

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN S
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Bản án số: 25/2023/DS-ST

Ngày 07/6/2023

V/v: “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng*”

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN S, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Phước Hòa.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Vũ Thị Lệ Thủy

2. Ông Đoàn Văn Đức

- Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hương Trà - Cán bộ Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà Trần Thị Hương Thu – Kiểm sát viên

Trong ngày 07 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận S xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 103/TLST-DS ngày 20 tháng 7 năm 2022 về việc “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 103/2023/QĐXXST - DS ngày 27 tháng 03 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 34/2023/QĐST-HPT ngày 13.4.2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 06/2023/QĐST - DS ngày 10.5.2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số 06/2023/TB - TA ngày 29.5.2023 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: ông Huỳnh Văn C, sinh năm 1954 và bà Lê Thị G, sinh năm 1958; cùng địa chỉ: số 90, đường N, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng (*có mặt*).

* *Bị đơn*: bà Đặng Thị H, sinh năm 1952; địa chỉ: phòng 304, tầng 3, chung cư F1, đường D, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng (*vắng mặt*).

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

1. Ông Đinh Công H, sinh năm 1975
2. Ông Đinh Công H1, sinh năm 1978
3. Ông Đinh Công V, sinh năm 1981
4. Ông Đinh Dương T, sinh năm 1991 (đã chết)

Cùng địa chỉ: phòng 304, tầng 3, chung cư F1, đường D, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng (*ông Đinh Công H, Đinh Công H1, Đinh Công V đều vắng mặt*).

5. Ông Đinh Dương T1, sinh năm 1987; Nơi đăng ý hộ khẩu thường trú: phòng 304, tầng 3, chung cư F1, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng; Chỗ ở hiện nay: phòng 302, chung cư V, quận S, thành phố Đà Nẵng (*vắng mặt*).

6. Bà Đinh Thị Thu M, sinh năm 1972. Địa chỉ: phòng 206, chung cư 12T5, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng (*vắng mặt*).

7. Bà Đinh Thị Thu T, sinh năm 1982. Địa chỉ: Tổ 34, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng (*vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN

* *Theo đơn khởi kiện và ý kiến trong quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn là ông Huỳnh Văn C và bà Lê Thị G trình bày*:

Vào ngày 14.12.2010, vợ chồng tôi có mua của bà Đặng Thị H nhà, đất tại lô số 16 khu K7, đường 5,5m thuộc dự án Khu dân cư phục vụ giải tỏa công trình khu dân cư làng cá N nay là số 90, đường N, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng với giá 810.000.000 đồng. Vì đất lúc này đang còn nợ tiền thuế đất của nhà nước nên chỉ làm Hợp đồng ủy quyền ngày 14/12/2010 tại Phòng Công chứng số 03 thành phố Đà Nẵng, Đơn xin chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất từ bà Đặng Thị H sang tên cho

vợ chồng tôi Huỳnh Văn C và bà Lê Thị G. Trước đó, bà Đặng Thị H cùng các con làm Tờ khai di sản thừa kế cũng như Tờ thỏa thuận vào ngày 17/5/2010 tại Ủy ban nhân dân phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng, các con của bà H thỏa thuận đồng ý giao cho bà Đặng Thị H được quyền quyết định toàn bộ tài sản nêu trên (có phần thừa kế của các con bà H) để mua bán, chuyển nhượng, ủy quyền (nội dung ủy quyền do bà H quyết định) ... Khi mua nhà, đất của bà H xong thì gia đình tôi không còn tiền nộp thuế cho nhà nước, đến năm 2020 nhà nước có chủ trương quan tâm đến người dân và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn dân. Vì vậy, ngày 29/10/2020, vợ chồng tôi liên hệ với bà Đặng Thị H để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Đặng Thị H, sau đó bà H sẽ làm thủ tục sang tên nhà, đất cho vợ chồng tôi. Thế nhưng bà H yêu cầu vợ chồng tôi phải đưa thêm cho bà H 50.000.000 đồng thì bà H mới đi làm. Chúng tôi đã đưa thêm 50.000.000 đồng cho bà H có ông Đỗ Văn D là tổ trưởng nơi bà H sinh sống làm chứng. Sau đó chúng tôi đã nộp tiền sử dụng đất cho nhà nước gần 120.000.000 đồng để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Đặng Thị H. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H thì vợ chồng tôi yêu cầu bà H làm thủ tục sang tên cho vợ chồng tôi thì bà H không đồng ý.

