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

Bản án số: **64**/2023/DS-ST
Ngày: 29-9-2023
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 QUẾ SƠN, TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Trương Thị Sen.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Tám;

2. Ông Nguyễn Công Tài.

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Văn Liêm, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quế Sơn tham gia phiên tòa: bà Trần Thị Hướng - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Quế Sơn, tỉnh Quảng Nam mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 66/2022/TLST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 86/2023/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 115/2023/QĐST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1962; địa chỉ: Phường A, Quận T, Thành phố M.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: bà Trần Thị H1, sinh năm 1979; địa chỉ: thôn N1, xã Q, huyện S, tỉnh N (theo Giấy uỷ quyền ngày 30/5/2022).

2. Bị đơn: ông Đinh Hữu H, sinh năm 1952; địa chỉ: thôn T, xã Q, huyện S, tỉnh N.

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

- Anh Trần Đình S, sinh năm 1983; địa chỉ: thôn N1, xã Q, huyện S, tỉnh N.

- Chị Trần Thị Kim Kh, sinh năm 1985;

- Anh Trần Đình H2, sinh năm 1987;

- Chị Trần Thị Kim Th, sinh năm 1995;

Cùng địa chỉ: Phường A, Quận T, Thành phố M.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Sỹ, chị Khoa, anh Học và chị Thoa: bà Trần Thị H1, sinh năm 1979; địa chỉ: thôn N1, xã Q, huyện S, tỉnh N (theo các Giấy uỷ quyền ngày 30/5/2022, ngày 28/8/2023 và ngày 30/8/2023).

- Bà Bùi Thị Hồng L1, sinh năm 1952;

- Anh Đinh Hữu H3, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ: thôn T, xã Q, huyện S, tỉnh N.

- Chị Đinh Thị Kim L2, sinh năm 1982;

- Chị Đinh Thị Hồng H4, sinh năm 1996;

Cùng địa chỉ: thôn G, xã C, huyện V, thành phố Đ.

- Chị Đinh Thị Hồng P, sinh năm 1987; địa chỉ: thôn K, xã Nh, huyện V, thành phố Đ.

- Chị Đinh Thị Hồng M, sinh năm 1990; địa chỉ: thôn Đ, xã H4, huyện V, thành phố Đ.

- Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1987; địa chỉ: thôn N1, xã Q, huyện S, tỉnh N.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn và chị D có mặt; bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan phía bị đơn đều vắng mặt, không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 26/10/2022, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - bà Trần Thị H1 trình bày: ngày 04/12/1997, ông Trần Đình M1 (số Chứng minh nhân dân 025020994 cấp ngày 08/09/2008) có mua của ông Đinh Hữu H thửa đất số 481, tờ bản đồ số 5, diện tích 856 m², mục đích sử dụng: đất thổ cư và căn nhà trên đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 699849 do UBND huyện Quế Sơn cấp cho hộ ông Đinh Hữu H ngày 09/9/1997 (gọi tắt là thửa đất số 481) với giá bán đã đưa đủ bằng vàng cho ông H, quy ra giá tiền tại thời điểm đó là 3.500.000 đồng. Sau thời gian sử dụng, do ảnh hưởng của thời tiết nên căn nhà bị sập, hiện nay không còn nhà hay tài sản nào trên đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông M1 để đất và có cho một số người thân mượn đất trồng hoa màu, cỏ cho bò, thỉnh thoảng đến dọn dẹp đất cho sạch sẽ. Khi mua thửa đất trên, ông M1 còn hộ khẩu ở thôn N1, xã Q, huyện S, tỉnh N và chỉ đi làm ăn xa, cứ khoảng vài tháng về thăm nhà cửa, lo mồ mã ông bà một lần. Khi còn sống ông M1 chưa đủ điều kiện kinh tế để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 481, đến ngày 07/4/2021 ông M1 chết, gia đình ông M1 muốn hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm nhà ở trên thửa đất số

481 nhưng ông H không đồng ý. Nay bà L yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy bán nhà ngày 04/12/1997 được xác lập giữa ông Trần Đình M1 với ông Đinh Hữu H đối với thửa đất số 481, tờ bản đồ số 5, diện diện tích 856m^2, vị trí thôn thôn N1, xã Q, huyện S, tỉnh N. Buộc ông H và những người liên quan có trách nhiệm thực hiện hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất 481.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền - bà H1 thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy bán nhà ngày 04/12/1997 nêu trên với diện tích thực tế là 528,4m^2 theo trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 20/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quế Sơn (đã trừ diện tích lối di vào nhà chị D là 41,2 m^2). Số tiền mua thửa đất này là tài sản riêng của ông M1, không liên quan đến bà L.

