

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ HÒA
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 04/2025/DS-ST

Ngày: 20/02/2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và nhà ở*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ HÒA, TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Cao Thị Thu Hà;

Các Hội thẩm nhân dân: ông Trần Văn Phương và ông Lê Bá Tự.

- Thư ký phiên tòa: bà Đỗ Rum Ba – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Hòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Hòa tham gia phiên tòa: ông Phan Công Đồ, Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 112/2024/TLST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2025/QĐST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2025/QĐST-DS ngày 23 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Dương Đình , sinh năm 1971; bà Phan Thị Ái D, sinh năm 1973; Địa chỉ: thôn M, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Trần Văn X, sinh năm 1956; địa chỉ: D N, Phường G, TP T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

2. Bị đơn: ông Ngô Minh B, sinh năm 1959; bà Trương Thị D1, sinh năm 1958; Địa chỉ: 8 đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

- Ông Ngô Trương H, địa chỉ: 8 đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Bà Ngô Thị Bích H1, địa chỉ: 8 đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/6/2024, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 10/9/2024, bản tự khai, biên bản hòa giải, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Ngày 18/7/2015, vợ chồng ông Dương Đình , bà Phan Thị Ái D có thỏa thuận mua của vợ chồng ông Ngô Minh B, bà Trương Thị D1 ngôi nhà cấp 4 có diện tích $5m \times 8m = 40m^2$, diện tích đất vườn xung quanh kèm các công trình phụ trên đất thuộc thửa đất số 1371, tờ bản đồ số 298B tọa lạc tại thôn M, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Nhà đất trên đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BN956247, sổ vào sổ cấp GCN: CH00056 cho vợ chồng ông Ngô Minh B và bà Trương Thị D1 ngày 26/3/2013 với diện tích là $177m^2$ đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng đất lâu dài. Hai bên viết giấy tay “Văn bản chứng nhận mua bán đất – nhà ở” ngày 18/7/2015, ông B, bà D1 đều ký tên và hai con của bị đơn là Ngô Trương H, Ngô Thị Bích H1 đều ký tên làm chứng cho việc mua bán. Giá mua bán hai bên thỏa thuận là 198.000.000 đồng, nguyên đơn đã giao tiền đủ, bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn quản lý sử dụng từ đó đến nay. Sau khi nhận đất, thì vợ chồng Đ, D có xây dựng nhà cấp 3 trên diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngôi nhà cấp 4 vợ chồng nguyên đơn dùng làm nhà kho. Tuy nhiên, sau khi thực hiện việc mua bán, ông B, bà D1 chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng nguyên đơn theo quy định.

Do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Phú Hòa công nhận “Văn bản chứng nhận mua bán đất – nhà ở” ngày 18/7/2015 có hiệu lực pháp luật, buộc ông B, bà D1 thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng với nguyên đơn liên hệ cơ quan có thẩm quyền sang tên đổi với diện tích đất đã chuyển nhượng tại thôn M, xã H, huyện P cho vợ chồng nguyên đơn.

Sau buổi hòa giải tại Tòa án ngày 01/10/2024 thì vợ chồng ông B và bà D1 đã cùng vợ chồng ông Đ, bà D thực hiện thủ tục chuyển nhượng và sang tên đổi với diện tích $177m^2$ đất ở và được Chi nhánh VPĐKKĐ huyện P đã ký xác nhận biến động chuyển nhượng cho ông Dương Đình , bà Phan Thị Ái D ngày 16/10/2024 theo hồ sơ số 003841.CN.001.

Đối với phần diện tích đất vườn còn lại chưa được cấp sổ đỏ nên chưa làm thủ tục sang tên cho ông Đ, bà D được nên nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu công nhận “văn bản chứng nhận mua bán đất – nhà ở” ngày 18/7/2015 có hiệu lực pháp luật, ông B, bà D1 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng đất cùng với nguyên đơn liên hệ cơ quan có thẩm quyền sang tên đổi với diện tích đất còn lại thuộc thửa đất số 838, tờ bản đồ số 298B tại thôn M, xã H, huyện P cho vợ chồng nguyên đơn.

