TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN H** **TỈNH QUẢNG NAM**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 06/2024/DS-ST
Ngày: 18/6/2024
V/v "*Yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất* "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN H, TỈNH QUẢNG NAM

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Thọ

- Các Hội thẩm nhân dân:

+ Ông Lê Minh Thông;

+ Ông Nguyễn Gia Đông.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Diễm My – Thư ký Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Nam;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Hương Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 21/2021/TLST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2021 về việc "*Yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất* " theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2024/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Võ Thị N, sinh năm 1965. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1969. Vắng mặt.

Cùng trú tại: Khối phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Quảng Nam.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bên nguyên đơn:

+ Anh Phạm Văn T, sinh năm 1988. Có mặt.

+ Chị Phạm Thị Thùy L, sinh năm 1994. Vắng mặt.

+ Anh Phạm Văn H, sinh năm 1999. Vắng mặt.

Cùng trú tại: Khối phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Phạm Thị Thùy L, anh Phạm Văn H là bà Võ Thị N, sinh năm 1965, trú tại khối phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Quảng Nam.

(Văn bản ủy quyền của Phạm Văn H ngày 25/12/2021 và 29/11/2023; của chị Phạm Thị Thùy L ngày 14/12/2021và 29/11/2023).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Võ Thị N khai: Vào ngày 11/1/2000 (âm lịch) bà Nguyễn Thị M có chuyển nhượng cho vợ chồng bà Võ Thị N, ông Phạm H thửa đất số 393, tờ bản đồ số 3, diện tích 2488m^2, loại đất thổ cư, thời hạn sử dụng lâu dài tại khối phố B, thị trấn T (xã B cũ), huyện H, tỉnh Quảng Nam với giá 27.000.000 đồng (Hai mươi bảy triệu đồng). Khi chuyển nhượng hai bên tự viết giấy, sau đó bà M vi phạm pháp luật bị đi tù, không có mặt tại địa phương nên không làm thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền được. Đến khoảng năm 2019 bà M ra tù mới về lại địa phương, Võ Thị N yêu cầu bà M đến cơ quan chức năng để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nhưng bà M cho rằng bà M chỉ bán nhà chứ không bán đất nên không làm thủ tục chuyển nhượng cho Võ Thị N. Võ Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận giấy viết bán nhà và đất ghi ngày 11/1/2000 (âm lịch) có hiệu lực để Võ Thị N và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Văn T, Phạm Thị Thùy L, Phạm Văn H làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu nhà và chỉnh lý quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, khi nhận chuyển nhượng chỉ ghi số liệu theo Quyết định số 31/QĐ-CT ngày 28/1/1998 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H về việc cho phép ông Nguyễn Hoàng L chuyển nhượng bà Nguyễn Thị M lô đất có diện tích 2.488m^2; kèm theo trích lục bản đố số 26/ĐC ngày 21/9/1998 của phòng địa chính huyện H không có đo thực tế. Gia đình Võ Thị N nhận đất và nhà ở sinh sống tại đó từ ngày 11/1/2000 (âm lịch) đến nay. Nhưng sau khi khởi kiện và yêu cầu Tòa án thẩm định thì diện tích đất đo đạc thực tế 1.322,7m^2; trong đó có 27,1m^2 đất NTĐ (đất mồ mã) và 27,7m^2 đường bê tông vào xóm thì giữ nguyên hiện trạng, còn lại 1.267,9m^2 yêu cầu công nhận giấy viết bán nhà và đất ghi ngày 11/1/2000 (âm lịch) có hiệu lực để Võ Thị N và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Văn T, Phạm Thị Thùy L, Phạm Văn H làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu nhà và chỉnh lý quyền sử dụng đất đối với diện tích đất *(theo đo đạc thực tế)* 1.267,9m^2 nói trên và tài sản gắn liền với đất là căn nhà xây diện tích 114,6m^2.

Người có quyền nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn T thống nhất với ý kiến của bà Võ Thị N.

