TOÀ ÁN NHÂN DÂN **QUẬN NGŨ HÀNH SƠN** **TP. ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2024/DS-ST
Ngày: 17 - 5 - 2024

"Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại" "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NGŨ HÀNH SƠN, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Đoàn Công Quốc**

Các Hội thẩm nhân dân: **1.** Ông **Trần Văn Sơn**

2. Ông **Nguyễn Tuấn Ngọc**

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà **Vũ Thị Bích Hậu –** Thư ký Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà **Trần Thị Quỳnh Trang**

Trong ngày 17 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 111/2023/TLST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp *"Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2024/QĐXXST-DS ngày 09/4/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2024/QĐST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Hồ Văn D,** sinh năm 1974 và bà **Nguyễn Thị Thanh H**, sinh năm 1976; Cùng trú tại: đường P, phường B, quận H, thành phố Đà Nẵng; Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà **Đoàn Thị H,** sinh năm 1987; Trú tại: đường N, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng (*Theo văn bản uỷ quyền ngày 20/11/2023*). Ông D, bà H có mặt, bà H vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông **Phạm Văn M,** sinh năm 1938 và bà **Nguyễn Thị H,** sinh năm 1937; Cùng trú tại: Tổ xx, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông **Phạm Văn Q**, sinh năm 1965; Trú tại: Tổ Y, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

2/ Ông **Phạm Văn V,** sinh năm 1967 và bà **Đoàn Thị Thúy L,** sinh năm 1975; Cùng trú tại đường N, quận H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

3/ **UBND quận N, thành phố Đà Nẵng;** Trụ sở: đường L, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/10/2023 và các bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn là ông Hồ Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Đoàn Thị H trình bày:*

Ngày 30/12/1994 UBND huyện Hòa Vang, tỉnh Quảng Nam Đà Nẵng (cũ) có Quyết định số 1879/QĐ-UB thu hồi 150m^2 đất cát của xã tại thôn Khái Tây giao cho ông Phạm V làm nhà ở. Sau khi nhận đất ông Phạm V xây 02 căn nhà cấp 4 mỗi căn diện tích 75m^2. Ông V quản lý sử dụng 01 căn, căn còn lại vào ngày 14/11/2004 ông bán cho ông Phạm Văn V và bà Đoàn Thị Thúy L với giá 35.000.000đ (*Lập giấy bán nhà và đất lập cùng ngày*). Sau đó ông V, bà L làm thủ tục và được UBND phường Hòa Quý xác nhận nhà ở.

Ngày 01/12/2018 vợ chồng ông Phạm Văn V và bà Đoàn Thị Thúy L bán lại phần diện tích nhà, đất này cho ông Hồ Văn D và bà Nguyễn Thị Thanh H với giá 400.000.000đ (*Lập Giấy bán nhà và đất cùng ngày*).

Sau khi ông V chết (*ông V không có vợ, con*), năm 2021 toàn bộ phần diện tích nhà, đất của ông Phạm V được giao theo Quyết định số 1879/QĐ-UB của UBND huyện Hoà Vang đều thuộc diện giải tỏa đền bù theo Quyết định số 1471/QĐ-UBND ngày 26/4/2021 của UBND quận N.Theo đó Ban Giải phóng mặt bằng - UBND quận N thông báo áp giá đền bù và thu hồi diện tích đất 150m^2 và tài sản gắn liền trên đất trong đó có phần diện tích đất mà ông D, bà H đã mua của ông Phạm Văn V đồng thời bố trí 01 lô đất đường 10,5m Khu tái định cư phía Tây Nam làng Đá mỹ nghệ Non Nước. Tuy nhiên hồ sơ Giải tỏa không có tên của ông D, bà H, sau đó ông D, bà H đã trao đổi với ông Phạm Văn Q (*anh trai ông V*) là người đang chiếm hữu và ở trên đất của ông V, ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Thị H (*cha mẹ ruột ông V*) là người thừa kế hợp pháp của ông Phạm V nhưng không có kết quả.