Theo “Văn bản chứng nhận mua bán đất – nhà ở” ngày 18/7/2015 vợ chồng ông Đ, bà D đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông B, bà Đ2 gồm ngôi nhà cấp 4 diện tích $40m^2$ và diện tích đất vườn xung quanh là $360m^2$, tổng cộng là $400m^2$. Tuy nhiên theo đo đạc thực tế diện tích đất ông Đ, bà D nhận chuyển nhượng của bị đơn là $406,8m^2$ (chênh lệch $6,8m^2$) là vì lý do tại thời điểm chuyển nhượng ông Đ và ông B chỉ đo chiều rộng, chiều dài mặt tiền là $15m \times 24m$, trong khi theo sơ

đồ thừa đất tại Giấy chứng nhận QSDĐ số BN 956247 do UBND huyện P cấp cho ông Ngô Minh B, bà Trương Thị D1 thì tổng diện tích thừa đất gồm 177m² đất ở + 197m² đất vườn + 28m² quy hoạch giao thông = 402m². Thực tế ông B đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên cho ông Đ, bà D và nguyên đơn đã sử dụng ổn định toàn bộ diện tích đất, ranh giới với các hộ liên kề vẫn giữ nguyên từ ngày nhận chuyển nhượng đến nay và không tranh chấp ranh giới với hộ liền kề. Do đó đề nghị Tòa án công nhận nguyên đơn được quyền sở hữu đối với diện tích đo đạc thực tế là 406,8m².

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn ông Ngô Minh B, bà Trương Thị D1 thống nhất trình bày:

Ngày 18/7/2015 vợ chồng ông bà có làm hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Dương Đình , bà Phan Thị Ái D ngôi nhà cấp 4 diện tích 5mx8m=40m² và diện tích đất vườn xung quanh có diện tích đất 15m x 24m=360m² kèm theo các công trình phụ chuồng heo, giếng nước, nhà đất trên đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BN956247 cho vợ chồng ông Ngô Minh B và bà Trương Thị D1 ngày 26/3/2013 với diện tích là 177m² đất ở thuộc thửa đất số 1371, tờ bản đồ số 298B tọa lạc tại thôn M, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Diện tích đất chuyển nhượng có tứ cận Đông giáp nhà ông Tống Thanh H2, T giáp nhà ông Ngô C, Nam giáp đường đi nhà ông Phan Đ1, Bắc giáp đường đi – Láng xi măng, với giá chuyển nhượng là 198.000.000 đồng. Nhà đất chuyển nhượng cho vợ chồng nguyên đơn là thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông B, bà D1 và không có tranh chấp với ai. Sau khi lập giấy mua bán thì ông Đ, bà D đã giao tiền đủ và vợ chồng ông bà đã giao nhà đất cho vợ chồng ông Đ, bà D quản lý sử dụng từ đó đến nay. Vợ chồng ông B, bà D1 đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho vợ chồng ông Đ, bà D nên không có tranh chấp gì nữa. Hiện nay vợ chồng ông bà già yếu, nhà ở xa không tiện đi lại nên yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại tòa án. Vợ chồng ông bà thống nhất cùng với vợ chồng ông Đ, bà D cùng liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên đối với toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng tại thôn M, xã H, huyện P cho vợ chồng nguyên đơn theo đúng quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án lập biên bản để làm căn cứ giải quyết vụ án về sau.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Trương H và bà Ngô Thị Bích H1: đã được triệu tập hợp lệ nhưng không đến tòa nên không có lời trình bày.