Vì vậy, tại phiên tòa hôm nay vợ chồng tôi khởi kiện đề nghị quý Tòa công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà giữa bà Đặng Thị H với vợ chồng tôi, để tiếp tục thực hiện Hợp đồng, tạo điều kiện cho vợ chồng tôi được đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ghi nhận quyền sở hữu nhà đối với nhà đất tại số 90, đường N, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Bà Lê Thị G thống nhất với ý kiến ông Huỳnh Văn C đã trình bày.

** Bị đơn là bà Đặng Thị H và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan là ông Đinh Công H, ông Đinh Công H1, ông Đinh Công V, ông Đinh Dương T1, bà Đinh Thị Thu M đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa nên không có lời khai của những người này trong hồ sơ vụ án, không có ý kiến phản hồi gì liên quan đến chứng cứ do nguyên đơn cung cấp; bà Đặng Thị H*

cũng không có ý kiến gì về việc có hay không có yêu cầu phản tố.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thị Thu T cũng vắng mặt trong quá trình hòa giải nhưng bà T có gửi bản tự khai với nội dung sau:*

Năm 2010 mẹ tôi là Đặng Thị H có chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn C, bà Lê Thị G nhà, đất tại lô đất số 16 khu K7 đường 5,5m thuộc dự án khu dân cư phục vụ giải tỏa công trình Khu dân cư làng cá N (nay là số 90 N, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng) với giá 250 triệu đồng, lúc này vì đất còn nợ tiền thuế của Nhà nước nên chỉ làm hợp đồng ủy quyền ngày 14/12/2010. Tại thời điểm đó cha tôi là ông Đinh Công L đã chết, các anh em còn lại là:

Đinh Công H, Đinh Công H1, Đinh Công V, Đinh Dương T1, Đinh Dương T và tôi đều không biết việc mua bán này (sau đó ông Đinh Dương T chết, không có vợ con). Thời gian gần đây khi ông C đến nhà yêu cầu mẹ tôi làm các thủ tục để công nhận quyền sở hữu cho vợ chồng ông bà thì tôi mới biết sự việc. Đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông C, bà G thì tôi đồng ý, vì theo ý kiến cá nhân tôi việc mẹ tôi cùng các con trong nhà phải hợp tác để giúp ông C hoàn thành việc mua bán là hợp lý, hợp tình.

Tuy nhiên bản thân tôi hiện nay cũng như các anh chị em khác trong nhà đều gặp khó khăn về kinh tế nên tôi đề nghị phía ông C hỗ trợ cho tôi số tiền 5000.000 đồng. Nhận đầy đủ số tiền trên tôi cam kết sẽ hợp tác để ông C làm thủ tục công nhận quyền sở hữu.

Ngoài các anh chị em nói trên, cha mẹ tôi không có con riêng, con nuôi nào khác. Cha mẹ của ông L, bà H đều đã chết trước thời điểm 2010.

Qua xác minh, ông Đinh Dương T chết khoảng từ năm 2017 - 2018, không có vợ con; nhà đất tại số 90, đường N, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng do ông C, bà G quản lý, sử dụng từ năm 2010 đến nay, không có ai tranh chấp, khiếu nại gì về quyền sở hữu, ông bà cũng chấp hành tốt chính sách của địa phương.

** Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm HĐXX nghị án án như sau:*

Đối với việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, thư ký từ khi thụ lý đến thời điểm xét xử: Thẩm phán, Thư ký tuân thủ đầy đủ các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Đối với HĐXX: tại phiên tòa HĐXX thực hiện đúng nguyên tắc xét xử và thành phần HĐXX theo qui định của Bộ Luật tố tụng dân sự;

Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng:

Nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn được quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự;

Bị đơn trong suốt quá trình giải quyết vụ án đều vắng mặt nên chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của bị đơn theo quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật tố tụng dân sự; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án cũng đều vắng mặt nên chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 70, 73 Bộ luật tố tụng dân sự nên phải chịu hậu quả pháp lý của việc không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Đại diện VKS đề nghị HĐXX căn cứ các Điều 116, khoản 2 Điều 129, khoản 1 Điều 502 và điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 90, 91, 92 Luật nhà ở năm 2005; Đề nghị HĐXX:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn C, bà Lê Thị G đối với bà Đặng Thị H; Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà được xác lập giữa bà Đặng Thị H với vợ chồng ông Huỳnh Văn C, bà Lê Thị G vào ngày 14.12.2010.

Giao nhà, đất tại lô số 16 khu 17, đường 5,5m thuộc dự án Khu dân cư phục vụ giải tỏa công trình khu dân cư làng cá N (nay là số 90, đường N, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng) cho vợ chồng ông Huỳnh Văn C, bà Lê Thị G tiếp tục sử dụng, sở hữu.

Ông Huỳnh Văn C, bà Lê Thị G được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chỉnh lý biến động sang tên quyền sử dụng đất và ghi nhận

quyền sở hữu nhà ở cho ông bà tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số CV005543 do Ủy ban nhân dân quận S cấp ngày 02.10.2020, đứng tên bà Đặng Thị H và ông Đinh Công L (đã chết) 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Ông Huỳnh Văn C, bà Lê Thị G khởi kiện đối với bà Đặng Thị H về việc “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng*”, mục đích là để làm thủ tục chỉnh lý biến động, sang tên quyền sử dụng đất và ghi nhận quyền sở hữu nhà ở của ông bà đối với nhà, đất tại lô đất số 16 khu K7, đường 5,5m, thửa đất số 180, tờ bản đồ số 18 thuộc dự án Khu dân cư phục vụ giải tỏa công trình khu dân cư làng cá N, nay là số 90, đường N, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng mà ông bà đã mua của bà Đặng Thị H vào ngày 14.12.2010. Xét thấy yêu cầu trên của ông Huỳnh Văn C, bà Lê Thị G thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, các đương sự trong vụ án không ai yêu cầu áp dụng thời hiệu nên không xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Bà Đặng Thị H (là bị đơn trong vụ án, không có yêu cầu phản tố) và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án (đều không có yêu cầu độc lập) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án: Mặc dù trong suốt quá trình tố tụng bà Đặng Thị H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt nhưng xét yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn C, bà Lê Thị G đối với bà Đặng Thị H và các tài liệu chứng cứ thu thập được có tại hồ sơ vụ án và qua tranh tụng tại phiên tòa thì thấy, giao dịch giữa ông Huỳnh Văn C, bà Lê Thị G với bà Đặng Thị H vào ngày 14/12/2010 là giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất (đã được các đồng thừa kế của ông Đinh Công L đồng ý tại tờ thỏa thuận và tờ khai di sản thừa kế ngày 17.5.2010, đã được Ủy ban nhân dân phường N chứng thực). Tuy nhiên, tại thời điểm hai bên giao dịch lô đất số 16 khu K7, đường 5,5m, thửa đất số 180, tờ bản đồ số 18 thuộc dự án Khu dân cư phục vụ giải tỏa công trình khu dân cư làng cá N, nay là số 90, đường N, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng chưa được cấp Giấy chứng nhận QSD đất, do bà H còn nợ tiền sử dụng đất của Nhà nước. Vì vậy, hai bên đã ký kết Hợp đồng ủy quyền ngày 14/12/2010 tại Phòng Công chứng số 03 thành phố Đà Nẵng để ông C, bà G liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước và hoàn tất các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận QSD đất đứng tên bà H. Ông C, bà G thừa nhận đã giao đủ tiền cho bà Đặng Thị H. Trên cơ sở đó, cũng trong ngày 14/12/2010 bà Đặng Thị H đã làm đơn xin chuyển đổi tên cho ông Huỳnh Văn C, bà Lê Thị G đứng tên sử dụng lô đất, đứng tên trong Giấy chứng nhận QSD đất, hai bên đều ký, điểm chỉ vào đơn và có xác nhận của UBND phường N. Tuy nhiên, khi ông C, bà G thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền cho Nhà nước và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất số CV005543 ngày 02.10.2020 đối với thửa đất trên (đứng tên vợ chồng bà H), ông C, bà G đã yêu cầu bà H đến cơ quan công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông bà thì bà H không hợp tác. Ngày 29.10.2020, ông C, bà G đã giao thêm cho bà H 50.000.000 đồng nữa để bà H ra công chứng hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho ông C, bà G nhưng bà H cũng vẫn không thực hiện. Việc ông Huỳnh Văn C, bà Lê Thị G đưa thêm 50.000.000 đồng bà H đã nhận, có viết giấy nhận tiền và hình ảnh thể hiện việc giao nhận tiền.

