

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ**

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

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Trương Văn Triệu

***Các Hội thẩm nhân dân:***

1. Ông Lê Văn Cương

2. Ông Huỳnh Mậu Thảo

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Kim Oanh - Thư ký TAND huyện Đ

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ tham gia phiên tòa:*** Ông Huỳnh Trung  
Thu - Kiểm sát viên.

Vào ngày 17 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án tranh chấp dân sự thụ lý số 11 /2020TLST - TCDS ngày 11 tháng 02 năm 2020 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2021/QĐXXST- DS ngày 09/7/2021 giữa: - *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ngọc L, trú tại thôn P, xã Đ-Hi, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Xuân V, trú tại thôn P, xã Đ-Hi, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt .

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Chế Văn Lơ trú tại thôn Đông , xã Đ-Hi, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt .

2 Bà Đặng Thị B, trú tại thôn Đông , xã Đ-Hi, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt.

3. Bà Trà Thị Phụng, vắng mặt

4. Anh Nguyễn Xuân H, vắng mặt

5. Anh Nguyễn Xuân Tr, vắng mặt

6. Chị Nguyễn Thị Tuyết Tra vắng mặt

7. Chị Nguyễn Nữ Xi, vắng mặt

Cùng địa chỉ: thôn P, xã Đ-Hi, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện ngày 24 tháng 01 năm 2020 và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc L trình bày:* Ông và ông Chế Văn Lơ, có trao đổi việc ông Chế Văn Lơ chuyển nhượng lại thửa đất ông Lợi mua của vợ chồng ông Nguyễn Xuân V, sau đó ông L có gặp vợ chồng ông V tại nhà ông V để trao đổi việc ông L mua lại

thừa đất do vợ chồng ông Lơ mua của ông V nhưng chưa làm thủ quyền sử dụng đất. Sau khi thống nhất, cả 3 bên đến UBND xã Đ-Hi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vào ngày 23 tháng 01 năm 2019 tại Ủy ban nhân dân xã Đ-Hi giữa vợ chồng ông Chế Văn Lơ và ông Nguyễn Xuân V hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thừa đất mà 2 bên đã ký. Ngay sau đó ông L và ông Nguyễn Xuân V có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với phần diện tích đất có chiều ngang là 10m, chiều dài hết vườn nằm trong diện tích đất 712m<sup>2</sup>, thửa đất số 790 tờ bản đồ số 05, tại thôn P xã Đ-Hi, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 02594 81 do UBND huyện Đ cấp ngày 13 tháng 12 năm 1994 cho hộ ông Nguyễn Xuân V, giá trị chuyển nhượng là 290.000.000 đồng, ông L đã giao đủ tiền cho ông V. Hợp đồng ghi vậy nhưng thực tế là ông V đã nhận tiền của ông Lơ số tiền 239.000.000 đồng và ông L đưa thêm cho ông V 11.000.000 đồng, cho đủ số tiền 250.000.000 đồng (ông V đã bán cho ông Lơ). Nên ông Lơ trực tiếp nhận của ông L số tiền là 279.000.000 đồng. Đến ngày 24 tháng 01 năm 2019 ông L có trả bổ sung cho ông V số tiền là 36.000.000 đồng, để ông V trả tiền cho Chi nhánh ngân hàng Đông Á huyện Đ, nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi nhận ông V có giao cho ông L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, để liên hệ với các cơ quan chức năng làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Sau đó ông L đã đề nghị cán bộ địa chính đến thửa đất ông V chuyển nhượng, để đạc toàn bộ diện tích trên, sau khi đo đạc nhưng ông V không chịu ký thủ tục hồ sơ chuyển nhượng, do ông không thống nhất vị trí, mà yêu cầu ông L phải nhận diện tích đất do ông V lấn sang phần đất thuộc UBND xã Đ-Hi quản lý.

