tự ý rào lại lối đi này.

Năm 2006, ông Hồ C chết thì bà Th có chuyển nhượng cho ông Trần Đình Đ diện tích đất 297,37m² (13,1m chiều ngang và 22,7m chiều dài) và nhà ở trên diện tích đất chuyển nhượng. Số tiền chuyển nhượng là 16.000.000đ (Mười sáu triệu đồng) và bà đã nhận đủ số tiền.

Thời điểm chuyển nhượng đất cho ông Đ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên chưa thực hiện được việc chuyển nhượng. Đến ngày 20/4/2012, sau khi thanh toán tiền vay bà đã lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tại Ngân hàng ông Trần Đình Đ nói mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi photocopy, sau đó ông giữ giấy và không trả lại cho bà.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Th và ông Đ chỉ có giấy viết tay, còn hợp đồng mà ông Đ cung cấp cho Tòa án ghi ngày 03/6/2008 phần ngày tháng do ông Đ ghi thêm bà Th không rõ, còn các thông tin trên trang 1 và trang 2 của hợp đồng không đúng với thực tế việc chuyển nhượng vì những trang đó không có chữ ký của bà.

Bà Th cam kết chỉ chuyển nhượng ông Trần Đình Đ diện tích đất 297,37m² (13,1m chiều ngang và 22,7m chiều dài) và nhà ở trên diện tích đất chuyển nhượng 297,37m². Còn giếng nước bà vẫn để lại để bà và người dân trong khu vực sử dụng, sau này ông Đ đã rào lại giếng nước không cho người dân vào sử dụng.

Việc UBND xã A xây tường rào trên phần đất của bà thì bà không có ý kiến gì vì UBND xã A xây tường rào theo ranh giới trước đây và phần đất này bà đã để lại làm lối đi cho các hộ phía sau.

Việc ông T xây nhà trên diện tích đất vợ chồng bà cho và UBND xã A xây tường rào phần đất của gia đình bà đều được bà đồng ý và không có tranh chấp.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn Tiến trình bày***

Năm 2000, vợ chồng ông C, bà Th đồng ý cho ông quyền sử dụng đất và làm nhà ở trên đất ông C bà Th và có dành hơn 2m đất giáp với tường rào UBND xã A để ông làm đường đi ra đường dân sinh. Năm 2010 ông đã làm nhà kiên cố trên diện tích đất ông C.

Trước đây, ông Hồ C và bà Th cho quyền sử dụng đất nhưng ông nghĩ là chú cháu trong gia đình nên chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

Việc ông xây nhà trên phần đất vợ chồng bà Th cho đã được vợ chồng bà Th đồng ý không có tranh chấp.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND xã A trình bày:**

Việc UBND xã A xây tường rào trên phần đất của ông C là do xây theo ranh giới trước đây và gia đình ông C không có ý kiến gì về UBND xây tường rào này và UBND xã A cũng không có ý kiến gì và từ trước đến nay không xảy ra tranh chấp.

Tại Phiên tòa ông Trần Đình Đ và bà Phạm Thị Ngh giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện đề nghị bà Th thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết và giao toàn bộ diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Hồ C số giấy chứng nhận W655024 ngày 09/12/2002 với diện tích đất 839m².

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đakrông phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán thực hiện đúng quy định của Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đúng quan hệ tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng; tiến hành hoạt động xác minh, thu thập chứng cứ, hòa giải, thông báo, tổng đạt các văn bản cho đương sự, gửi cho Viện kiểm sát đúng thời hạn quy định. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục được quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND xã A và người làm chứng đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

Về thu thập chứng cứ: Việc thu thập chứng cứ được tiến hành theo đúng trình tự thủ tục luật định và cần thiết cho việc giải quyết vụ án. Tuy nhiên, bà Th chưa cung cấp được chứng cứ để cho rằng bà chỉ chuyển nhượng 293,37m² đất còn lại chưa chuyển nhượng; Ông Đ, bà Ngh không cung cấp được chứng cứ bà Th chuyển nhượng cho ông bà toàn bộ diện tích đất, lý do ông Đ xác định mốc giới và cắm hàng rào như hiện tại, phần đất tranh chấp hiện nay ai quản lý, sử dụng và sử dụng vào mục đích gì.

