

**TOÀ ÁN ND Q.SƠN TRÀ
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Bản án số: **49/2023/DS-ST**

Ngày 06.9.2023

V/v “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện HĐ
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất*”.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN SƠN TRÀ, TP ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thanh Thủy.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Vũ Thị Lệ Thủy và ông Nguyễn Kim Thành

- Thư ký phiên tòa: Ông Lã Phú Huy - Thư ký Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Lưu Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 06.9.2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 101/2023/TLST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2023 về việc “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 101/2023/QĐXXST-DS ngày 16.8.2023, quyết định hoãn phiên tòa số 113/2023/QĐST-DS ngày 31.8.2023 giữa:

***Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn Th; Sinh năm: 1979 và bà Lê Huỳnh Nh; Sinh năm: 1989; Cùng trú tại: K92/23 ĐTH, phường TT, quận TK, TP.Đà Nẵng, có mặt

***Bị đơn:** Bà Trần Thị Cẩm T; Sinh năm: 1961; Trú tại: 57 DBL, phường HM, quận LC, TP.Đà Nẵng; SĐT: 0908.088.963. Bà Trần Thị Cẩm T ủy quyền cho ông Nguyễn Minh Ph, sinh năm 2001. Trú tại: Thôn Ngân Giang, xã Điện Ngọc, thị trấn Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (theo giấy ủy quyền số 2178 ngày 12.8.2023 tại VP Công chứng Phạm Hoài Đông Khanh), có mặt

Người bảo vệ quyền lợi cho bị đơn bà Trần Thị Cẩm T có luật sư Trần Hải A thuộc Công ty TNHH Trần Hải A- Đoàn Luật sư TP Đà Nẵng, có mặt

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Bà Quách Nguyễn Huyền H, sinh năm và ông Hà V, sinh năm 1991. trú tại: số 46 Dương Văn Ng, phường NHĐ, quận S, TP Đà Nẵng. Ông Hà V hiện đang công tác tại UBND phường Mân Thái, quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng, vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th và bà Lê Huỳnh Nh trình bày:** Do có nhu cầu mua nhà và đất, qua tìm hiểu biết bà Trần Thị Cẩm T là chủ sở hữu nhà và đất tại số 46 Dương Văn Ng, phường NHĐ, quận S, TP Đà Nẵng đã

được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CP874452 do Sở Tài nguyên Môi trường TP Đà Nẵng cấp ngày 30.01.2019, là thửa đất số 198, tờ bản đồ số 19, diện tích đất 100m², Nhà và đất trên có nguồn gốc của bà Quách Nguyễn Huyền H và ông Hà V, ông Hà V và bà Quách Nguyễn Huyền H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Tới, ông Nguyễn Văn Tới tặng cho mẹ ruột là bà Trần Thị Cẩm T.

Hai bên thương lượng giá chuyển nhượng là 5.400.000.000 đồng, vào ngày 28.02.2023 tại nhà bà Trần Thị Cẩm T, số 57 Dương Bích Liên, quận Thanh Khê, TP Đà Nẵng, tôi là Nguyễn Văn Th và bà Trần Thị Cẩm T đã ký “**Hợp đồng đặt cọc**” thể hiện: Bà Trần Thị Cẩm T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Th nhà và đất tại 46 Dương Văn Ng với giá chuyển nhượng là 5.400.000.000 đồng, và hẹn trong thời hạn 10 ngày bên mua sẽ giao đủ tiền và hai bên sẽ tiến hành thủ tục công chứng và tôi đã đặt cọc cho bà T số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 28.02.2023.

Do nhà và đất trên bà T đang thế chấp tại Ngân hàng ACB nên vào ngày 10.3.2023 vợ chồng tôi đã chuyển khoản cho bà T toàn bộ số tiền còn lại là 4.900.000.000 đồng để bà T giải chấp toàn bộ số tiền vay của bà T tại Ngân hàng ACB, ngày 10.3.2023 hai bên tiến hành thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với tài sản, Sau khi công chứng vợ chồng chúng tôi đã thực hiện việc thay đổi chủ sở hữu và ngày 20.3.2023 đã được Văn phòng đăng ký đất đai quận Sơn Trà vào sổ thay đổi tên chủ sở hữu sử dụng đối với nhà và đất đã mua của bà Trần Thị Cẩm T

Sau khi hoàn tất thủ tục mua bán và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, chúng tôi yêu cầu bà Trần Thị Cẩm T bàn giao nhà và đất cho vợ chồng chúng tôi thì bà Trần Thị Cẩm T có viết một “**cam kết về việc bàn giao nhà**” vào ngày 15.5.2023 hẹn đến ngày 18.5.2023 sẽ tiến hành bàn giao nhà và đất nêu trên nhưng đến nay đã quá hạn mà bà Trần Thị Cẩm T đã không bàn giao nhà và đất như đã cam kết nên ảnh hưởng đến quyền lợi của người mua là vợ chồng chúng tôi.