Do đó ông D, bà H khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2018 giữa bên bán là Phạm Văn V và bà Đoàn Thị Thúy L với bên mua là Hồ Văn D và bà Nguyễn Thị Thanh H là hợp pháp. Việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng dẫn đến việc yêu cầu ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Thị H là cha mẹ ông V phải thực hiện nghĩa vụ do người chết (*ông Phạm V*) để lại, thối trả cho ông D, bà H ½ giá trị của lô đất đường 10,5m Khu tái định cư phía Tây Nam làng Đá mỹ nghệ Non Nước tương ứng số tiền là 900.000.000đ sau khi nhận đất bồi thường theo Quyết định số 1471/QĐ-UBND ngày 26/4/2021 của UBND quận N.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, Ban giải phóng mặt bằng – UBND quận N làm việc lại và ban hành thông báo số 99/TB-BGPMB ngày 02/02/2024 thay đổi về phương án bồi thường, cụ thể: Thu hồi 01 lô đất đường 10,5m khu Tây Nam làng Đá mỹ nghệ Non Nước (giai đoạn 1 hoặc giai đoạn 2) hoặc khu tái định cư Bình Kỳ hoặc khu tái định cư phục vụ giải tỏa làng Đại học tại Quyết định số 1471/QĐ-UBND ngày 26/4/2021 của UBND quận N. Thay vào đó bố trí 02 lô đất đường 5,5m Khu Tây Nam làng nghề đá mỹ nghệ Non Nước (giai đoạn 1 hoặc giai đoạn 2) hoặc khu tái định cư Bình Kỳ hoặc khu tái định cư phục vụ giải tỏa Làng Đại học hoặc Khu tái định cư Bá Tùng mở rộng (Mân

Quang) hoặc khu tái định cư phía Bắc đường vành đai phía Nam thành phố (gia định 3A) hoặc khu TĐC Hòa Quý. Tại Thông báo này cũng xác định ông Phạm Văn Q hỗ trợ khó khăn và bàn giao mặt bằng số tiền 100.000.000đ; ông Phạm Văn V hỗ trợ khó khăn và bàn giao mặt bằng số tiền 50.000.000đ.

Do đó, tại phiên tòa ông Hồ Văn D và bà Nguyễn Thị Thanh H thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Toà án công nhận Giấy mua bán nhà đất lập ngày 01/12/2018 giữa bên mua là ông Hồ Văn D và bà Nguyễn Thị Thanh H với bên bán là ông Phạm Văn V và bà Đoàn Thị Thuý Liễu là hợp pháp. Trên cơ sở đó ông, bà có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để giải quyết và được nhận chế độ giải toả, bồi thường hỗ trợ tái định cư với tư cách là người sử dụng đất và sở hữu vật kiến trúc trên đất theo đúng quy định của pháp luật. Không yêu cầu ông M, bà H phải thối trả ½ giá trị lô đất như đơn khởi kiện.

* Bị đơn Phạm Văn M, Nguyễn Thị H đã được tống đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến phản hồi về vụ án. Tuy nhiên, trong vụ án trước đây khi ông Hồ Văn D khởi kiện đối với ông Phạm Văn Q yêu cầu bàn giao tài sản, ông Phạm Văn M với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cho rằng ông Phạm V chỉ bán nhà chứ không bán đất cho ông Phạm Văn V, bà Đoàn Thị Thúy L, vì vậy ông mới không đồng ý thương lượng như ông D yêu cầu.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phạm Văn Q trình bày:* Ông là con ruột của ông Phạm Văn M và là em ruột của ông Phạm V. Hiện nay ông Phạm V đã chết (*không nhớ cụ thể năm chết*) và không có vợ, con. Tài sản ông V để lại là một phần đất và tài sản gắn liền với đất tại tổ 59, phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Do điều kiện khó khăn, không có chỗ nên ông có ở nhờ trên phần diện tích đất của ông Phạm V (*Phần còn lại sau khi đã bán cho ông V, bà L*). Trong thời gian ở trên đất ông có tạo lập, xây dựng một số tài sản trên đất để phục vụ cuộc sống và sinh hoạt. Năm 2021 (*thời điểm này ông V đã chết*) toàn bộ phần diện tích nhà, đất của ông Phạm V thuộc diện giải tỏa đền bù. Ban Giải phóng mặt bằng - UBND quận N thông báo áp giá đền bù và thu hồi phần diện tích mà ông V để lại, trong đó có phần diện tích đất ông ở nhờ và xây dựng kiến trúc trên đất. Theo đó ông đã nhận tiền đền bù về tài sản trên đất. Về diễn biến quá trình sử dụng đất, ông Q xác định: Ông Phạm V là người được nhà nước cấp chứng nhận quyền sử dụng đối với toàn bộ phần diện tích đất. Sau đó ông V có bán 1 phần cho ông V, bà L. Ông V bà L tiếp tục bán lại cho ông Hồ Văn D là đúng. Phần còn lại là phần hiện vợ chồng ông đang ở.