Về nội dung: Đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu của nguyên đơn với bị đơn là có căn cứ vì hai bên đều thừa nhận có chuyển nhượng và quyền sử dụng đất. Đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất có xác nhận của UBND cấp xã, bà Th đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và ông Đ thực hiện quyền sở hữu đối với một phần diện tích đất từ 2006 đến nay. Tuy nhiên ông Đ và bà Ngh yêu cầu sở hữu toàn bộ diện tích 839m² là không có căn cứ nên chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở gắn liền với đất lập ngày 30/12/2006 được lập trên cơ sở thỏa thuận, hoàn toàn tự nguyện của các bên, có xác nhận của UBND xã A, khi tham gia ký kết hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên đây là hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về nội dung hợp đồng: khi ký kết hợp đồng các bên không thể hiện phần diện tích chuyển nhượng bao nhiêu, không rõ vị trí cũng như tứ cận của thửa đất.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các bên không đưa ra được chứng cứ chứng minh được diện tích đất chuyển nhượng bao nhiêu, diện tích đất tranh chấp ai sử dụng và sử dụng vào mục đích gì mà chỉ đưa ra ý kiến cá nhân nhằm bảo vệ lợi ích cho mình.

Từ những cơ sở nêu trên đề nghị: Áp dụng Điều 127 Luật đất đai 2003; Điều 675, Điều 676, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702, Điều 134 Bộ luật Dân sự 2005; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/UBNTQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được quyền sở hữu diện tích đất đang sử dụng 377m² gồm 200m² đất ở và 177m² đất vườn cụ thể:

- + Phía bắc dài 15,97m giáp đường Hồ Chí Minh
- + Phía Nam các cạnh 13,87m giáp đất bà Hồ Thị Thủy
- + Phía tây dài 23,9m giáp đất UBND xã A Ngo, huyện Đakrông.
- + Phía đông các cạnh 24,2 m giáp đất hộ ông Hồ Moi.

Về án phí: Nguyên đơn chịu 50% án phí, Bị đơn chịu 50% án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngày 17/11/2017 Nguyên đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn được xác lập năm 2006- được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn và đôi tượng của hợp đồng chuyển nhượng đang tranh chấp tại xã A, huyện Đ, tỉnh Quảng Trị nên thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp huyện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Thời điểm xác lập hợp đồng ngày 30/12/2006, vì vậy áp dụng quy định pháp luật: Bộ luật Dân sự 2005, Luật đất đai 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành để áp dụng.

Về thời hiệu khởi kiện: Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án đến trước khi có Bản án của Tòa án các đương sự không có ý kiến gì về thời hiệu nên Hội đồng xét xử giải quyết theo thủ tục chung.

[2] Về địa chỉ, vị trí diện tích đất chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn: Giấy chuyển nhượng đất ngày 30/12/2006 do các bên xác lập ký kết không ghi địa chỉ, vị trí, diện tích đất chuyển nhượng. Tuy nhiên tại Biên bản hòa giải hòa giải cơ sở, bản khai và Biên bản hòa giải tại Tòa án bị đơn thừa nhận đã chuyển nhượng cho nguyên đơn 297,37m² (13,1m chiều ngang và 22,7m chiều dài) và nhà tạm trên diện tích đất chuyển nhượng 297,37m² trong tổng số diện tích 839m² tại tờ bản đồ số 1, số thửa 124 địa chỉ tại xã A, huyện Đ, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W655024 do UBND huyện Đ cấp ngày 09/12/2002 cho hộ ông Hồ C. Vì vậy có cơ sở xác định vị trí đất theo thỏa thuận chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn (đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng đang tranh chấp) là đất trong tổng số diện tích 839m² tại tờ bản đồ số 1, số thửa 124 địa chỉ tại xã A, huyện Đ, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W655024 do UBND huyện Đ cấp ngày 09/12/2002 cho hộ ông Hồ C.

[3] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn:

Thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đình Đ, bà Phạm Thị Ngh và bà Hồ Thị Th vào ngày 30/12/2006.

Theo quy định Luật đất đai 2003, Bộ luật dân sự 2005 thì: Người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng khi có các điều kiện: Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; Đất trong thời hạn sử dụng đất. Người nhận chuyển nhượng đất có quyền nhận chuyển nhượng khi có nhu cầu sử dụng đất.

Từ những chứng cứ thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án xác định: Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Hồ Thị Th là vợ của ông Hồ C, có đăng ký kết hôn tại UBND xã A, huyện Đ, tỉnh Quảng Trị, vào sổ số 94 ngày 01/01/1992. Ông C và bà Th không có con chung, con riêng, cha mẹ ông C đã chết trước ông C, năm 2006, ông C chết không để lại di chúc, bà Hồ Thị Th là người thừa kế hợp pháp và duy nhất nên bà Hồ Thị Th có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; người thực hiện việc chuyển nhượng có năng lực hành vi dân sự, được quyền thực hiện giao dịch. Thời điểm chuyển nhượng không có tranh chấp. Việc thực hiện chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có lập thành văn bản có chữ ký của các bên. Sau khi ký kết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Đ, bà Ngh đã giao đủ tiền cho bà Th và bà Th cũng đã bàn giao nhà và một phần đất cho ông Đ, bà Ngh. Như vậy về nội dung các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của mình.