Nay chúng tôi khởi kiện bà Trần Thị Cẩm T yêu cầu bà Trần Thị Cẩm T phải tiếp tục thực hiện chuyển nhượng nhà và đất tại số 46 Dương Văn Ng, phường NHD, quận S, TP Đà Nẵng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với tài sản đã được ký kết tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Như Nga ngày 10.3.2023, cụ thể là yêu cầu bà Trần Thị Cẩm T phải bàn giao nhà và đất tại số 46 Dương Văn Ng, phường NHD, quận S, TP Đà Nẵng cho chúng tôi Nguyễn Văn Th và Lê Huỳnh Nh.

*** Bị đơn đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Minh Ph trình bày:** Vào ngày 28.02.2023 bà Trần Thị Cẩm T có thỏa thuận chuyển nhượng với ông Nguyễn Văn Th và bà Lê Huỳnh Nh quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số: Lô 16, Khu C1 đường Dương Văn Ng, Khu tái định cư NHD, phường NHD, Quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng – Ghi nhận tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 874452 do Sở TN&MT cấp ngày 30/01/2019 với giá chuyển nhượng là 5.400.000.000 đồng, thông tin tài sản chuyển nhượng cụ thể như sau:

- Thửa đất số 198. Tờ bản đồ số 19.

- Địa chỉ: Lô 16, Khu C1 đường Dương Văn Ng, Khu tái định cư NHĐ, phường NHĐ, Quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.
- Diện tích: 100m.

Vào ngày 28/02/2023 bà Trần Thị Cẩm T nhận cọc số tiền 500.000.000 đồng từ ông Nguyễn Văn Th, bà Lê Huỳnh Nh. Hình thức: Nhận tiền mặt.

Vào ngày 10/03/2023 bà Trần Thị Cẩm T có nhận số tiền 4.900.000.000 đồng từ ông Nguyễn Văn Th, bà Lê Huỳnh Nh. Hình thức: Chuyển khoản vào tài khoản cá nhân tại VietBank. Cùng ngày tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Như Nga – 155 Nguyễn Hữu Thọ, phường Hoà Thuận Tây, Quận hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Trước thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Như Nga, vào năm 2019 bà Trần Thị Cẩm T có cho bà Quách Nguyễn Huyền H ông Hà V thuê lại nhà số 46 Dương Văn Ng với giá thuê là 7.500.000 đồng/1 tháng, khi bà T thông báo cho bà Hà và ông Vương biết là phải chấm dứt Hợp đồng thuê nhà để trả lại nhà và đất cho bà T để bà T bàn giao cho ông Th+bà Nh, bà Hà đã viết một cam kết vào ngày 14.5.2023 là thống nhất bàn giao lại nhà và đất đã thuê tại 46 Dương Văn Ng cho bà T vào trước 8h ngày 18.5.2023. Mặc dù cam kết như vậy nhưng bà Hà và ông Vương đã không chịu bàn giao nhà và đất tại số 46 Dương Văn Ng cho bà T để bàn giao lại cho vợ chồng Th+ Nh.

Về nguồn gốc tài sản: Nhà và đất tại địa chỉ Lô 16, Khu C1 đường Dương Văn Ng, Khu tái định cư NHĐ, phường NHĐ, Quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng là bà T nhận tặng cho từ ông Nguyễn Văn Tới (con ruột) từ năm 2019. Kể từ thời điểm xác lập quyền sở hữu tài sản theo quy định pháp luật, bà T đã cho bà Quách Nguyễn Huyền H và ông Hà V thuê để ở dài hạn – Đính kèm theo Hợp đồng thuê nhà ở lâu dài ký ngày 02/01/2020.

Nay ông Th+bà Nh khởi kiện, bà T thống nhất những nội dung như Th+ Nh trình bày, bà T đồng ý bàn giao nhà và đất cho Th+ Nh như Hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết nhưng do bà Hà và ông Vương không chịu trả lại nhà tại 46 Dương Văn Ng nên bà T mới là người vi phạm Hợp đồng.