Người có quyền nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Thùy L, anh Phạm Văn H đều ủy quyền cho bà Võ Thị N tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị M vắng mặt, tuy nhiên, theo lời khai trong hồ sơ vụ án bà Nguyễn Thị M trình bày: Năm 2000 vợ chồng bà M, ông Lan chỉ bán nhà chứ không bán đất. Bà M cho rằng giấy viết bán nhà và đất ghi ngày 11/1/2000 (âm lịch) không phải chữ viết và chữ ký của bà M nên không thống nhất yêu cầu khởi kiện của Võ Thị N. Đến nay bà M thống nhất chuyển nhượng đất cho Võ Thị N với điều kiện Võ Thị N phải để lại cho bà M chiều ngang theo mặt đường 14E là 07 mét, chiều sâu đến cuối thửa đất. Diện tích đất của thửa 393 còn lại bao nhiêu chuyển hết cho Võ Thị N.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX: Chấp nhận đơn khởi kiện của Võ Thị N, công nhận hiệu lực giấy bán nhà và đất giữa vợ chồng bà M và vợ chồng Võ Thị N ghi ngày 11/1/2000 (âm lịch) đối với thửa đất 393, tờ bản đồ số 3, tại khối phố B, thị trấn T (xã B cũ), huyện H, tỉnh Quảng Nam giao toàn bộ tài sản là căn nhà, cây lâu năm gắn liền với đất cho gia đình Võ Thị N sở hữu.

Về chi phí thẩm định, định giá, án phí do yêu cầu của Võ Thị N được công nhận nên buộc bà M phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự thể hiện trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bà Võ Thị N khởi kiện công nhận giấy viết bán nhà và đất ghi ngày 11/01/2000 (âm lịch) có hiệu lực để Võ Thị N đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất. Khi thụ lý xác định quan hệ tranh chấp là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Trong quá trình giải quyết vụ án, xác định lại quan hệ pháp luật "*Yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất"*

Theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, diện tích đất tranh chấp tại khối phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Quảng Nam nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Nam.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/QĐXXST-DS ngày 20/12/2023 vụ án được xét xử vào ngày 19 tháng 01 năm 2024 nhưng có lý do chính đáng phải hoãn. Đến nay tiếp tục mở phiên tòa.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm H, chồng Võ Thị N đã chết theo giấy chứng tử ngày 10/10/2008. Theo đơn xin xác nhận hàng thừa kế thứ nhất của ông Phạm H được UBND thị trấn T xác nhận ngày 24/12/2021 gồm có các thừa kế: Võ Thị N, Phạm Văn T, Phạm Thị Thùy L, Phạm Văn H Tòa án đã đưa vào tham gia tố tụng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị M đã được tống đạt hợp lệ lần thứ hai những vẫn vắng mặt tại phiên tòa; chị Phạm Thị Thùy L, anh Phạm Văn H vắng mặt nhưng có văn bản ủy quyền cho bà Võ Thị N tham gia tố tụng nên Tòa án căn cứ Điều 227 tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

Bà Võ Thị N khởi kiện yêu cầu công nhận giấy viết bán nhà và đất ghi ngày 11/1/2000 (âm lịch) có hiệu lực để Võ Thị N và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Văn T, Phạm Thị Thùy L, Phạm Văn H làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu nhà và chỉnh lý quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 393, tờ bản đồ số 3, diện tích theo đo đạc thực tế đất 1.267,9m^2, loại đất thổ cư, thời hạn sử dụng lâu dài tại khối phố B, thị trấn T (xã B cũ), huyện H, tỉnh Quảng Nam.

Xét về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp và quá trình sử dụng:

Theo Công văn 388/UBND-TNMT ngày 14/6/2023 của UBND huyện H tỉnh Quảng Nam; Báo cáo 177/BC-UBND ngày 4/4/2023 của UBND thị trấn T; lời khai của bà Nguyễn Thị M, bà Võ Thị N cũng như các chứng cứ kèm theo thì xác định theo hồ sơ cấp đất tại thời điểm 1994 thửa đất 393, tờ bản đồ số 3, diện tích 2488m^2, loại đất thổ cư, thời hạn sử dụng lâu dài tại khối phố B thị trấn T, huyện H, tỉnh Quảng Nam (thôn 2 xã B cũ) đã được cấp cho ông Nguyễn Hoàng L tại giấy CNQSDĐ số A364618 ngày 18/8/1994, ông Nguyễn Hoàng L làm nhà ở và sử dụng đến ngày 01/7/1998 ông L có đơn xin chuyển nhượng QSDĐ cho bà M; UBND huyện H tỉnh Quảng Nam có Quyết định số: 31/QĐ-CT ngày 29/8/1998 cho phép ông L chuyển nhượng cho bà M. Theo lời khai của bà M ngày 09/12/2021 và những lời khai tiếp theo của bà M thì ông L là anh ruột cho riêng đất và nhà cho bà M không liên quan đến người khác. Như vậy, thì từ khi có Quyết định số: 31/QĐ-CT ngày 29/8/1998 của UBND huyện H cho phép ông L chuyển nhượng QSDĐ cho bà M thì thửa đất 393, tờ bản đồ số 3, diện tích 2488m^2 tại khối phố B thị trấn T, huyện H, tỉnh Quảng Nam thuộc quyền sử dụng riêng của bà M.