Đối với diện tích 41,2m^2 là lối đi trên thửa 481 từ đường ĐH R5.5m vào nhà chị D (thuộc thửa 483), chị D và bà L tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa giải quyết. Và 01 ngôi mộ (mã xây) theo hiện trạng không thuộc thửa đất 481 nên không đề nghị xem xét giải quyết.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/12/2022 và biên bản lấy lời khai ngày 12/9/2023, bị đơn - ông Đinh Hữu H trình bày:* vào ngày 04/12/1997, ông có viết giấy bán nhà cho ông Trần Đình M1 thửa đất số 481, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: thôn N1, xã Q, huyện S, tỉnh N, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 699849 do UBND huyện Quế Sơn cấp ngày 09/9/1997, đứng tên hộ Đinh Hữu H. Ông đã nhận đủ số tiền 3.500.000 đồng từ ông M1 nên là đất của ông M1, ông không có ý kiến gì và không yêu cầu ông M1 trả thêm tiền. Khi bán thửa đất số 481 cho ông M1 những thành viên trong hộ đều biết và thống nhất. Các con của ông lúc đó còn nhỏ nên ông đại diện viết giấy bán thửa đất 481 cho ông M1. Từ khi viết giấy bán thửa đất số 481 thì gia đình ông không ai sử dụng thửa đất. Sau khi bán đất, ông nhiều lần yêu cầu ông M1 thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng ông M1 không chịu làm, nay gia đình ông M1 khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Trần Đình S, chị Trần Thị Kim Kh, anh Trần Đình H2 và chị Trần Thị Kim Th đều trình bày:* thống nhất như nội dung khởi kiện của bà L và anh chị yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, giao thửa đất số 481 cho bà L quản lý để tiến hành các thủ tục hành chính liên quan đến thửa đất.

- *Tại biên bản lấy lời khai, biên bản làm việc, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Bùi Thị Hồng L1, anh Đinh Hữu H3, chị Đinh Thị Hồng M trình bày trình bày:* thống nhất như lời trình bày của ông H, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/4/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Nguyễn Thị D trình bày:* con đường bê tông trên thửa đất số 481có từ năm 2000 do cha mẹ chồng của chị xin

ông M1 và bà L sử dụng làm lối đi vào nhà trên thửa đất 483. Đến khoảng năm 2009, cha mẹ chồng của chị đến nơi ở mới, để lại nhà cho vợ chồng chị và các con ở, tiếp tục sử dụng lối đi diện tích 41,2 m^2 (như hiện trạng đã đo vẽ) từ đó cho đến nay. Hiện nay chồng chị đã chết, chị và các con vẫn sử dụng lối đi này từ đường ĐH R5.5 để vào nhà vì nhà chị không còn lối đi nào khác. Nay gia đình bà L thống nhất để gia đình chị tiếp tục sử dụng lối đi này, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

Suốt thời gian sinh sống tại địa phương, chị không thấy gia đình ông H sử dụng đất, chỉ thấy đại diện gia đình ông M1 là bà L và chị H1 có trồng hoa màu, cỏ cho bò và thỉnh thoảng đến dọn dẹp đất đai cho sạch sẽ.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Đinh Thị Kim L2, chị Đinh Thị Hồng H4 và chị Đinh Thị Hồng P. Tuy nhiên, chị L2, chị H4 và chị P không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không tham gia phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quế Sơn phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn - bà Hà đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, 244 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 129, 175, 213 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 167 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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 tố tụng:

[1.1] Về quyền khởi kiện: ông Trần Đình M1 và bà Nguyễn Thị L là vợ chồng hợp pháp. Ông Đinh Hữu H và ông Trần Đình M1 thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 481 vào thời điểm ngày 04/12/1997. Tuy nhiên, các bên chưa thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ngày

07/4/2021 ông M1 chết, nay phát sinh tranh chấp. Bà L là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông M1 nên bà có quyền khởi kiện vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy bán nhà ngày 04/12/1997 được xác lập giữa ông Trần Đình M1 với ông Đinh Hữu H. Bị đơn - ông H có nơi cư trú tại thôn T, xã Q, huyện S, tỉnh N. Do đó, quan hệ pháp luật cần giải quyết là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Quế Sơn theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng: bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt lần thứ hai không lý do, căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[1.4] Về thời hiệu khởi kiện: các đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện nên căn cứ Điều 184 Bộ luật Tố tụng không xem xét.