Theo Quyết định về việc giải tỏa, phần hỗ trợ đối với toàn bộ phần đất của ông Phạm V là hơn 700.000.000đ. Phần này đại diện gia đình gồm có ông Phạm Văn M, ông Phạm Văn Q, ông Phạm Văn V và ông Hồ Văn D đã nhận và thống nhất chia cho ông D, ông Q mỗi người một nửa. Đến nay ông Q đã bàn giao phần nhà và tài sản trên đất, nhận hỗ trợ về tài sản trên đất và không còn ở trên phần đất này nữa, ông cũng không có tranh chấp gì với ông D, ông M trong vụ án.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phạm Văn V và Đoàn Thị Thúy L trình bày:* Vào năm 2004 vợ chồng ông bà có mua mãnh đất trên đất có nhà cấp 4 của ông Phạm V với giá 35.000.000đ. Đến năm 2018 vợ chồng ông bà đã chuyển nhượng lại nhà và đất này cho ông Hồ Văn D và bà Nguyễn Thị Thanh H với giá 400.000.000đ. Vợ

chồng đã nhận đủ tiền và bàn giao nhà cho ông D, bà H quản lý. Nay ông V, bà L xác định không liên quan gì đế nhà đất nói trên. Đồng thời ông V, bà L xin vắng mặt không tham gia tố tụng

** Tại Công văn số 1486/UBND-BGPMB ngày 08/5/2024 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là UBND quận N xác định:* Nguồn gốc đất ông Phạm V được giao theo Quyết định số 1879/QĐ-UB ngày 30/12/1994 của UBND huyện Hòa Vang về việc thu hồi đất, cấp đất xây nhà ở cho ông Phạm V tại thửa đất số 354, tờ bản đồ số 04, diện tích 150m^2. Ông V chuyển nhượng đất cho hai hộ là ông Phạm Văn V theo giấy bán nhà đất viết tay ngày 14/11/2004, không được chính quyền địa phương xác nhận. Ông V có đơn xin xác nhận nhà ở diện tích 75m^2 được UBND phường Hòa Quý xác nhận ngày 28/6/2011 với nội dung "*Ông V có ngôi nhà ở tại tổ 32, Hải An, phường Hòa Quý là đúng. Khu đất không tranh chấp và hiện nằm trong quy hoạch tái định cư Làng đại học Đà Nẵng nhưng chưa có thông báo thời gian di dời, giải tỏa*".

UBND quận N cũng xác định vừa qua Hội đồng BTTH đi kiểm tra thực tế tại hồ sơ 370 có 02 ngôi nhà riêng biệt nên trình Chủ tịch UBND quận phê duyệt tại Quyết định số 305/QĐ-UBND ngày 02/02/2024 của UBND quận N: Trên nguyên tắc chủ hộ chấp hành bàn giao mặt bằng mới giải quyết: Thu hồi 01 lô đất đường 10,5m khu Tây Nam làng đá mỹ nghệ Non Nước (giai đoạn 1 hoặc giai đoạn 2) hoặc khu tái định cư Bình Kỳ hoặc khu tái định cư phục vụ giải tỏa Làng Đại học đã giải quyết bố trí tại Quyết định số 1471/QĐ-UBND ngày 26/4/2021 của UBND quận N; Bố trí 02 lô đất đường 5,5m Khu Tây Nam làng nghề đá mỹ nghệ Non Nước (giai đoạn 1 hoặc giai đoạn 2) hoặc khu tái định cư Bình Kỳ hoặc khu tái định cư phục vụ giải tỏa Làng Đại học hoặc Khu tái định cư Bá Tùng mở rộng (Mân Quang) hoặc khu tái định cư phía Bắc đường vành đai phía Nam thành phố (gia định 3A) hoặc khu TĐC Hòa Quý (Tổng cộng bố trí 02 lô đất tái định cư)". Đồng thời UBND quận N đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong vụ án.

* Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ghi nhận hiện trạng thửa đất số 354, tờ bản đồ số 04, diện tích 150m^2 thuộc tổ 59, phường Hòa Quý có hai ngôi nhà độc lập nằm cạnh nhau và tiếp giáp với mặt đường với bề ngang tương đương nhau, hai công trình có chiều dài từ mặt đường song song nhau đếu cuối thửa đất. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đại diện nguyên đơn đều xác định hai ngôi nhà đó là ngôi nhà ông Q đang ở nhờ trên đất ông V và ngôi nhà ông V đã bán cho ông V, bà L. Hiện trạng trùng khớp với nội dung đề cập tại văn bản số 1486/UBND-BGPMB ngày 08/5/2024 của UBND quận N – *"thực tế tại hồ sơ 370 có 02 ngôi nhà riêng biệt*" vì vậy UBND quận đã thay đổi phương án bồi thường bằng hình thức bố trí 02 lô đất như đề cập tại thông báo số 99/TB-BGPMB ngày 02/02/2024 của Ban giải phóng mặt bằng quận.

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về vụ án như sau:*

Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, quá trình giải quyết vụ án đã tống đạt hợp lệ văn bản tố tụng cho các bên đương sự, bị đơn Phạm Văn M, Nguyễn Thị H đã được tống đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng không có phản hồi về vụ án, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác cũng không có tranh chấp gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa bị đơn, người có quyền lợi và

nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Do đó căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án là đúng về mặt thủ tục.

Về nội dung: Ông Phạm V là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số số 354, tờ bản đồ số 4 có diện tích 150m^2 theo Quyết định số 1879/QĐ-UB của UBND huyện Hòa Vang. Ngày 14/11/2004 ông Phạm V bán cho ông Phạm Văn V 75m^2 đất và tài sản trên đất theo Giấy bán nhà và đất lập cùng ngày. Sau khi mua nhà, đất ông V làm thủ tục và được UBND phường Hòa Quý xác nhận nhà ở. Ngày 01/12/2018 ông Phạm Văn V và vợ là bà Đoàn Thị Thúy L lập Giấy bán nhà và đất, theo đó ông V, bà L bán lại nhà và đất này cho ông Hồ Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh H diện tích đất mua bán đúng bằng diện tích trước đó ông V đã mua lại của ông Phạm V là 75m^2 với giá 400.000.000đ, bên bán đã nhận đủ tiền và bàn giao nhà, đất. Tại văn bản trình bày về vụ án, ông V, bà L cũng xác nhận nội dung này và khẳng định không còn liên quan đến phần diện tích nhà và đất đã bán. Do đó có cơ sở xác định các hợp đồng mua bán nhà, đất giữa ông Phạm V với ông Phạm Văn V và giữa ông Phạm Văn V, bà Đoàn Thị Thúy L với ông Hồ Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh H tuy chưa đảm bảo về mặt hình thức, không được chứng thực bởi cơ quan có thẩm quyền tuy nhiên trên thực tế bên bán đã nhận đủ tiền, bên mua đã nhận nhà, đất thực tế. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh H về việc công nhận Giấy mua bán nhà và đất ngày 01/12/2018 là hợp pháp. Việc công nhận giao dịch nhận chuyển nhượng nhà, đất là hợp pháp dẫn đến việc ông D, bà H có quyền của chủ sử dụng đất, sở hữu nhà ở trong việc liên hệ với các cơ quan, tổ chức để giải quyết quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Thị H phải thối trả ½ giá trị của lô đất đường 10,5m Khu tái định cư phía Tây Nam làng Đá mỹ nghệ Non Nước sau khi nhận đất bồi thường theo Quyết định số 1471/QĐ-UBND ngày 26/4/2021 của UBND quân Ngũ Hành Sơn, tại phiên tòa ông Hồ Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh H xin rút nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ, không tiếp tục giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Qua xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, tài liệu, yêu cầu của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về các vấn đề của vụ án như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Đây là vụ án tranh chấp về giao dịch dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại. Bị đơn – ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Thị H cư trú tại quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Do đó, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.2] Về trình tự, thủ tục tố tụng: Tòa án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, gửi đầy đủ các văn bản tố tụng cho các bên đương sự. Bị đơn Phạm Văn M, Nguyễn Thị H