Bà Võ Thị N trình bày bà M có viết giấy tay bán nhà và đất cho vợ chồng Võ Thị N, ông H và xuất trình giấy bán nhà và đất ghi vào lúc 08 giờ ngày 11/01/2000 âm lịch và vợ chồng Võ Thị N sử dụng đất và nhà ở từ tháng 01/2000 đến nay.

Bà M cho rằng bà M và chồng bà chỉ bán nhà chứ không bán đất, chữ ký trong giấy bán nhà và đất ghi lúc 08 giờ ngày 11/01/2000 âm lịch không phải chữ ký của bà M. Ngày 09/12/2021 Võ Thị N có đơn xin thu thập chữ ký và giám định chữ ký của bà M. Tòa án đã thu thập chữ ký của bà M tại hồ sơ xét xử bà M về tội mua bán vận chuyển vật liệu nổ để so sánh với chữ ký trong giấy bán nhà và đất ngày 11/01/2000 âm lịch. Tại kết luận 45/KLKTHS ngày 23/3/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Quảng Nam kết luận chữ ký trong giấy bán nhà và đất ngày 11/01/2000 âm lịch so sánh với các mẫu chữ ký thu thập của bà M do cùng một người ký, viết ra.

Tại biên bản ghi lời khai của bà M ngày 09/12/2021, bà M khai rằng bà M bán nhà chứ không bán đất, bà M thống nhất chuyển nhượng đất cho Võ Thị N nhưng Võ Thị N phải để lại cho bà M chiều ngang theo mặt đường 7 mét, chiều sâu đến hết thửa đất. Phần còn lại của thửa đất 393 bao nhiêu chuyển hết cho Võ Thị N, lời khai này mâu thuẫn với lời khai bà M chỉ bán nhà chứ không bán đất.

Theo giấy bán nhà và đất ngày 11/01/2000 âm lịch không ghi cụ thể lý lịch thửa đất nhưng bà Võ Thị N khai vào ngày 11/1/2000 (âm lịch) bà Nguyễn Thị M có chuyển nhượng cho vợ chồng bà Võ Thị N, ông Phạm H thửa đất số 393, tờ bản đồ số 3, diện tích 2488m^2, loại đất thổ cư, thời hạn sử dụng lâu dài tại khối phố B, thị trấn T (xã B cũ), huyện H, tỉnh Quảng Nam. Theo giấy bán nhà và đất ngày 11/1/2000 (âm lịch) có nội dung: Bán nhà và đất đồng ý bán với giá tiền 27.000.000 đồng vậy anh Phạm H đã chồng tiền xong và vợ chồng anh H có quyền sử dụng nhà và đất vợ chồng anh L bàn giao thủ tục trước đây cho anh Phạm H giữ sau thì làm thủ tục chính thức. Vậy tôi viết giấy bán cho anh Học nếu có gì gian dối tôi sẽ chịu hoàn toàn với pháp luật.

Võ Thị N có nộp bản photo Quyết định số: 31/QĐ-CT ngày 29/8/1998 cho phép ông L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M, thông báo xác nhận hoàn thành nghĩa vụ thuế 1505/TBCCT ngày 4/11/2013 của Chi cục thuế huyện H xác nhận ông L và bà M đã hoàn thành nghĩa vụ thuế theo Quyết định chuyển quyền sử dụng đất 31/QĐ-CT ngày 29/8/1998 và sơ đồ vị trí thửa đất số 393, tờ bản đồ số 3, diện tích 2488m^2 tại khối phố B, thị trấn T (xã B cũ), huyện H, tỉnh Quảng Nam, đối chiếu với các tài liệu kèm theo Công văn 388/UBND-TNMT và Báo cáo 177/BC-UBND nói trên có cơ sở xác định ngày 11/01/2000 âm lịch bà M có ký giấy chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, Võ Thị N theo hồ sơ đất đai thửa đất số 393, tờ bản đồ số 3, diện tích 2488m^2, loại đất thổ cư, thời hạn sử dụng lâu dài tại khối phố B, thị

trấn T (xã B cũ), huyện H, tỉnh Quảng Nam và căn nhà diện tích 114,6m^2. Theo thực tế và bà M cũng công nhận gia đình Võ Thị N sử dụng nhà và đất từ khi bà M chuyển nhượng từ năm 2000 cho đến nay.