Toà án đã tiến hành hoà giải nhưng không hoà giải thành.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu HĐXX công nhận “văn bản chứng nhận mua bán đất – nhà ở” ngày 18/7/2015 có hiệu lực pháp luật đối với toàn bộ diện tích ông Đ, bà D đã nhận chuyển nhượng theo đo vẽ thực tế là 406,8m², ông B, bà D1 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng đất cùng với nguyên đơn liên hệ cơ quan có thẩm quyền sang tên đối với diện tích đất đất còn lại cho vợ chồng nguyên đơn theo quy

định.

Bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Hòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Về nội dung: đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận “văn bản chứng nhận mua bán đất – nhà ở” ngày 18/7/2015 có hiệu lực pháp luật, giao cho nguyên đơn được quyền sở hữu nhà ở và diện tích đất theo đo đạc thực tế 406,8m² đã nhận chuyển nhượng của bị đơn và được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích còn lại là 231.6m² (trong đó có 13,9m² đất quy hoạch giao thông) tại thửa 838, tờ bản đồ số 289B tọa lạc tại thôn M, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Về chi phí tố tụng và án phí: các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu công nhận “văn bản chứng nhận mua bán đất – nhà ở” ngày 18/7/2015, do đó xác định quan hệ tranh chấp vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: bị đơn có nơi cư trú tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. “Văn bản chứng nhận mua bán đất – nhà ở” ngày 18/7/2015 được ký kết và thực hiện tại thôn M, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên và nguyên đơn có đơn lựa chọn Tòa án nơi hợp đồng thực hiện giải quyết vụ án. Do đó, theo quy định tại khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án nhân dân huyện Phú Hòa thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.3] Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2, bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào các Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Nội dung vụ án:

[2.1] Xét “Văn bản chứng nhận mua bán đất – nhà ở” ngày 18/7/2015

Nguyên đơn, bị đơn cùng thống nhất nội dung: ngày 18/7/2015, vợ chồng ông Dương Đình , bà Phan Thị Ái D cùng vợ chồng ông Ngô Minh B, bà Trương Thị D1 có thỏa thuận chuyển nhượng một ngôi nhà cấp 4 có diện tích

5mx8m=40m² và diện tích đất vườn xung quanh diện tích 15mx24m=360m², tổng diện tích nhận chuyển nhượng là 400m² (đo đạc thực tế 406,8m²) kèm các công trình phụ trên đất với giá chuyển nhượng là 198.000.000 đồng. Diện tích đất chuyển nhượng thuộc một phần thửa đất số 838, tờ bản đồ số 298B tọa lạc tại thôn M, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên và đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BN956247, số vào sổ cấp GCN: CH00056 đối với phần diện tích đất ở là 177m², số thửa 1371, tờ bản đồ 298B, thời hạn sử dụng đất lâu dài cho vợ chồng ông Ngô Minh B và bà Trương Thị D1 ngày 26/3/2013. Hai bên lập giấy viết tay “Văn bản chứng nhận mua bán đất – nhà ở” đề ngày 18/7/2015 có chữ ký đầy đủ của bên mua, bên bán và người làm chứng là ông Ngô Trương H, bà Ngô Thị Bích H1 là con trai, con gái của ông B, bà D1 nhưng không có công chứng chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Như vậy, hợp đồng trên không được công chứng chứng thực bởi cơ quan có thẩm quyền là chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng.

Về nguồn gốc thửa đất, theo kết quả xác minh tại UBND xã H, diện tích đất bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn thuộc một phần thửa đất số 838 tờ bản đồ số 298B, diện tích 607m² (trong đó có 200m² đất ở, 200m² đất quy hoạch thổ cư, 179m² đất vườn và 28m² đất quy hoạch giao thông) đứng tên chủ sử dụng đất là ông Ngô Minh B. Năm 2013, UBND huyện P đã cấp giấy chứng nhận QSDĐ số BN956247, số vào sổ cấp GCN: CH00056 đối với một phần diện tích đất ở là 177m², số thửa 1371, tờ bản đồ 298B, thời hạn sử dụng đất lâu dài cho vợ chồng ông Ngô Minh B và bà Trương Thị D1 ngày 26/3/2013. Nguyên đơn nhận chuyển nhượng và sử dụng ổn định diện tích đất theo đo đạc thực tế là 406,8m² của vợ chồng ông B, bà D1 từ năm 2015 đến nay không có tranh chấp ranh giới với các hộ liền kề.