Nay ông L yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Xuân V thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc L theo hợp đồng đã ký, thửa đất có diện tích đo đạc thực tế là 306,5m<sup>2</sup>, đất thổ cư (nằm trong thửa diện tích đất 712m<sup>2</sup>, thửa đất số 790 tờ bản đồ số 05, đất thổ cư, tại thôn P xã Đ-Hi, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 02594 81 do UBND huyện Đ cấp ngày 13 tháng 12 năm 1994 cho hộ ông Nguyễn Xuân V), có chiều dài tứ cận như sau:

Chiều dài hướng đông dài 32m, chiều dài hướng tây 30,55m, giáp phần diện tích đất còn lại của thửa 790, chiều dài hướng bắc 10m, chiều dài hướng nam 10m, giáp đường bê tông 3m

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 19 tháng 5 năm 2020 bị đơn ông Nguyễn Xuân V trình bày:* Vào ngày 01 tháng 2 năm 2018 tại UBND xã Đ-Hi ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Chế Văn Lơ một phần đất trong diện tích đất thổ cư thuộc quyền sử dụng của gia đình ông diện tích đất là 712m<sup>2</sup> thửa đất số 7, tờ bản đồ số 5, ở tại thôn P, xã Đ-Hi, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam. Diện tích đất chuyển nhượng cho ông Lơ có chiều ngang 10m, giáp đường bê tông 3m hướng về mặt nhà chị Đặng Thị Thủy, cách tường nhà ông 5m, chiều dài từ trước ra sau hết vườn giá trị chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Sau khoản thời gian khoản 5 đến 6 tháng ông Chế Văn Lơ chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Ngọc L. Ông V chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua ông Chế Văn Lơ, vì khi đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V đã thế chấp tại Chi nhánh ngân hàng Đông Á, huyện Đ. Ông V có nói ông L trả giúp tiền ông V nợ cho ngân hàng Đông Á. Sau khi nhận nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông V giao cho ông L, để

làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất của vợ chồng ông V sang cho ông L, nhưng không thống nhất được vị trí diện tích thửa đất chuyển nhượng, nên ông không đồng ý, gia đình ông chỉ đồng ý như hợp đồng ban đầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lơ nghĩa là thửa đất có chiều ngang 10m, chiều dài hết vườn và thửa đất chuyển nhượng phải cách nhà ông 5m.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/6/2020 bà Trà Thị Ph khai bà là vợ của ông V, bà có biết việc ông V chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc L, nhưng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà giao cho chồng bà toàn quyền quyết định, còn việc tranh chấp hợp đồng quyền sử dụng đất với ông L bà để cho ông V quyết định và bà theo ý kiến của chồng.

2/ Tại các biên bản lấy lời khai có trong hồ sơ, ý kiến của các anh, chị là con của ông Nguyễn Xuân V : Anh Nguyễn Xuân H , Nguyễn Xuân Tr, Chị Nguyễn Thị Tuyết Tra cùng có ý kiến : Các anh chị có biết và đồng ý với việc ba của các anh chị là ông Nguyễn Xuân V có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Chế Văn Lơ. Còn việc chuyển nhượng thửa đất đó giữa ông Chế Văn Lợi và ông Nguyễn Ngọc L thì các anh chị không biết và không liên quan gì tới ông Nguyễn Ngọc L

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 08 tháng 9 năm 2020, Chị Nguyễn Nữ Xi Khai: Chị là con của ông Nguyễn Xuân V, chị có nghe ba chị nói về việc chuyển nhượng đất giữa ông V và ông L nhưng việc chuyển nhượng là do ba chị quyết định, chị đã có chồng không can thiệp vào việc chuyển nhượng đất đai của ba chị, việc giải quyết tranh chấp như thế nào là giao cho ba chị quyết định.

3 / Tại bản tự khai ngày 01 tháng 7 năm 2020 ông Chế Văn Lơ trình bày; tháng 2 năm 2018 vợ chồng ông có mua 01 lô đất của vợ chồng ông Nguyễn Xuân V ở tại thôn P ,xã Đ-Hi, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam , lô đất có chiều ngang 10m chiều dài hết vườn, theo quyền sử dụng đất của ông V. Đến ngày 23 tháng 01 năm 2019 ông đã chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho ông Nguyễn Ngọc L, có chính quyền địa phương chứng nhận ông hết trách nhiệm.

4/ Tại biên bản đối chất ngày 24 tháng 6 năm 2021 giữa các ông Nguyễn Xuân V, Nguyễn Ngọc L và ông Chế Văn Lơ, ông V khai: Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Lơ sang ông L, có sự tham gia của ông V, ông L và vợ chồng ông Lơ. Cả ba bên thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V và vợ chồng ông Lợi, lập hợp đồng mới việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V và ông L, có sự xác nhận của UBND xã Đ-Hi, ý kiến của ông V được ông L và ông lợi thống nhất.

