

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRIỆU PHONG
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 08/2025/DSST

Ngày 11-3-2025.

V/v “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRIỆU PHONG, TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Hải.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Thế Nam và bà Nguyễn Thị Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọc Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Triệu Phong tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 3 năm 2025, tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 63/2024/TLST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2024 về việc “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2025/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Vũ A, sinh năm 1968; nơi cư trú: thôn A, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Vũ K, sinh năm 1989; nơi cư trú: thôn A, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị (theo văn bản ủy quyền ngày 17/10/2024) - Có mặt.

- Các đồng bị đơn:

+ Ông Phan Hà N, sinh năm 1971 và bà Hoàng Thị S, sinh năm 1946; nơi cư trú: thôn A, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Bà Phan Thị Lệ C, sinh năm 1970; nơi cư trú: Tổ H, ấp B, xã B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện T; địa chỉ: B L, thị trấn Á, huyện T, tỉnh Quảng Trị - Đại diện theo ủy quyền: ông Trần Thiện N1 - Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường (theo văn bản ủy quyền ngày 10/3/2025) - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/10/2024 và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 21 tháng 6 năm 2019, tại thôn A, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị, ông Hoàng Vũ A, sinh năm 1968; nơi cư trú: thôn A, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị và bà Phan Thị Lệ C; ông Phan Hà N; bà Hoàng Thị S (là những người được thừa kế quyền sử dụng đất của ông Phan L) đã tiến hành

lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì ông Hoàng Vũ Á nhận diện tích chuyển nhượng là 931m² gồm: 200m² đất ở, 731m² đất trồng cây hàng năm khác theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 859717 do UBND huyện T cấp ngày 23/6/1999 cho hộ ông Phan L và tài sản chuyển nhượng gắn liền với đất là 01 nhà rường cột, 01 nhà bếp dưới, 01 phòng ngủ. Tổng giá trị chuyển nhượng là 260.000.000 đồng, ông Á đã chuyển đủ số tiền 260.000.000 đồng cho bà C, bà S và ông N, các lần chuyển tiền cụ thể như sau: sau khi ký hợp đồng ông Á chuyển 160.000.000 đồng, số tiền còn lại là 100.000.000 đồng, ông Á chuyển vào tài khoản cho bà C 70.000.000 đồng và trả tiền mặt cho ông N và bà S là 30.000.000 đồng. Hợp đồng này được các bên ký kết nhưng không qua công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong năm 2019, ông Phan Hà N, bà Hoàng Thị S và bà Phan Thị Lệ C đã làm thủ tục thừa kế toàn bộ diện tích đất nói trên. Ngày 29/6/2019, Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 788411, số thửa 1220, tờ bản đồ số 14, diện tích là 856m², trong đó đất ở 200m², đất trồng cây hàng năm khác 656m², địa chỉ: Thôn A, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị cho bà Phan Thị Lệ C. Tuy nhiên, sau khi ông Á chuyển đủ tiền cho bà C, bà S và ông N nhưng bà C và những người này vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Á. Ông Á đã nhiều lần yêu cầu nhưng bà C vẫn không thực hiện các cam kết trong hợp đồng. Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/6/2019 thì diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 859717 do UBND huyện T cấp ngày 23/6/1999 cho hộ ông Phan L mà ông Hoàng Vũ Á nhận chuyển nhượng là 931m². Sau khi bà Phan Thị Lệ C nhận thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 788411, số thửa 1220, tờ bản đồ số 14 với diện tích thửa đất nói trên là 856m² (ít hơn so với diện tích nhận chuyển nhượng trong hợp đồng ngày 21/6/2019) trong đó đất ở 200m², đất trồng cây hàng năm khác 656m² nhưng ông Hoàng Vũ Á vẫn đồng ý nhận diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới mang tên bà C và không có ý kiến gì về diện tích ít hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ.

Do bà C không thực hiện các cam kết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2019 nên ông Á làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/6/2019 giữa bà Phan Thị Lệ C, ông Phan Hà N, bà Hoàng Thị S với ông Hoàng Vũ Á có hiệu lực pháp luật. Buộc bà Phan Thị Lệ C, ông Phan Hà N, bà Hoàng Thị S thực hiện các thỏa thuận theo giấy chuyển nhượng đất lập ngày 21/6/2019 giữa bà Phan Thị Lệ C, ông Phan Hà N, bà Hoàng Thị S với ông Hoàng Vũ Á

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 18/12/2024, các đồng bị đơn trình bày:

Bà Phan Thị Lệ C, ông Phan Hà N, bà Hoàng Thị S thừa nhận ngày 21/6/2019 đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hoàng Vũ Á với giá 260.000.000 đồng. Sau khi làm thủ tục thừa kế thì ngày 29/6/2019, Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 788411, thửa 1220, tờ bản đồ số 14, diện tích là 856m² trong đó đất ở 200m², đất trồng cây hàng năm khác 656m² tại thôn A, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị cho bà Phan Thị

Lệ C. Tuy nhiên, theo quyết định của UBND huyện T thu hồi đất theo thông báo số 99/TB-UBND ngày 27/4/2022 có danh sách kèm theo thì bà Phan Thị Lệ C bị thu hồi 581m², bà C không có ý kiến gì đối với việc thu hồi vì đây là chủ trương của Nhà nước. Tuy nhiên đối chiếu với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và ông Hoàng Vũ Á thì phần đất đã có quyết định thu hồi thì không được chuyển nhượng, bà C không chấp nhận chuyển nhượng phần đất không bị thu hồi có diện tích 275m², còn phần diện tích bị thu hồi 581m² theo quy định của pháp luật thì hợp đồng giữa bà C và ông Á bị vô hiệu phần này. Do đó, nếu giải quyết phần vô hiệu của hợp đồng, chia theo số tiền chuyển nhượng 260.000.000 đồng (ông Á mới trả 250.000.000 đồng, còn thiếu 10.000.000 đồng) trên diện tích là 856m² thì bà Chi trả lại cho ông Á 176.472.000 đồng (tương ứng 581m²) và bà C nhận lại 581m² phần đất bị thu hồi và Nhà nước sẽ thực hiện chính sách đối với bà C về phần diện tích này. Sở dĩ chúng tôi chuyển nhượng đất cho ông Á là vì không còn ai sống ở quê, nhưng nay mẹ bà C là bà Phan Thị S1 muốn về quê sinh sống, do đó bà C đề nghị Tòa án xem xét: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/6/2019 giữa bà C, ông Phan Hà N, bà Hoàng Thị S với ông Hoàng Vũ Á có hiệu lực một phần đối với diện tích 275m² có cả phần tài sản trên đất (theo biên bản định giá tài sản); Phần diện tích chuyển nhượng 581m² bị vô hiệu bà C giao cho ông Á ½ diện tích đất 581m², nếu sau này UBND huyện đền bù thì ai hưởng phần đó, nếu bây giờ đã được áp giá đền bù thì bà C hưởng ½ giá trị thửa đất, ông Á hưởng ½ giá trị thửa đất đền bù. Phía bị đơn cũng đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bị đơn vì điều kiện đi lại khó khăn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND huyện T, tỉnh Quảng Trị có ý kiến như sau: Theo Công văn số 623/UBND-TN ngày 25/02/2025: thửa 1220, tờ bản đồ số 14, diện tích là 856m² đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 788411 ngày 29/6/2019 cấp cho bà Phan Thị Lệ C. Thửa đất này UBND huyện T đã có Thông báo thu hồi số 99/TB-UBND ngày 27/4/2022, dự kiến thu hồi để thực hiện dự án “đường ven biển kết nối hành lang kinh tế Đông Tây, tỉnh Quảng Trị - giai đoạn 1”, diện tích 581m² loại đất dự kiến thu hồi ONT+BHK, UBND huyện T không có ý kiến gì thêm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị phát biểu quan điểm:

- Về phần thủ tục: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng trình tự thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Nguyên đơn thực hiện đúng quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn chưa thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tại Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự; Điều 26 và 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao: chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/6/2019 giữa ông Phan Hà N, bà Hoàng Thị S, bà Phan Thị Lệ C với ông Hoàng Vũ Á có hiệu lực pháp luật; buộc ông Phan Hà N, bà Hoàng Thị S, bà Phan Thị Lệ