Cũng theo Công văn 388/UBND-TNMT và Báo cáo 177/BC-UBND nói trên, biên bản thẩm định ngày 01/8/2023 của Hội đồng thẩm định thì thấy theo hồ sơ đất đai thửa đất số 393, tờ bản đồ số 3, diện tích 2488m^2, tại khối phố B, thị trấn T (xã B cũ), huyện H, tỉnh Quảng Nam. Nhưng tại thời điểm cấp đất năm 1994 đo đạc thủ công, sơ đồ thửa đất vẽ trên giấy không được chính xác và lúc chuyển nhượng chỉ căn số liệu ghi trên giấy tờ mà không đo đạc thực tế. Nhưng sau khi khởi kiện và yêu cầu Tòa án thẩm định thì diện tích đất đo đạc thực tế 1322,7m^2. Trong đó có 27,1m^2 đất NTD (đất mồ mã) và 27,7m^2 đường bê tông vào xóm thì giữ nguyên hiện trạng còn lại 1267,9m^2. Khi thẩm định đo đạc, các hộ sử dụng đất liền kề ký xác nhận giáp ranh, hiện trạng và xác định gia đình Võ Thị N sử dụng liên tục từ năm 2000 đến nay.

Từ năm 2000 đến khi bà M thi hành án phạt tù xong trở về địa phương Võ Thị N không yêu cầu được bà M đến cơ quan chức năng làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu nhà và đăng ký chỉnh lý quyền sử dụng đất là do bà M phải thi hành án phạt tù. Hơn nữa, bà M không hợp tác với Võ Thị N để làm thủ tục. Do vậy, việc không làm được thủ tục chính thức Võ Thị N không có lỗi.

Giao dịch giữa bà M và vợ chồng Võ Thị N phát sinh tại thời điểm năm 2000 nên đối chiếu giữa Bộ luật Dân sự năm 1995 và Bộ luật Dân sự năm 2015 không có gì mâu thuẫn.

Tuy nhiên, giấy bán nhà và đất ngày 11/1/2000 (âm lịch) giữa bà M và vợ chồng Võ Thị N văn bản không đúng quy định, không có công chứng chứng thực nhưng theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức:

Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu trừ trường hợp sau đây:

1.Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của pháp luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, tòa án quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, tòa án quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp nay, các bên không phải thực hiện công chứng, chứng thực.

Theo nội dung giấy bán nhà và đất ngày 11/1/2000 (âm lịch) có nội dung: Bán nhà và đất đồng ý bán với giá tiền 27.000.000 đồng vậy anh Phạm H đã chồng tiền xong và vợ chồng anh H có quyền sử dụng nhà và đất, vợ chồng anh L bàn giao thủ tục trước đây cho anh Phạm H giữ sau thì làm thủ tục chính thức. Vậy tôi viết giấy bán cho anh H nếu có gì gian dối tôi sẽ chịu hoàn toàn với pháp luật. Như vậy giao dịch này đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ nên công nhận có hiệu lực.

Từ các chứng cứ phân tích trên có cơ sở khẳng định ngày 11/1/2000 (âm lịch) bà Nguyễn Thị M có viết giấy chuyển nhượng nhà và thửa đất số 393, tờ bản đồ số 3, diện tích 2488m^2 tại khối phố B, thị trấn T, (xã B cũ), huyện H, tỉnh Quảng Nam theo đo đạc thực tế 1322,7m^2 trừ đi 27,1m^2 đất NTD (đất mồ mã) và 27,7m^2 đường bê tông, còn lại 1267,9m^2 nên chấp nhận yêu khởi kiện của bà Võ Thị N, công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất (giấy bán nhà và đất ngày 11/1/2000 âm lịch) đối với diện tích đất 1.267,9m^2 nói trên và tài sản gắn liền với đất là căn nhà xây diện tích 114,6m^2.