Qua nhiều lần hòa giải nhưng bà Hà và ông Vương đã không có mặt nên đề nghị Tòa án buộc ông Hà V và bà Quách Nguyễn Huyền H phải giao lại nhà và đất tại 46 Dương Văn Ng, phường NHĐ, quận S, Đà Nẵng cho bà T theo đúng cam kết ngày 14.5.2023 để bà T giao lại cho vợ chồng Nguyễn Văn Th và Lê Huỳnh Nh

*Người bảo vệ quyền và lợi ích cho bà Trần Thị Cẩm T thống nhất ý kiến trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan** ông Hà V và bà Quách Nguyễn Huyền H đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không có văn bản trình bày

* **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng phát biểu ý kiến:**

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng pháp luật tố tụng.

+ Về người tham gia tố tụng:

- *Đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th và bà Lê Huỳnh Nh*: Từ khi thụ lý vụ án đến nay, đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn được quy định tại Điều 70, 71 BLTTDS: Cung cấp bản tự khai cho Tòa án, tham gia đầy đủ các buổi hòa giải và phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ.

- *Đối với bị đơn Trần Thị Cẩm T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Minh Ph*: Từ khi thụ lý vụ án đến nay, thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của bị đơn được quy định tại Điều 70, 72 BLTTDS 2015.

- *Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hà V và bà Quách Nguyễn Huyền H*: Từ khi thụ lý vụ án đến nay, chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của bị đơn được quy định tại Điều 70, 73 BLTTDS 2015: Không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như vắng mặt không lý do tại phiên hòa giải và các phiên tòa do Tòa án quận Sơn Trà mở.

-*Đối với Luật sư Trần Hải A – Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Cẩm T*: Đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 75, 76 BLTTDS;

* Về nội dung: Căn cứ Điều 117, 119, 223, 352, 401, 500, 502, 503 và Điều 428 Bộ luật dân sự; Điều 117, 118 Luật Nhà ở; Điều 188 Luật đất đai;

Đề nghị HĐXX:

-Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất*” của ông Nguyễn Văn Th và bà Lê Huỳnh Nh đối với bà Trần Thị Cẩm T. Đề nghị HĐXX:

-Buộc bà Trần Thị Cẩm T tiếp tục *thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất*” đối với ông Nguyễn Văn Th và bà Lê Huỳnh Nh;

Buộc bà Quách Nguyễn Huyền H và ông Hà V phải trả lại nhà và đất tại số 46 Dương Văn Ng cho bà Trần Thị Cẩm T;

Buộc bà Trần Thị Cẩm T phải thực hiện việc giao nhà và đất tại số 46 Dương Văn Ng cho ông Nguyễn Văn Th và bà Lê Huỳnh Nh.

***Về chứng cứ:**

Những sự kiện không cần phải chứng minh:

-Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28.02.2023 giữa bà Trần Thị Cẩm T và ông Nguyễn Văn Th

-Giấy xác nhận của bà Trần Thị Cẩm T xác nhận đã nhận đủ số tiền 4 tỷ 9 đồng.

-Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10.3.2023 giữa bà Trần Thị Cẩm T với ông Nguyễn Văn Th và bà Lê Huỳnh Nh.

-Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP874452, do Sở Tài nguyên và môi trường TP Đà Nẵng cấp ngày 30.01.2019.

-Giấy cam kết về việc bàn giao nhà của bà Trần Thị Cẩm T viết ngày 15.5.2023.

Những tình tiết các bên thống nhất: Bà Trần Thị Cẩm T đồng ý giao nhà và đất đã chuyển nhượng tại số 46 Dương Văn Ng, phường NHĐ, quận S, TP Đà Nẵng cho ông Nguyễn Văn Th và bà Lê Huỳnh Nh.

Những tình tiết các bên không thống nhất: Không có.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa; Sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án; Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Ông Nguyễn Văn Th+bà Lê Huỳnh Nh khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận Sơn Trà giải quyết buộc bà Trần Thị Cẩm T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Đây là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hà V và bà Quách Nguyễn Huyền H đều vắng mặt không có lý do. Do đó, HĐXX xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Ngày 10 .10.2019, ông Hà V và bà Quách Nguyễn Huyền H đã ký hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 46 Dương Văn Ng, phường An NHĐ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, thuộc thửa số 198, tờ bản đồ số 19, diện tích 100 m²; nhà cấp 3, diện tích xây dựng: 83m², diện tích sàn: 236,8m² cho ông Nguyễn Văn Tới. Ngày 10.10.2019, hai bên đã thực hiện xong thủ tục trước bạ sang tên và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận Sơn Trà chỉnh lý biến động (*lần thứ 1*) sang tên ông Nguyễn Văn Tới theo hồ sơ số: 315614.CN.001.