Sau khi nhận chuyển nhượng nguyên đơn ông Đ, bà D có xây dựng ngôi nhà cấp 3 liền kề đất ở. Việc nguyên đơn xây dựng công trình trên đất nông nghiệp chưa bị xử phạt vi phạm hành chính; phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, đủ điều kiện tách thửa, chuyển đổi mục đích sử dụng đất khi người dân có nhu cầu.

Về chênh lệch diện tích, theo bản trích đo hiện trạng thửa đất do Công ty TNHH T2 thực hiện thì diện tích nhà đất chuyển nhượng có diện tích thực tế 406,8m² (tăng 6,8m²). Xét thấy, diện tích đo đạc thực tế tăng 6,8m² so với hợp đồng ngày 18/7/2015 là sai số về đo đạc do các bên không đo đạc chính xác diện tích thửa đất khi lập hợp đồng chuyển nhượng. Mặc khác, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/11/2024 thì ranh giới thửa đất có giới cận Đông giáp giáp đất nhà Tống Thanh T1; Tây giáp đất nhà bà Ngô Thị Kim H3, Nam giáp đường đi (mặt sau nhà) và B1 giáp đường bê tông nông thôn (mặt trước nhà) là không có sự thay đổi ranh giới so với “Văn bản chứng nhận mua bán đất – nhà ở” ngày 18/7/2015. Hội đồng xét thấy sự chênh lệch về diện tích đất đo đạc trên thực tế nhiều hơn so với diện tích đất ghi trong giấy sang nhượng không làm thay đổi bản chất của giao dịch chuyển nhượng đất, do đó cần công nhận diện tích đất chuyển nhượng theo đo đạc thực tế là 406,8 m².

Xét thấy, tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên vi phạm về hình thức nhưng việc giao kết hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn là trên cơ sở tự nguyện, tại thời điểm thực hiện giao dịch nguyên đơn và bị đơn đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Nguyên đơn đã giao tiền đủ và bị đơn đã giao nhà đất trên cho gia đình nguyên đơn quản lý, sử dụng từ năm 2015 cho đến nay không có tranh chấp. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Đinh bà D2 có xây dựng thêm ngôi nhà cấp 3 trên thửa đất là đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự và tinh thần Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao tại mục b.3 tiêu mục 2.2, mục 2 “*sự vi phạm điều kiện công chứng, chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố...*” thì *Tòa án công nhận hợp đồng*”. Do đó, công nhận “Văn bản chứng nhận mua bán đất – nhà ở” ngày 18/7/2015 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa vợ chồng ông Dương Đình , bà Phan Thị Ái D và vợ chồng ông Ngô B, bà Trương Thị D1 đối với nhà đất có diện tích đo đạc thực tế 406,8m² tọa lạc tại thôn M, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên có hiệu lực pháp luật.

Giao cho nguyên đơn được quyền sở hữu, sử dụng đối với toàn bộ diện tích đất 406,8m² cùng nhà ở, công trình gắn liền trên đất thuộc một phần thửa đất số 838, tờ bản đồ số 289B tọa lạc tại thôn M, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên.