Căn cứ thực tế ông Huỳnh Văn C, bà Lê Thị G sử dụng lô đất số 16 khu K7, đường 5,5m, thửa đất số 180, tờ bản đồ số 18 thuộc dự án Khu dân cư phục vụ giải

tòa công trình khu dân cư làng cá N nay là số 90, đường N, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng từ năm 2010, lời khai của bà Đinh Thị Thu T (con gái bà H), đơn xin chuyển đổi tên ngày 14/12/2010 ...chứng tỏ phía bị đơn đã giao thửa đất này cho nguyên đơn từ năm 2010, qua xác minh tại địa phương được biết ông Huỳnh Văn C, bà Lê Thị G đã quản lý và ở tại thửa đất nói trên từ năm 2010 đến nay, thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước, không có ai tranh chấp gì; chính bà Đinh Thị Thu T là con gái bà H cũng khẳng định việc việc chuyển nhượng trên là đúng thực tế, cần hỗ trợ cho ông C, bà G làm các thủ tục giấy tờ để được sang tên nhà, đất là hợp tình, hợp lý.

Về thời hạn thực hiện giao dịch, hai bên xác định tại đơn xin chuyển đổi tên ngày 14.12.2010 là bà H đồng ý chuyển đổi tên cho ông C, bà G *đứng tên sở hữu lô đất, đứng tên trong Giấy chứng nhận QSD đất* và tại Giấy nhận tiền ngày 29.10.2020 là *khi giấy tờ chưa hoàn chỉnh thì bà H phải có trách nhiệm làm cho xong*, tức là cho đến khi bà H thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nên đây là giao dịch đang được thực hiện, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 là đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, tuy tại thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất nhưng việc chuyển nhượng đất giữa bà H với vợ chồng ông C, bà G không trái với chủ trương của UBND thành phố Đà Nẵng tại công văn số 11/UB-VP ngày 04.01.2005 về việc chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất và công văn số 509/UB-VP ngày 26.01.2005 về việc xử lý cụ thể công văn số 11/UB-VP ngày 04.01.2005 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng nhằm đáp ứng yêu cầu sử dụng đất thực tế của nhân dân tại điểm đó. Mặt khác, sau khi ông C, bà G nhận ủy quyền của bà H, ông bà nộp đủ tiền sử dụng đất và hoàn tất các nghĩa vụ đối với nhà nước, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà H thì đã đủ điều kiện để chuyển nhượng. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng nhà, đất của các bên 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 thực hiện giao cho phía bị đơn toàn bộ số tiền chuyển nhượng là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch chuyển nhượng nhà đất của các bên được công nhận hiệu lực.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ, trên đất có căn nhà 02 tầng, tường xây, nền gạch men, trụ bê tông cốt thép, sàn đúc, mái lợp tôn, diện tích tầng 01: 68,5m², diện tích sử dụng tầng 2: 74,5m², tổng diện tích sử dụng 143m², có vị trí tứ cận như sau:

Hướng Đông: giáp nhà dân;

Hướng Tây: giáp nhà dân;

Hướng Nam: giáp đường N

Hướng Bắc: giáp công thoát nước.

Ông C, bà G thừa nhận khi ông bà mua nhà đất của bà H thì ông bà mua qua một người môi giới (do thời gian đã lâu, ông bà không liên lạc với người này nữa nên hiện nay không biết người này ở đâu, còn sống hay chết). Tại thời điểm đó, trên đất đã có căn nhà này, ông bà cũng không biết do bà H hay ai xây dựng. Sau khi giao đủ tiền, được bà H làm Hợp đồng ủy quyền ngày 14/12/2010 và hai bên ký xác nhận vào đơn xin chuyển đổi tên ngày 14.12.2010, ông C, bà G quản lý, sử dụng căn nhà này từ đó cho đến nay.

Mặc dù ông C, bà G không xuất trình được Giấy giao nhận tiền chuyển nhượng nhà, đất tại thời điểm năm 2010 do thời gian quá lâu, đã bị thất lạc nhưng việc bà H tự nguyện điểm chỉ xác nhận vào đơn xin chuyển đổi tên cho ông Huỳnh Văn C, bà Lê Thị G được đứng tên sử dụng lô đất, đứng tên trong Giấy chứng nhận QSD đất, có xác nhận của UBND phường N vào ngày 14/12/2010 và từ năm 2010 đến nay ông Huỳnh Văn C, bà Lê Thị G quản lý, sử dụng nhà đất nói trên, làm các nghĩa vụ thuế đối với nhà nước, phía gia đình bà H cũng không ai có ý kiến tranh chấp, khiếu nại gì về nhà, đất; chính bà Đinh Thị Thu T là con gái bà H cũng khẳng định việc chuyển nhượng trên là đúng thực tế, cần hỗ trợ cho ông C, bà G làm các thủ tục giấy tờ để được sang tên nhà, đất là hợp tình, hợp lý, chứng tỏ ông C, bà G đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán cho bà Đặng Thị H thì gia đình bà H mới không tranh chấp,

khiếu nại gì trong suốt thời gian từ đó đến nay. Vì vậy, cần giao cho ông C, bà G tiếp tục quản lý, sử dụng, sở hữu căn nhà nói trên theo quy định của pháp luật.

Ông Huỳnh Văn C, bà Lê Thị G được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chính lý biến động sang tên quyền sử dụng đất và ghi nhận quyền sở hữu nhà ở cho ông bà tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số CV005543 do Ủy ban nhân dân quận S cấp ngày 02.10.2020 hiện đứng tên bà Đặng Thị H và ông Đinh Công L (đã chết) theo quy định của pháp luật (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số CV005543 ngày 02.10.2020 ông C, bà G đang giữ).

Đối với ý kiến của bà Đinh Thị Thu T tại bản tự khai cho rằng hiện nay bà cũng như các anh chị em khác trong nhà đều gặp khó khăn về kinh tế nên bà đề nghị phía ông C, bà G hỗ trợ cho bà số tiền 5000.000 đồng. Nhận đầy đủ số tiền trên bà cam kết sẽ hợp tác để ông C làm thủ tục công nhận quyền sở hữu. Tuy nhiên, trong suốt quá trình tố tụng mặc dù đã được triệu hợp lệ nhiều lần nhưng bà và những người có quyền lợi liên quan đều vắng mặt nên không có cơ sở để xem xét nguyện vọng trên của bà.