[1.5] Về pháp luật áp dụng: giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng quy định Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[1.6] Về việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Đối với yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng: Bà L yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đình M1 và ông Đinh Hữu H là giấy bán nhà ngày 04/12/1997 đối với thửa đất số 481, tờ bản đồ số 05, diện tích thực tế 528,4m², mục đích sử dụng: thổ cư theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 699849 do UBND huyện Quế Sơn cấp ngày 09/9/1997 cho hộ ông Đinh Hữu H.

Giấy bán nhà lập ngày 04/12/1997 không thể hiện thông tin và địa chỉ của thửa đất chuyển nhượng. Tuy nhiên, tại Giấy ủy quyền lập ngày 17/3/2013 có chữ ký của ông H và ông Đinh Hữu H5 (trưởng thôn Ng) ký xác nhận thể hiện thông tin thửa đất ông H chuyển nhượng cho ông M1 là thửa 481, diện tích 856 m^2, tại thôn Ng. Tại biên bản xác minh ngày 12/9/2023, ông Đinh Hữu H5 xác nhận: *"Vào ngày 18/3/2013, ông Đinh Hữu H có mang giấy ủy quyền lập ngày 17/3/2013 đến nhà tôi nhờ tôi xác nhận việc ông H đã bán thửa đất số 481, tờ bản đồ số 5 tại thôn N1, xã Q, huyện S và ủy quyền cho ông Trần Định M1 có quyền sử dụng lâu dài"*. Bên cạnh đó, tại biên bản lấy lời khai ngày 15/12/2022 và biên bản lấy lời khai ngày 12/9/2023, ông H thừa nhận ông là người viết giấy

bán nhà ngày 04/12/1997 để bán thửa đất số 481 cho ông M1 với giá 3.500.000 đồng. Do đó, có cơ sở xác định thửa đất mà ông H chuyển nhượng cho ông M1 theo giấy bán nhà ngày 04/12/1997 là thửa đất số 481, tờ bản đồ số 5, địa chỉ: thôn N1, xã Q, huyện S, tỉnh N.

Về hiện trạng và tài sản trên thửa đất 481: Tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 16/7/1995 kèm theo Công văn số 104/TNMT-ĐĐ của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Quế Sơn thể hiện thửa đất số 481 có diện tích 856m^2, trong đó có 200 m^2 đất ở và 656 m^2 đất trồng cây lâu năm (LNK). Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/3/2023 và Trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 20/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quế Sơn thì diện tích thực tế của thửa đất số 481 là 569,6m^2, trên đất có lối đi từ đường ĐH R5.5m vào nhà chị Nguyễn Thị D (thuộc thửa 483) có diện tích 41,2m^2, ngoài ra không còn tài sản nào khác. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn - bà H1 thống nhất diện tích thực tế thửa đất 481 là 569,6m^2.

Theo Công văn số 161/TTr-UBND ngày 08/12/2022 thì *"UBND xã Quế Hiệp chưa tiếp nhận đơn tranh chấp nào của tổ chức, cá nhân nào ngoài đơn của bà Nguyễn Thị L đang được Tòa án giải quyết. Thửa đất đang tranh chấp phù hợp với quy hoạch chung của xã, phù hợp với mục đích sử dụng đất theo giấy chứng nhận đã cấp"*. Do đó, thửa đất số 481 không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất tại địa phương nên đủ điều kiện chuyển nhượng theo Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Về chủ thể ký kết và hình thức của hợp đồng: theo Công văn số 161/TTr-UBND ngày 08/12/2022 UBND xã Quế Hiệp, huyện Quế Sơn cung cấp: *"Nguồn gốc thửa đất số 481, tờ bản đồ số 5, diện tích 856 m^2, địa chỉ*thôn N1, xã Q, huyện S*, UBND huyện Quế Sơn cấp cho hộ ông Đinh Hữu H vào ngày 09/09/1997, số giấy chứng nhận G 699849"*. Tại Thông báo số 160/TB-CAX ngày 02/11/2022 của Công an xã Quế Hiệp thể hiện: "Theo bảng khai danh sách nhân khẩu trong hộ đã đăng ký thường trú, họ và tên chủ hộ: Đinh Hữu H, địa chỉ đăng ký: thôn N1, xã Q, huyện S, tỉnh N lập ngày 18/11/1997 gồm có các nhân khẩu: ông Đinh Hữu H, bà Bùi Thị Hồng L1, chị Đinh Thị Kim L2, anh Đinh Hữu H2, chị Đinh Thị Hồng P, chị Đinh Thị Hồng M và chị Đinh Thị Hồng H4. Ngoài những thông tin trên, không còn hồ sơ nào thể hiện biến động nhân khẩu trong hộ của ông Đinh Hữu H giai đoạn trước thời điểm ngày 18/11/1997". Như vậy, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đinh Hữu H ngày 09/9/1997 đối với thửa 481 không có tài liệu nào thể hiện có thông tin các thành viên hộ gia đình của ông H.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản dưới hình thức giấy viết tay với tên gọi *"giấy bán nhà"*, nhưng không được công chứng, chứng thực; đối tượng của hợp đồng là thửa đất 481 do UBND huyện Quế Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 699849 cho hộ ông Đinh Hữu H ngày 09/9/1997. Mặc dù, bà L1 và các con ông H không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 481 nhưng các thành