Về việc các bên không thực hiện thủ tục công chứng hoặc chứng thực và chưa thực hiện sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm về hình thức theo quy định của pháp luật. Tòa án đã giải thích cho các bên (ông Đ, bà

Ngh, bà Th) về việc các bên thực hiện hoàn thiện hợp đồng và ấn định thời gian cho các bên thực hiện hoàn thiện hợp đồng nhưng các bên không thực hiện hoàn tất hợp đồng và cũng không yêu cầu giải quyết vô hiệu về hình thức. Vì vậy không xem xét hợp đồng vô hiệu về hình thức.

Như vậy, từ những phân tích trên, có cơ sở để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã giao kết giữa bà Th với ông Đ, bà Ngh là hợp pháp

[4] Về diện tích đất chuyển nhượng: Theo lời trình bày của ông Đ, bà Ngh thì tại thời điểm ký kết việc chuyển nhượng, do không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không biết diện tích chuyển nhượng bao nhiêu và không biết số đo các cạnh bao nhiêu và bà Th cũng không cầm mốc cụ thể. Đến ngày 20/4/2012 bà Th giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông bà mới diện tích đất 839m². Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 03/6/2008 do ông Đ cung cấp bản photocopi, đến ngày 09/02/2018 ông cung cấp hợp đồng (bản photocopi) có nội dung giống với hợp đồng ngày 03/6/2008 nhưng không đề ngày tháng năm. Tòa án đã có văn bản đề nghị ông Đ bà Ngh cung cấp hợp đồng gốc và chứng cứ chứng minh bà Th chuyển nhượng cho ông toàn bộ diện tích đất nhưng ông bà không cung cấp được.

Theo lời trình bày của bà Th thì năm 2006, ông Hồ C chết thì bà Th có chuyển nhượng cho ông Đ, bà Ngh diện tích đất 297,37m² (13,1m chiều ngang và 22,7m chiều dài) vì phía giáp tường rào UBND xã A bà để lại 2m chiều ngang để làm lối đi cho các hộ phía sau (nay ông Đ đã tự ý rào lại lối đi) và phần đất phía sau bà không chuyển nhượng, giếng nước phía sau nhà bà và các hộ dân trong khu vực sử dụng (sau này ông Đ cũng tự ý rào), bà Th không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà chuyển nhượng cho ông Đ, bà Ngh diện tích đất 297,37m².

Từ lời trình bày của các đương sự chỉ thống nhất với nhau việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không thống nhất với nhau diện tích đất chuyển nhượng, các đương sự cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh diện tích đất chuyển nhượng. Do vậy, Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đất và chỉnh lý đất của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất-Chi nhánh huyện Đ, Quảng Trị về hiện trạng đất của ông Trần Đình Đ, bà Phạm Thị Ngh đang sử dụng để xác định vị trí, ranh giới diện tích đất chuyển nhượng.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp, ông Trần Đình Đ đã tự nguyện nộp và không yêu cầu gì, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về án phí; Ông Trần Đình Đ, bà Phạm Thị Ngh, bà Hồ Thị Th phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 127 Luật đất đai 2003; Điều 675, Điều 676, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702, Điều 134 Bộ luật Dân sự

2005; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/UBNTQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Trần Đình Đ và bà Phạm Thị Ngh:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2006 giữa bà Hồ Thị Th và ông Trần Đình Đ, bà Phạm Thị Ngh có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ vị trí diện tích đất chuyển nhượng như sau: Diện tích đất ông Trần Đình Đ và bà Phạm Thị Ngh đang sử dụng 377m² nằm trong khuôn viên thửa đất số 124, tờ bản đồ số 1, địa chỉ tại xã A, huyện Đ, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W655024 do UBND huyện Đ cấp ngày 09/12/2002 cho hộ ông Hồ C

Với số đo và chỉnh lý như sau:

- + Phía bắc dài 15,97m giáp đường Hồ Chí Minh
- + Phía tây dài 23,9m giáp đất UBND xã A, huyện Đ.
- + Phía đông các cạnh 16,53m + 7,67m giáp đất hộ ông Hồ M.
- + Phía Nam các cạnh 9,58m + 4,29m giáp đất bà Hồ Thị Th

Trong diện tích đất 377m² gồm 200m² đất ở và 177m² đất vườn

Ông Trần Đình Đ và bà Phạm Thị Ngh có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Bà Hồ Thị Th phải chịu 150.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, ông Trần Đình Đ và bà Phạm Thị Ngh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 150.000đ (Một trăm năm mươi ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000đồng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2010/004641 ngày 17/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đakrông, tỉnh Quảng Trị, ông Đ và bà Ngh được hoàn trả số tiền chênh lệch là 150.000đ.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết.

Trường hợp 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.

(Có sơ đồ kèm theo Bản án)

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND huyện Đakrông;
- UBND xã A, huyện Đakrông
- Chi cục THADS huyện Đakrông;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Phương Tiến