[5] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 2000.000 đồng ông C, bà G tự nguyện chịu (đã nộp và chi phí xong).

[6] Chi phí thẩm định giá tài sản: 16.000.000 đồng ông C, bà G cũng tự nguyện chịu (ông bà đã nộp đủ cho Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính BTC Miền Trung).

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn C, bà Lê Thị G được chấp nhận nên bị đơn là bà Đặng Thị H phải chịu án phí 300.000 đồng theo 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. Tuy nhiên, ông Huỳnh Văn C, bà Lê Thị G tự nguyện chịu toàn bộ án phí thay cho bà Đặng Thị H, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Huỳnh Văn C, bà Lê Thị G đã nộp tại biên lai thu số 06309 ngày 20.7.2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận S, thành phố Đà Nẵng. Do đó, bà Đặng Thị H không phải nộp án phí;

(Bà Đặng Thị H là người cao tuổi nhưng vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không có đơn xin miễn án phí nên không có cơ sở để xem xét).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 266 Bộ luật Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, khoản 2 Điều 129, khoản 1 Điều 502 và điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 90, 91, 92 Luật nhà ở năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn C, bà Lê Thị G đối với bà Đặng Thị H.

Xử:

1. Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà được xác lập giữa bà Đặng Thị H với vợ chồng ông Huỳnh Văn C, bà Lê Thị G vào ngày 14.12.2010.

- Giao ngôi nhà 02 tầng, tường xây, nền gạch men, trụ bê tông cốt thép, sàn đúc, mái lợp tôn, diện tích tầng 01: 68,5m², diện tích sử dụng tầng 2: 74,5m², tổng diện tích sử dụng 143m², tọa lạc trên lô đất có diện tích 74,5m² tại thửa đất số 180, tờ bản đồ số 18, tại địa chỉ: lô số 16 khu K7, đường 5,5m thuộc dự án Khu dân cư phục vụ giải tỏa công trình khu dân cư làng cá N, nay là số 90, đường N, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng cho vợ chồng ông Huỳnh Văn C, bà Lê Thị G sở hữu, sử dụng.

Nhà, đất có vị trí tứ cận như sau:

Hướng Đông: giáp nhà dân;

Hướng Tây: giáp nhà dân;

Hướng Nam: giáp đường N

Hướng Bắc: giáp công thoát nước.

Ông Huỳnh Văn C, bà Lê Thị G được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chỉnh lý biên động sang tên quyền sử dụng đất và ghi nhận quyền sở hữu nhà ở cho ông bà tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số CV005543 do Ủy ban nhân dân quận S cấp ngày 02.10.2020, đứng tên bà Đặng Thị H và ông Đinh Công L (đã chết) theo quy định của pháp luật.

2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 2000.000 đồng ông Huỳnh Văn C, bà Lê Thị G tự nguyện chịu (đã nộp và chi phí xong).

3. Chi phí thẩm định giá tài sản: 16.000.000 đồng ông Huỳnh Văn C, bà Lê Thị G tự nguyện chịu (đã nộp đủ cho Công ty cổ phần thẩm định giá và dịch vụ tài chính BTC Miền Trung).

4. Án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 đồng, ông Huỳnh Văn C, bà Lê Thị G tự nguyện chịu thay cho bà Đặng Thị H, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Huỳnh Văn C, bà Lê Thị G đã nộp tại biên lai thu số 06309 ngày 20.7.2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận S, thành phố Đà Nẵng. Do đó, bà Đặng Thị H không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

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 :

- Đương sự;

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

- Viện kiểm sát nhân dân quận S;
- Chi cục thi hành án dân sự quận S;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Võ Thị Phước Hòa