viên đều biết và thừa nhận có việc chuyển nhượng đất và nhận đủ số tiền 3.500.000 đồng, không ai yêu cầu ông M1 trả thêm tiền. Từ năm 1997, sau khi ký kết hợp đồng, gia đình ông H đã bàn giao đất cho ông M1, không có ai sử dụng thửa đất. Theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 và các Điều 117, 119, 500, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định *"Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định 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 ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực"*. Thực tế, ông M1 đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ của mình, cụ thể đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền của bên nhận chuyển nhượng. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận.

Đối với diện tích 41,2m^2 thuộc thửa 481 là lối đi có đổ bê tông từ đường ĐH R5.5 vào nhà chị Nguyễn Thị D (thuộc thửa 483) là lối đi duy nhất vào nhà chị Nguyễn Thị D. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - bà H1 thống nhất để chị D tiếp tục sử dụng lối đi này, không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy bán nhà được xác lập giữa ông M1 và ông H vào ngày 04/12/1997.

[2.2] Đối với yêu cầu buộc ông H và những người liên quan có nghĩa vụ hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất: ông M1 hiện nay đã chết nên khi Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch thì những người thừa kế theo pháp luật của ông M1 có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được công nhận quyền sử dụng đất theo bản án đã có hiệu lực pháp luật và thực hiện các thủ tục hành chính khác liên quan đến thửa đất 481 nêu trên theo quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản nguyên đơn tự nguyện chịu. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã nộp xong nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Nguyễn Thị L là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí.

Ông Đinh Hữu H phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền án phí mà ông H phải nộp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về quyền kháng cáo: các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định pháp luật.

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 1 Điều 74, Điều 147, Điều 227, 244, 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 119, 129, 175, 213, 500, 501, 502 và điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 và điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy bán nhà ngày 04/12/1997 được xác lập giữa ông Trần Đình M1 và ông Đinh Hữu H, đối với thửa đất số 481, tờ bản đồ số 5, diện tích 528,4m^2, mục đích sử dụng: thổ cư (trong đó: có 200 m^2 đất ở và 328,4 m^2 đất cây lâu năm; diện tích đất nằm trong hành lang an toàn giao thông là 205,9 m^2), thời hạn sử dụng: lâu dài, địa chỉ thửa đất: thôn N1, xã Q, huyện S, tỉnh N, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 699849 do UBND huyện Quế Sơn cấp cho hộ ông Đinh Hữu H ngày 09/9/1997. Thửa đất có tứ cận:

- Hướng Đông: giáp thửa đất 483 do chị Nguyễn Thị D và thửa đất 482 do ông Phạm Hồng Th đang sử dụng.

- Hướng Tây: giáp đường ĐH R 5.5m.

- Hướng Bắc: giáp đường bê tông R 3.0m.

- Hướng Nam: giáp lối đi bằng bê tông từ đường ĐH R 5.5m vào nhà chị Nguyễn Thị D (nhà chị D trên thửa đất số 483, tờ bản đồ số 5).

(Kèm theo trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 20/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quế Sơn)

2. Những người thừa kế theo pháp luật của ông Trần Đình M1 có quyền sử dụng thửa đất số 481, tờ bản đồ số 5, diện tích 528,4m^2, địa chỉ: thôn N1, xã Q, huyện S, tỉnh N và được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực hiện các thủ tục hành chính khác đối với thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 *(Ba trăm nghìn)* đồng bà Nguyễn Thị L tự nguyện chịu.

4. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (29-9-2023); đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết.

5. 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND huyện Quế Sơn;
- Chi cục THADS huyện Quế Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(Đã ký và đóng dấu)

Trương Thị Sen