C thực hiện các thỏa thuận theo giấy chuyển nhượng đất lập ngày 21/6/2019 giữa ông Phan Hà N, bà Hoàng Thị S, bà Phan Thị Lệ C với ông Hoàng Vũ A; về án phí: buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xác định quan hệ tranh chấp: Ông Hoàng Vũ A khởi kiện ông Phan Hà N, bà Hoàng Thị S và bà Phan Thị Lệ C về yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A, với ông N, bà S, bà C có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, đây là quan hệ tranh chấp “*Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật*” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Phan Hà N, bà Hoàng Thị S có nơi cư trú: Thôn A, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị; quyền sử dụng đất mà nguyên đơn yêu cầu cũng tọa lạc tại thôn A, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Ngày 29/5/2024, Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong đã thụ lý vụ án dân sự số 32/2024/TLST-DS về việc “*Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật*” theo đơn khởi kiện của ông Hoàng Vũ A. Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 24/9/2024 phía nguyên đơn ông Hoàng Vũ A đã rút đơn khởi kiện nên Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án theo Quyết định đình chỉ số 07/2024/QĐST-DS. Ngày 21/10/2024, ông A khởi kiện lại vụ án nên Tòa án huyện Triệu Phong thụ lý lại vụ án và tiến hành các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng phía bị đơn ông Phan Hà N, bà Hoàng Thị S và bà Phan Thị Lệ C không tham gia các phiên họp, phiên hòa giải theo đúng quy định. Ngày 24/12/2024, Tòa án đã ra Quyết định ủy thác thu thập chứng cứ số 06/2024/QĐ-UTTA đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai tổng đạt văn bản tố tụng và lấy lời khai của phía bị đơn ông Phan Hà N, bà Hoàng Thị S. Ngày 31/12/2024, Tòa án nhận được kết quả ủy thác từ Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai nơi bà S, ông N và bà C sinh sống. Theo kết quả ủy thác thì phía bị đơn đã có bản trình bày ý kiến của mình và đề nghị Tòa án sử dụng lại kết quả thẩm định và các tài liệu thu thập được trong vụ án dân sự thụ lý số 32/2024/TLST-DS ngày 29/5/2024; đồng thời đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bị đơn vì điều kiện đi lại khó khăn. Ngày 20/2/2025, Tòa án ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử và ấn định ngày xét xử vào ngày 11/3/2025. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Vũ K có mặt. Các đồng bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện T có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4] Về nội dung: Qua lời trình bày của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì nguyên đơn, các đồng bị đơn đều thừa nhận ngày 21 tháng 6 năm 2019, tại thôn A, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị giữa bà Phan Thị Lệ C, ông Phan Hà N, bà Hoàng Thị S (là những người được thừa kế quyền sử dụng đất của ông

Phan L) và ông Hoàng Vũ Á có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với diện tích 931m² gồm 200m² đất ở, 731m² đất trồng cây hàng năm khác theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 859717 do UBND huyện T cấp ngày 23/6/1999 cho hộ ông Phan L và tài sản chuyển nhượng gắn liền với đất là một nhà rường cột, một nhà bếp dưới, một phòng ngủ. Tổng giá trị chuyển nhượng là 260.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho ông Hoàng Vũ Á thì cũng trong năm 2019, ông Phan Hà N, bà Hoàng Thị S và bà Phan Thị Lệ C đã làm thủ tục thừa kế toàn bộ diện tích đất nói trên cho bà C. Ngày 29/6/2019, Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 788411, số thửa 1220, tờ bản đồ số 14, diện tích là 856m², trong đó: đất ở 200m², đất trồng cây hàng năm khác 656m², địa chỉ: Thôn A, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị cho bà Phan Thị Lệ C. Tuy nhiên, sau khi ông Á chuyển đủ tiền, ông Á đã nhiều lần yêu cầu bà C, bà S và ông N thực hiện việc chuyển nhượng đất nhưng những người này vẫn không thực hiện đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Xét về hình thức và nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/6/2019, Hội đồng xét xử thấy rằng: Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2019 giữa bà Phan Thị Lệ C, ông Phan Hà N, bà Hoàng Thị S và ông Hoàng Vũ Á chỉ được lập giấy viết tay thể hiện những nội dung các bên thỏa thuận nhưng không qua công chứng, chứng thực là vi phạm về mặt hình thức theo quy định của pháp luật khi chuyển quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, về nội dung thì các bên thỏa thuận không trái với quy định pháp luật khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/6/2019, các bên tự nguyện không ai ép buộc ai nên cần xem xét bảo vệ quyền lợi cho ông Á. Theo quy định tại Điều 116; khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch này không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã trả cho phía bị đơn đủ số tiền chuyển nhượng là 260.000.000 đồng như đã thỏa thuận, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất cho phía nguyên đơn sử dụng từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/6/2019 giữa ông N, bà C, bà S với ông Á đương nhiên có hiệu lực pháp luật. Mặt khác, theo Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì trường hợp này cần áp dụng án lệ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/6/2019 có hiệu lực pháp luật.