- Theo số liệu thể hiện tại bản đồ 64 và công văn số 3072 ngày 20/5/2021 của UBND huyện Đ thì thửa đất 790 diện tích đất 712m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 05, đất thổ cư, tại thôn P xã Đ-Hi, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 02594 81do UBND huyện Đ cấp ngày 13 tháng 12 năm 1994 cho hộ ông Nguyễn Xuân V, có tứ cận được xác định như sau:

Phía Bắc giáp thửa đất số 718, loại đất nghĩa địa do UBND xã Đ-Hi quản lý, chiều dài cạnh phía Bắc của thửa đất là 24m;

Phía Tây giáp thửa đất số 789, loại đất thổ cư của hộ bà Trương Thị Cam quản lý, sử dụng, chiều dài cạnh phía Tây của thửa đất là 26m;

Phía Đông giáp thửa đất số 791, loại đất chuyên dùng khác do UBND xã Đ-Hi quản lý, chiều dài cạnh phía Đông của thửa đất là 32m;

Phía Nam giáp đường giao thông do UBND xã Đ-Hi quản lý, chiều dài cạnh phía Nam của thửa đất là 26m.

*Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ:*

1. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

*\* Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:*

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 203 BLTTDS năm 2015.

*\* Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký tại phiên tòa:*

Hội đồng xét xử: Thành phần HĐXX phiên tòa sơ thẩm được tiến hành đúng thời gian địa điểm đã được ghi trong quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, HĐXX, Thư ký Tòa án đã tuân thủ đúng quy định của BLTTDS năm 2015 về việc xét xử sơ thẩm vụ án dân sự.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án:

*Người tham gia tố tụng là nguyên đơn:* Đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Người tham gia tố tụng là bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mặc dù đã được Tòa án nhân dân huyện Đ triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng tại phiên Tòa hôm nay vắng mặt không có lý do.

2. Về quan điểm giải quyết vụ án: Việc ông Nguyễn Xuân V tự xác định hiện trạng đối với thửa đất số 790, tờ bản đồ số 05 thuộc thôn P, xã Đ-Hi đã chồng, lấn phần diện tích thửa đất số 791, loại đất chuyên dùng khác do UBND xã Đ-Hi quản lý. UBND xã Đ-Hi cũng không thống nhất cho ông Nguyễn Xuân V tăng chiều ngang (cạnh phía Nam và phía Bắc của thửa đất) sang thửa đất số 791 do UBND xã Đ-Hi quản lý nên việc ông có ý kiến ông chỉ ký thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi thửa đất chuyển nhượng cách nhà ông 5m là không có cơ sở để chấp nhận. Vì nếu xác định vị trí chuyển nhượng theo như ý kiến của ông thì phần thửa đất chuyển nhượng sẽ nằm trên thửa đất số 791 do UBND xã Đ-Hi quản lý.

Mặt khác, tại nội dung hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Xuân V và ông Nguyễn Ngọc L thể hiện ý chí của ông V chuyển nhượng cho ông L đối với một phần diện tích thửa đất số 790, tờ bản đồ số 5 thuộc thôn P, xã Đ-Hi, huyện Đ với chiều ngang mặt tiền là 10m, chiều dài: hết vườn. Không có nội dung nào thể hiện vị trí phần thửa đất chuyển nhượng cách nhà ông là 5m như ông V có ý kiến. Theo số liệu thể hiện tại bản đồ 64 và công văn số 3072 ngày 20/5/2021 của UBND huyện Đ thì thửa đất số 790, tờ bản đồ số 05 có phần phía Nam (phần mặt tiền) giáp đường giao thông do UBND xã Đ-Hi quản lý, chiều dài cạnh phía Nam của thửa đất là 26m. Với chiều dài này đủ diện tích để ông V thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và không ảnh hưởng đến căn nhà ông V đang sử dụng.

Căn cứ các Điều 500, 501, 502 BLDS 2015, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc L, tuyên buộc ông Nguyễn Xuân V phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc L và ông Nguyễn Xuân V đã ký kết và đã được UBND xã Đ-Hi chứng thực vào ngày 23/01/2019.