[2.2] Ngày 05.11.2019, ông Nguyễn Văn Tới đã tặng cho nhà và đất tại số 46 Dương Văn Ng, phường An NHĐ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, cho bà Trần Thị Cẩm T. Ngày 05.11.2019, hai bên đã thực hiện xong thủ tục trước bạ sang tên và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận Sơn Trà chỉnh lý biến động (*lần thứ 2*) sang tên cho bà Trần Thị Cẩm T theo hồ sơ số: 315614.TA.002.

[2.3] Ngày 10.3.2023, bà Trần Thị Cẩm T đã ký hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 46 Dương Văn Ng, phường NHĐ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng, cho ông Nguyễn Văn Th và

bà Lê Huỳnh Nh. Ngày 20.3.2023, hai bên đã thực hiện xong thủ tục trước bạ sang tên và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận Sơn Trà chỉnh lý biến động (lần thứ 3) sang tên cho ông Nguyễn Văn Th và bà Lê Huỳnh Nh theo hồ sơ số: 315614.CN.005.

[2.4] Ngày 02.01.2020, bà Trần Thị Cẩm T đã ký hợp đồng thuê nhà ở lâu dài với bà Quách Nguyễn Huyền H cho thuê nhà và đất tại số 46 Dương Văn Ng, phường An NhĐ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng với giá thuê là 7.500.000 đồng, thời gian thuê từ ngày 02.01.2020 đến ngày 31.12.2022, Ngày 14.5.2023 bà Quách Nguyễn Huyền H cam kết với bà Trần Thị Cẩm T sẽ bàn giao nhà và đất tại 46 Dương Văn Ng cho bà Trần Thị Cẩm T để bà T bàn giao cho người mua là ông Th và bà Nh.

Tuy nhiên, hiện nay nhà, đất tại số 46 Dương Văn Ng hiện nay do ông Hà V và bà Quách Nguyễn Huyền H đang sử dụng nên bà Trần Thị Cẩm T đã không thể bàn giao nhà đất cho bên nhận chuyển nhượng là ông Th+ bà Nh.

Xét thấy: Vào ngày 10.10.2019, ông V+ bà H đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất tại số 46 Dương Văn Ng, phường An NhĐ, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng cho ông Nguyễn Văn Tới và ngày 05.11.2019 ông Nguyễn Văn Tới đã tặng cho nhà và đất trên cho bà Trần Thị Cẩm T. Do đó, ông V+bà H không còn là chủ sở hữu và sử dụng nhà đất nói trên mà chỉ là người thuê lại nhà và đất nêu trên của bà T để ở.

[2.5] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất đối với nhà và đất tại số 46 Dương Văng Nga, phường NhĐ, quận Sơn Trà, TP Đà Nẵng giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị Cẩm T, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Th và bà Lê Huỳnh Nh được lập bằng văn bản được vào ngày 10.3.2023 được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Như Nga công chứng hợp đồng số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD, khi giao kết Hợp đồng cả hai bên đều là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; thừa đất chuyển nhượng khi giao kết hợp đồng bà Trần Thị Cẩm T là chủ sở hữu hợp pháp, Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là hoàn toàn tự nguyện, các bên đều có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Bên chuyển nhượng bà T xác nhận bên nhận chuyển nhượng là ông Thành và bà Như đã giao đủ số tiền mua nhà và đất là 5.400.000.000 đồng. Do vậy, căn cứ vào **các Điều 117, 119, 223, 500, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai** công nhận hợp đồng hợp pháp và có hiệu lực thi hành đối với các bên

Ông Thành và bà Như đã làm thủ tục đăng ký chỉnh lý biến động và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận Sơn Trà chỉnh lý biến động (lần thứ 3)

sang tên cho ông Nguyễn Văn Th và bà Lê Huỳnh Nh theo hồ sơ số: 315614.CN.005 ngày 20.3.2023.

Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 12.7.2023 và các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thể hiện: vào năm 2019 bà Quách Nguyễn Huyền H và ông Hà V đã thuê lại nhà số 46 Dương Văn Ng để ở, thời hạn thuê từ 01.02.2020 đến ngày 31.12.2022, việc bà T đã chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho ông Thành và bà Như đã được báo cho bà Hà và ông Vương biết, bà Hà và ông Vương không có ý kiến gì. Ngày 14.5.2023 bà Hà đã ký cam kết thống nhất bàn giao nhà và đất đã thuê của bà T tại số 46 Dương Văng Nga cho bà T để bà T bàn giao lại cho ông Th+bà Nh, mặc dù cam kết như vậy nhưng bà Hà và ông Vương đã không thực hiện việc bàn giao nhà và đất đang thuê nên giữa bà T với vợ chồng ông Th+bà Nh chưa thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 10.3.2023. Vì vậy, HĐXX cần buộc bà Trần Thị Cẩm T tiếp tục thực hiện hợp đồng, cùng có trách nhiệm với ông Hà V và bà Quách Nguyễn Huyền H phải có nghĩa vụ giao nhà đất tại số 46 Dương Văn Ng, phường NHĐ, quận S, TP Đà Nẵng cho ông Nguyễn Văn Th và bà Lê Huỳnh Nh là hoàn toàn phù hợp với các **Điều 118, 119 Luật nhà ở năm 2014; Điều 352, Điều 401 Bộ luật dân sự.**

[2.6] Qua xem xét thực tế thì hiện nay toàn bộ thửa số 198, tờ bản đồ số 19, có tứ cận: hướng Đông giáp đường Dương Văn Ng; hướng Tây giáp: mương thoát nước; hướng Nam giáp nhà số 48 Dương Văn Ng, hướng Bắc giáp nhà số 44 Dương Văn Ng. Nhà đất không có gì thay đổi so với “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số CP874452, ngày 30.01.2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Hà V và bà Quách Nguyễn Huyền H, chỉnh lý biến động (lần thứ 4) cho ông Nguyễn Văn Th và bà Lê Huỳnh Nh ngày 20.3.2023.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; thẩm định giá tài sản:

- Chi phí xem xét thẩm định 3.000.000 đồng (ông Th và bà Nh tự nguyện chịu và đã chi phí xong),

- Chi phí định giá tài sản là 25.000.000 đồng ông Th và bà Nh đã chi trả nên buộc bà T phải có trách nhiệm trả lại cho ông Thanh và bà Như 25.000.000 đồng.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu của ông Thành và bà Như được chấp nhận nên bà Trần Thị Cẩm T phải chịu án phí theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Hoàn cho ông Nguyễn Văn Th và bà Lê Huỳnh Nh số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu số 0003817 ngày 14.6.2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: - khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự

- Điều 117, 119, 223, 352, 401, 500, 502, 503 và Điều 428 BLDS;

- Điều 117, 118 Luật Nhà ở; Điều 188 Luật đất đai;

- 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 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Th và bà Lê Huỳnh Nh về việc “*Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” đối với bà Trần Thị Cẩm T.

2. Buộc bị đơn bà Trần Thị Cẩm T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Hà V và bà Quách Nguyễn Huyền H phải giao nhà đất tại 46 Dương Văn Ng, phường NHĐ, quận S, thành phố Đà Nẵng thửa số 198, tờ bản đồ số 19, diện tích 100 m²; nhà cấp 3, diện tích xây dựng: 83m², diện tích sàn: 236,8m² đã được cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số CP874452, do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 30.01.2019 cho ông Nguyễn Văn Th và bà Lê Huỳnh Nh sở hữu và sử dụng.

Nhà đất có tứ cận: hướng Đông giáp đường Dương Văn Ng; hướng Tây giáp: đường thoát nước; hướng Nam giáp nhà số 48 Dương Văn Ng, hướng Bắc giáp nhà số 44 Dương Văn Ng

3. Chi phí xem xét thẩm định và định giá:

- Chi phí xem xét thẩm định 3.000.000 đồng (ông Th và bà Nh tự nguyện chịu và đã chi phí xong),

- Chi phí định giá tài sản là 25.000.000 đồng ông Th và bà Nh đã chi trả nên buộc bà T phải có trách nhiệm trả lại cho ông Th và bà Nh số tiền 25.000.000 đồng (*hai mươi lăm triệu đồng*).

4. Án phí dân sự sơ thẩm: bà Trần Thị Cẩm T phải chịu nhưng bà T là người cao tuổi nên thuộc trường hợp không phải chịu tiền án phí theo quy định tại **điểm d khoản 1 Điều 12 của** 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.

Hoàn cho ông Nguyễn Văn Th và bà Lê Huỳnh Nh số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu số 0003817 ngày 14.6.2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Sơn Trà.

5. Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày nhận *(hoặc niêm yết)* bản án.

Trường hợp bản án 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:

- Các đương sự;
- Viện Kiểm sát Sơn Trà;
- Chi cục Thi hành án Sơn Trà;
- Sở Tư pháp
- Hồ sơ vụ án.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thanh Thủy