Về phía bị đơn ông Phan Hà N, bà Hoàng Thị S và bà Phan Thị Lệ C đều đề nghị Tòa án: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/6/2019 giữa bà Phan Thị Lệ C, ông Phan Hà N, bà Hoàng Thị S với ông Hoàng Vũ Á có hiệu lực pháp luật một phần đối với diện tích 275m² có cả phần tài sản trên đất (theo biên bản định giá tài sản); Phần diện tích bị vô hiệu chuyển nhượng 581m² (đây là phần diện tích dự kiến bị thu hồi) bà C đề nghị chia đôi diện tích này mỗi bên được sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích, sau này UBND huyện đền bù thì ông Á được hưởng $\frac{1}{2}$ giá trị diện tích đền bù, bà C hưởng $\frac{1}{2}$ giá trị diện tích đền bù, ông Á hưởng 50% giá trị đền bù; đối với phần diện tích thu hồi 581m² có một phần diện tích ngoài giấy chứng nhận là 38m² bà C, ông N, bà S đề nghị Tòa án xem xét thuộc về ai quản lý, sử dụng. Hội đồng xét xử thấy: tại thời điểm lập hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/6/2019 giữa bà Phan Thị Lệ C, ông Phan Hà N, bà Hoàng Thị S với ông Hoàng Vũ A thì các bên chỉ lập giấy viết tay không qua chứng thực nhưng nguyên đơn đã giao đầy đủ số tiền chuyển nhượng là 260.000.000 đồng cho phía bị đơn; hiện tại ông A đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phan Thị Lệ C và đang quản lý, sử dụng thửa đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/6/2019 cho đến nay nhưng phía bị đơn không có ý kiến gì. Đối với yêu cầu chia 50% giá trị tiền đền bù của bị đơn với phần diện tích dự kiến bị UBND huyện T thu hồi là 581m², Hội đồng xét xử thấy: Thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng là vào ngày 21/6/2019 nhưng đến ngày 27/4/2022 UBND huyện T mới ban hành Thông báo thu hồi đất số 99/TB-UBND dự kiến thu hồi để thực hiện dự án đường ven biển kết nối hành lang kinh tế Đ, tỉnh Quảng Trị giai đoạn 1 đối với phần diện tích 581m² mà bị đơn đã chuyển nhượng cho nguyên đơn. Xét thấy việc UBND huyện ban hành Thông báo dự kiến thu hồi đối với phần diện tích này sau khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng và không liên quan đến yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/6/2019 giữa bà Phan Thị Lệ C, ông Phan Hà N, bà Hoàng Thị S với ông Hoàng Vũ A có hiệu lực pháp luật của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Ngày 10/3/2025, Tòa án nhận được đơn bổ sung hàng thừa kế thứ nhất của ông Phan L là ông Phan H (con ông L) hiện đang định cư tại Hoa Kỳ của bị đơn bà Phan Thị Lệ C. Hội đồng xét xử thấy rằng: quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án bản di chúc của bà Lê Thị D (vợ ông Phan L, mẹ ông Phan H) và giấy ủy quyền của ông Phan H về việc để lại thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 859717 do UBND huyện T cấp ngày 23/6/1999 cho hộ ông Phan L với diện tích 931m² cho ông Phan Hà N và bà Phan Thị Lệ C toàn quyền sử dụng. Nên việc bị đơn bổ sung ông H vào hàng thừa kế không có ý nghĩa khi giải quyết vụ án yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất có hiệu lực vì: ông Phan H đã có giấy ủy quyền cho ông Phan Hà N (giấy ủy quyền được UBND xã T chứng thực ngày 29/8/2017 và di chúc được chứng thực ngày 22/2/2006 đều có trước khi các bên ký kết hợp đồng ngày 21/6/2019) (Bút lục 71, 72). Mặt khác, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông Phan Hà N, bà Hoàng Thị S và bà Phan Thị Lệ C đã làm thủ tục thừa kế toàn bộ diện tích đất nói trên cho bà C. Ngày 29/6/2019, Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 788411, số thửa 1220, tờ bản đồ số 14, diện tích là 856m², địa chỉ: Thôn A, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị cho bà Phan Thị Lệ C theo đúng quy định của pháp luật.

[5] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu tiền án phí; bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 227; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116,;

khoản 2 Điều 129; khoản 1 Điều 502; điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Vũ Á: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Vũ Á với bà Phan Thị Lệ C; ông Phan Hà N và bà Hoàng Thị S đã ký kết ngày 21/6/2019 có hiệu lực pháp luật. Ông Hoàng Vũ Á có quyền sử dụng thửa đất số 1220, tờ bản đồ số 14, diện tích là 856m² và các tài sản gắn liền trên đất tại thôn A, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị. Ông Hoàng Vũ Á có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1220, tờ bản đồ số 14, diện tích là 856m², trong đó đất ở 200m², đất trồng cây hàng năm khác 656m², địa chỉ: thôn A, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị.

2. Về án phí: Buộc bà Phan Thị Lệ C; ông Phan Hà N và bà Hoàng Thị S phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm .

Ông Hoàng Vũ Á không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Hoàng Vũ Á số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000215 ngày 17/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, 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 niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND huyện Triệu Phong;
- Chi cục THADS huyện Triệu Phong;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Xuân Hải