đã được tống đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng không có phản hồi về vụ án, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác có văn bản trình bày và không có tranh chấp gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Do đó căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án là đảm bảo về mặt tố tụng.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy rằng:

[2.1] Ông Phạm V là chủ sở hữu hợp pháp đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 354, tờ bản đồ số 40 thuộc tổ 59, phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn. Ngày 14/11/2004 giữa ông V và ông Phạm Văn V có lập Giấy bán nhà và đất với nội dung "*Tôi có ngôi nhà và đất diện tích là 150m^2 (Một trăm năm mươi mét vuông) ở tại thôn Khái Tây, tờ bản đồ 4, số thửa 354. Nay vì lý do bệnh tật đau ốm nên tôi bán nửa căn nhà trên để có tiền thuốc thang cho anh Phạm Văn V, sinh năm 1967, trú tại H1/4 Núi Thành, tổ 2, phường Hòa Thuận, thành phố Đà Nẵng với diện tích là 75m^2 đất và nhà ở với số tiền là 35.000.000đ (Ba mươi lăm triệu chẵn). Vậy tôi viết giấy này để làm bằng chứng cho việc pháp lý về sau*". Tại giấy bán nhà đất, ký bên mua là Phạm Văn V, bên bán là Phạm V. Những người có mặt ký tên là Phạm Văn M, Phạm Văn Q. Do đó có cơ sở để xác định ông Phạm V đã định đoạt tài sản là nhà, đất của mình thông qua hình thức bán cho ông Phạm Văn V, diện tích đã bán là 75m^2, có sự chứng kiến của cha là Phạm Văn M, em ruột là Phạm Văn Q.

[2.2] Sau khi nhận chuyển nhượng nhà, đất, ngày 28/6/2011 ông Phạm Văn V được UBND phường Hòa Quý xác nhận có nhà ở và đất không tranh chấp. Ngày 01/12/2018 ông V cùng vợ là Đoàn Thị Thúy L lập Giấy bán nhà và đất với ông Hồ Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh H. Theo đó, ông V, bà L bán lại phần nhà, đất 75m^2 tại thửa đất số 354, tờ bản đồ số 4 mà trước đó ông bà đã mua của ông Phạm V theo Giấy bán nhà và đất ngày 14/11/2004 với giá 400.000.000đ. Tại đơn trình bày về vụ án, ông Phạm Văn V, bà Đoàn Thị Thúy L cũng xác nhận đã bán nhà, đất cho ông Hồ Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh H, đã nhận đủ tiền, bàn giao nhà, đất cho ông D, bà H và không còn liên quan gì đến nhà, đất tại thửa đất số 354, tờ bản đồ số 4 nói trên.

Như vậy, nguồn gốc nhà và đất tại thửa đất số 354, tờ bản đồ số 4 thuộc tổ 59, phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn là do UBND huyện Hòa Vang, tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng giao cho ông Phạm V theo Quyết định số 1879/QĐ-UB ngày 30/12/1994. Ngày 14/11/2004 ông Phạm V đã chuyển nhượng ½ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất cho ông Phạm Văn V tương ứng với 75m^2. Ngày 01/12/2018, sau khi làm thủ tục và được xác nhận có nhà ở, đất không tranh chấp, ông V và vợ là Đoàn Thị Thúy L tiếp tục chuyển nhượng phần diện tích nhà, đất này ho ông Hồ Văn D và bà Nguyễn Thị Thanh H theo Giấy bán nhà và đất lập cùng ngày. Quá trình giải quyết vụ án, ông V, bà L đều xác nhận đúng diễn biến giao dịch, theo đó ông, bà đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho ông D, bà H trên thực tế. Nội dung này phù hợp với lời khai của ông Phạm Văn Q cũng