[2.2]Xét yêu cầu bị đơn ông B, bà D1 thực hiện nghĩa vụ cùng nguyên đơn liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông B và bà D1 đồng ý cùng với nguyên đơn liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nhưng do bị đơn hiện nay sức khỏe đã già yếu và cư trú ở xa tại thành phố B, tỉnh Đắk Lắk nên không tiện đi lại. Ngày 01/10/2024 vợ chồng ông B và bà D1 đã cùng vợ chồng ông Đ, bà D thực hiện thủ tục chuyển nhượng và sang tên đối với diện tích 177m² đất ở (diện tích đo đạc thực 175,2m²) và đã được Chi nhánh VPĐKKĐ huyện P ký xác nhận biến động chuyển nhượng cho ông Dương Đình , bà Phan Thị Ái D ngày 16/10/2024 theo hồ sơ số 003841.CN.001. Đối với phần diện tích còn lại 231,6m² (trong đó có 13,9m² đất quy hoạch giao thông) chưa làm thủ tục sang tên.

Xét thấy, bị đơn ông B, bà D1 thống nhất đã chuyển nhượng nhà đất trên cho vợ chồng ông Đ, bà D và không có tranh chấp gì. Hiện nay ông B, bà D1 đang cư trú ở thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, sức khỏe đã già yếu không tiện đi lại nên cần giao quyền cho nguyên đơn ông Dương Đình , bà Phan Thị Ái D được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về đất đai làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 231,6m² (trong đó có 13,9m² đất quy hoạch giao thông) tại thửa 838, tờ bản đồ số 289B tọa lạc tại thôn M, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: nguyên đơn ông Đ, bà D tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.000.000 đồng (đã nộp đủ).

[4] Về án phí: Căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Bị đơn ông B, bà Đ2 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm khoản 1 Điều 40, Điều 144, Điều 147, Điều 158, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điểm b khoản 1 Điều 688, Điều 117, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Điều 168, Điều 188 Luật đất đai; khoản 1 Điều 12 Luật nhà ở;

Căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Đình , bà Phan Thị Ái D theo đơn khởi kiện ngày 14/6/2024, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 10/9/2024.

1. Công nhận “Văn bản chứng nhận mua bán đất – nhà ở” ngày 18/7/2015 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa vợ chồng ông Dương Đình , bà Phan Thị Ái D và vợ chồng ông Ngô B, bà Trương Thị D1 đối với nhà đất có diện tích đo đạc thực tế 406,8m² (trong đó có 13,9m² đất quy hoạch giao thông) tọa lạc tại thôn M, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên có hiệu lực pháp luật.

Giao cho nguyên đơn được quyền sở hữu, sử dụng đối với toàn bộ diện tích đất 406,8m² cùng nhà ở, công trình gắn liền trên đất thuộc một phần thửa đất số 838, tờ bản đồ số 289B tọa lạc tại thôn M, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Vị trí thửa đất tứ cận như sau: phía Đông giáp đất nhà Tống Thanh T1; phía Tây giáp đất nhà bà Ngô Thị Kim H3, phía Nam giáp đường đi (mặt sau nhà) và phía Bắc giáp đường bê tông nông thôn (mặt trước nhà). (có bản vẽ kèm theo).

2. Ông Dương Đình , bà Phan Thị Ái D được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền về đất đai làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 231,6m² (trong đó có 13,9m² đất quy hoạch giao thông) tại thửa 838, tờ bản đồ số 289B tọa lạc tại thôn M, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên.

3. Về chi chí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: nguyên đơn ông Đ, bà D tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.000.000đ (*bảy triệu đồng*). (đã nộp đủ).

4. Về án phí: bị đơn ông Ngô Minh B và bà Trương Thị Đ2 là người cao tuổi. Căn cứ Điều 12 Nghị Quyết 326/2016/NQ-UBTVQH quy định về án phí, lệ phí Tòa án miễn án phí cho bị đơn.

H4 lại cho nguyên đơn ông Dương Đình , bà Phan Thị Ái D số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại Biên lai thu tiền số 0004731 ngày 28/6/2024 Của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Hòa.

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, 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.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc bản án được niêm yết.

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Cao Thị Thu Hà

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Phú Yên (2);
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- VKSND huyện Phú Hòa (2);
- CCTHADS huyện Phú Hòa;
- Phòng TTKT&THA;
- Dương sự;
- Lưu: HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Cao Thị Thu Hà