Bà Võ Thị N và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn T, chị Phạm Thị Thùy L, anh Phạm Văn H được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sở hữu nhà và chỉnh lý quyền sử dụng đất.

Đối với tài sản là cây lâu năm: gồm 07 cây cau, 01 cây khế, 01 cây mận, 01 cây sợp, 01 cây xà cừ, 01 cây sầu đông, 01 cây ổi, 01 cây lạc mất, 01 bụi tre trên diện tích đất 1267,9m^2 nói trên khi chuyển nhượng không đề cập số cây này. Qua xác minh tại Trung tâm kỹ thuật nông nghiệp huyện H các cây trên có độ tuổi khoảng 10 đến 15 năm. Nhưng theo giấy chuyển nhượng đến nay hơn 23 năm. Như vậy số cây này hình thành và phát triển sau khi chuyển nhượng đất cho gia đình Võ Thị N, được gia đình Võ Thị N trồng và chăm sóc mà có. Đối với căn nhà tạm 21,3m^2 do Võ Thị N mới xây dựng năm 2022, để giải quyết triệt để vụ án giao cho gia đình Võ Thị N sở hữu.

Về các chi phí khác:

Chi phí giám định là 5.485.000đ, tại phiên tòa Võ Thị N tự nguyện chịu chi phí này, Võ Thị N đã nộp đủ.

Về chi phí thẩm định tại chỗ là 11.249.000đ và chi phí định giá tài sản là 1.000.000đ, tổng cộng là 12.249.000 đồng Võ Thị N đã nộp. Do yêu cầu của bà Võ Thị N được Tòa án chấp nhận nên căn cứ Điều 157, 158; 165; 166 Bộ luật Tố tụng dân sự buộc bà Nguyễn Thị M phải chịu chi phí thẩm định, định giá. Bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Võ Thị N số tiền 12.249.000 đồng.

Về án phí: Vì yêu cầu của bà Võ Thị N được Tòa án công nhận nên căn cứ Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội buộc bà Nguyễn Thị M phải chịu án phí sơ thẩm.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147 và Điều 157; 158; 165; 166 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 129 của Bộ luật Dân sự và Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị N: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất (giấy bán nhà và đất ngày 11/1/2000 âm lịch) giữa bà Nguyễn Thị M và vợ chồng bà Võ Thị Nhung có hiệu lực pháp luật đối với thửa đất số 393, tờ bản đồ số 3, diện tích theo thực tế 1.267,9m^2 và căn nhà 114,6m^2 tại khối phố B, thị trấn T (xã B cũ), huyện H, tỉnh Quảng Nam (có sơ đồ kèm theo). Giao cho bà Võ Thị N, anh Phạm Văn T, chị Phạm Thị Thùy L, anh Phạm Văn H sở hữu tài sản trên diện tích đất này gồm 07 cây cau, 01 cây khế, 01 cây mận, 01 cây sợp, 01 cây xà cừ, 01 cây sầu đông, 01 cây ổi, 01 cây lạc mất, 01 bụi tre và căn nhà tạm 21,3m^2.

Bà Võ Thị N và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn T, chị Phạm Thị Thùy L, anh Phạm Văn H liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về đăng ký đất đai để đăng ký quyền sở hữu nhà và chỉnh lý quyền sử dụng đất.

2. Chi phí thẩm định, định giá giám định:

- Về chi phí giám định 5.485.000 đồng (Năm triệu, bốn trăm tám mươi lăm nghìn đồng) bà Võ Thị N tự nguyện chịu, Võ Thị N đã nộp đủ.

- Về chi phí thẩm định, định giá là 12.249.000 đồng (Mười hai triệu, hai trăm bốn mươi chín nghìn đồng), bà Nguyễn Thị M phải chịu. Bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Võ Thị N số tiền 12.249.000 đồng (Mười hai triệu, hai trăm bốn mươi chín nghìn đồng).

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị M phải chịu án phí DS-ST là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho bà Võ Thị N số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0006529 ngày 16/11/2021 của Chi cục THADS huyện H, tỉnh Quảng Nam.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản

tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 thoả 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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự có quyền kháng cáo bán án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 18/6/2024). Riêng bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết hợp lệ./.

Nơi nhận:
- VKSND huyện H;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- Chi cục THADS huyện H;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ + án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Ngọc Thọ