## **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 căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng : Đối với bị đơn ông Nguyễn Xuân V và tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tại phiên tòa ngày 29 / 7 /2021, ông V và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do mặc dù đã được Tòa án nhân dân huyện Đ triệu tập hợp lệ. Căn cứ các Điều 227,233 Bộ luật tố tụng dân sự, TAND huyện Đ hoãn phiên tòa.

Tại phiên tòa hôm nay ông V và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tiếp tục vắng mặt không có lý do mặc dù đã được Tòa án nhân dân huyện Đ triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Nguyên đơn ông L yêu cầu Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án mà không hoãn phiên tòa. Căn cứ Khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự TAND huyện Đ tiếp tục xét xử đối với vụ án.

Về nội dung:

[1] Vào ngày 01 tháng 02 năm 2018 giữa ông Nguyễn Xuân V và bà Trà Thị Ph với vợ chồng ông Chế Văn Lơ và bà Đặng Thị B có ký hợp đồng giao dịch về chuyển nhượng đất đã được UBND xã Đ-Hi chứng thực. Sau đó ông Chế Văn Lơ và bà Đặng Thị B chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Ngọc L. Ngày 23 tháng 01 năm 2019 tại UBND xã Đ-Hi việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Lơ sang ông L, có sự tham gia của ông V, ông L và vợ chồng ông Lơ. Cả ba bên thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V với vợ chồng ông Lơ. Lập hợp đồng mới việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông L, có sự xác nhận của UBND xã Đ-Hi.

Nội dung hợp đồng ghi: Ông Nguyễn Xuân V sở hữu quyền sử dụng đất vào sổ số 00063/QSĐĐ-DDL cấp ngày 13/12/1994 do UBND huyện Đ cấp, thuộc tờ bản đồ số 05 thửa đất số 790 diện tích 742m<sup>2</sup> địa chỉ tại thôn P xã Đ-Hi Bên A (Nguyễn Xuân V) thống nhất chuyển nhượng cho bên B (ông Nguyễn Ngọc L) với diện tích chiều ngang mặt tiền 10m giáp đường bê tông 3m chiều dài hết vườn, giá trị chuyển nhượng là 290.000.000 đồng, Bên B đã trao cho bên A số tiền 290.000.000 đồng

Bên A giao Giấy quyền sử dụng đất nêu trên cho bên B để thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, tiền lệ phí chuyển nhượng tách thửa bên B chịu

Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là việc tự nguyện của các bên có sự chứng thực của UBND xã Đ-Hi, ông V đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2] Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông L, không có quy định thửa đất chuyển nhượng cách nhà ông V 5m, mà chỉ chuyển

nhượng phần diện tích trong thửa đất 790 thuộc quyền sử dụng của hộ ông Nguyễn Xuân V, như hợp đồng đã nêu, nên việc ông V yêu cầu ông L nhận thửa đất cách nhà ông V 5m là không có cơ sở.

[3] Vợ ông V bà Trà Thị Ph và các con của ông V đã biết và thống nhất Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V và bà Phượng với vợ chồng ông Chế Văn Lơ và bà Đặng Thị B, cũng như việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông V với vợ chồng ông Lợi và ông V đã ký lại hợp đồng chuyển nhượng với ông Nguyễn Ngọc L có sự xác nhận của UBND xã Đ-Hi. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và ông L là hợp pháp.

[4] Hiện nay giữa ông Nguyễn Ngọc L và ông Nguyễn Xuân V, không có tranh chấp về giá trị hợp đồng, diện tích thửa đất mà chỉ không thống nhất về vị trí chuyển nhượng thửa đất, ông V thì cho rằng thửa đất chuyển nhượng phải cách tường nhà của ông 5m, còn ông L thì không đồng ý, vì cho rằng, nếu từ nhà ông ra 5m thì đã rơi vào thửa đất số 791 liền kề do Ủy ban nhân dân xã Đ-Hi quản lý. Việc ông L không đồng ý với yêu cầu của ông V là phù hợp và đúng pháp luật.