như nội dung đề cập tại Văn bản số 1486/UBND-BGPMB ngày 08/5/2024 của UBND quận N, trùng khớp với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án. Do đó có cơ sở xác định mặc dù các Giấy tờ mua bán nhà và đất giữa ông Phạm Văn V với ông Phạm V và giữa ông Hồ Văn D, bà Nguyễn Thị Thành Hồng với ông Phạm Văn V, bà Đoàn Thị Thúy L nói trên không được chứng thực bởi cơ quan có thẩm quyền, chưa tuân thủ về mặt hình thức. Tuy nhiên bên bán đều đã được nhận đủ tiền và bàn giao tài sản cho bên mua trên thực tế. Vì vậy, căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận Giấy bán nhà và đất ngày 01/12/2018 giữa bên bán là ông Phạm Văn V, bà Đoàn Thị Thúy L với bên mua là ông Hồ Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh H là hợp pháp. Việc công nhận giao dịch dân sự hợp pháp làm phát sinh các quyền và nghĩa vụ về tài sản của ông D, bà H đối với nhà và đất có diện tích 75m^2 tại thửa đất số 354, tờ bản đồ số 4 nói trên. Ông D, bà H có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các giao dịch liên quan với tư cách là chủ sử dụng, sở hữu hợp pháp đối với nhà và đất theo quy định của pháp luật.

[2.3] Đối với yêu cầu ông M, bà H phải thối trả ½ giá trị của lô đất đường 10,5m Khu tái định cư phía Tây Nam làng Đá mỹ nghệ Non Nước sau khi nhận đất bồi thường theo Quyết định số 1471/QĐ-UBND ngày 26/4/2021 của UBND quân Ngũ Hành Sơn, tại phiên tòa ông Hồ Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh H xin rút nên căn cứ Điều 217; Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết.

[3] Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Theo đó, yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh H được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000đ, chi phí thẩm định giá tài sản là 3.000.000đ tại phiên tòa ông Hồ Văn D và bà Nguyễn Thị Thanh H tự nguyên chịu, xét đây là sự tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Số tiền này đã nộp và đã chi xong.

[5] Về quyền kháng cáo: Quyền kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được thực hiện theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 271; Điều 273; Điều 217; Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116; Điều 129 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh H về việc yêu cầu ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Thị H phải thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh H về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp.

* Xử:

1/ Công nhận Giấy bán nhà và đất ngày 01/12/2018 giữa bên bán là ông Phạm Văn V và bà Đoàn Thị Thúy L với bên mua là ông Hồ Văn D và bà Nguyễn Thị Thanh H là hợp pháp. Việc công nhận giao dịch dân sự hợp pháp làm phát sinh các quyền và nghĩa vụ về tài sản của ông Hồ Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh H đối với nhà và đất có diện tích 75m^2 tại thửa đất số 354, tờ bản đồ số 4 thuộc tổ 59, phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Ông Hồ Văn D và bà Nguyễn Thị Thanh H với tư cách là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với nhà và đất có quyền liên hệ với Ban giải phóng mặt bằng - Ủy ban nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng và các tổ chức/cơ quan chức năng có liên quan để được giải quyết chế độ bồi thường, hỗ trợ tái định cư đối với nhà và đất có diện tích 75m^2 tại thửa đất số 354, tờ bản đồ số 4 (*Theo Quyết định số 1879/QĐ-UB ngày 30/12/1994 của UBND huyện Hòa Vang*) thuộc tổ 59, phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn theo nội dung đề cập tại văn bản số 1486/UBND-BGPMB ngày 08/5/2024 và các văn bản có liên quan của UBND quận N, thành phố Đà Nẵng.

Quyền, nghĩa vụ của ông Hồ Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh H đối với nhà và đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và các luật khác có liên quan.

2/ Về án phí: Ông Hồ Văn D, bà Nguyễn Thị Thanh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Hồ Văn D và bà Nguyễn Thị Thanh H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 19.500.000đ (*Mười chín triệu năm trăm ngàn đồng*) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001622 ngày 20 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

3/ Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000đ và chi phí thẩm định giá tài sản là 3.000.000đ ông Hồ Văn D và bà Nguyễn Thị Thanh H tự nguyện chịu (*Đã nộp và đã chi xong*).

4/ Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm, báo cho nguyên đơn có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay. Riêng bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản sao bản án.

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 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:
- *VKSND quận Ngũ Hành Sơn;*
- *Đương sự;*
- *Chi cục THADS Q.NHS;*
- *Lưu hồ sơ.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Đoàn Công Quốc