[5] Việc ông V tự xác định ranh giới vị trí thửa đất đã lấn chiếm thửa đất 791 do UBND xã Đ-Hi quản lý, là vi phạm pháp luật về Luật đất đai. Nên HĐXX không chấp nhận việc ông V chuyển nhượng phần diện tích lấn chiếm,

Mặc khác căn cứ vào Công văn 3072/ UBND-TNMT ngày 20 tháng 5 năm 2021 của UBND huyện Đ: Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đ căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Xuân V ngày 13/12/1994 đối với thửa đất 790, tờ bản đồ số 05 diện tích 712m<sup>2</sup>, loại đất thổ cư, đồng thời căn cứ vào hình dạng kích thước diện tích của thửa 790, tờ bản đồ số 05 được thể hiện tại bản đồ 64 để làm cơ sở giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật. HĐXX có cơ sở buộc ông V phải chuyển nhượng cho ông L phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện Đ cấp cho hộ ông Nguyễn Xuân V ngày 13/12/1994 đối với thửa đất 790, tờ bản đồ số 05 diện tích 712m<sup>2</sup>

[6] Hiện trạng đo đạc thì thấy, phần diện tích đất ông V chuyển nhượng cho ông L, không bị ảnh hưởng đến ngôi nhà của ông V và cũng không bị cản các công trình xây dựng cơ bản khác, không có cây lâu năm, nên chấp nhận.

[7] Xét về hợp đồng thì thấy hợp đồng có chứng thực của UBND xã Đ-Hi, tuy chưa đảm bảo thủ tục theo quy định của pháp luật, nhưng ông V đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất, ngoài ra còn được ông L còn hỗ trợ 36.000.000 đồng để ông V trả nợ cho Chi nhánh ngân hàng Đông Á huyện Đ, nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông V đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L để thực hiện thủ tục chuyển nhượng, vợ ông V và các con ông không có ý kiến gì về việc ông V một mình ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23 tháng 01 năm 2019 giữa ông V và ông L là có hiệu lực.

Từ những phân tích trên, HĐXX chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc L buộc ông Nguyễn Xuân V thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc L thửa đất có diện tích đo đạc thực tế là 306,5 m<sup>2</sup>, đất thổ cư (nằm trong thửa diện tích đất 712m<sup>2</sup> thửa đất số 790 tờ bản đồ số 05, đất

thổ cư, tại thôn P xã Đ-Hi, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 02594 81 do UBND huyện Đ cấp ngày 13 tháng 12 năm 1994 cho hộ ông Nguyễn Xuân V), có chiều dài tứ cận như sau:

Chiều dài hướng đông 32m, giáp thửa đất 791 do UBND xã Đ-Hi quản lý.

Chiều dài hướng tây 30,55m, giáp phần diện tích đất còn lại của thửa 790

Chiều dài hướng bắc 10m, giáp với đất gò mả do UBND xã Đ-Hi quản lý

Chiều dài hướng nam 10m, giáp đường bê tông 3m

-Sau khi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất xong ông L có trách nhiệm giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông V cho ông V

[8 ] Về án phí: .

Áp dụng quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Thửa đất chuyển nhượng đã được 2 bên các bên xác định giá trị là 290.000.000 đồng , nên án phí được tính là 5% của 290.000.000 đồng là 14.500.000 đồng, ông V phải chịu, hoàn trả cho Nguyễn Ngọc L số tiền tạm ứng án phí là 12.500.000 đồng

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng các Điều 147, Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Áp dụng: Các Điều 129, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự,

Áp dụng Điều 167 Luật đất đai

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc L buộc ông Nguyễn Xuân V thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc L thửa đất có diện tích đo đạc thực tế là 306,5m<sup>2</sup>, đất thổ cư (nằm trong thửa đất số 790 tờ bản đồ số 05, diện tích 712m<sup>2</sup> đất thổ cư, tại thôn P, xã Đ-Hi, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 02594 81 do UBND huyện Đ cấp ngày 13 tháng 12 năm 1994 cho hộ ông Nguyễn Xuân V), có chiều dài tứ cận như sau:

Chiều dài hướng đông 32m, giáp thửa đất 791 do UBND xã Đ-Hi quản lý.

Chiều dài hướng tây 30,55m, giáp phần diện tích đất còn lại của thửa đất 790

Chiều dài hướng bắc 10m, giáp với đất gò mả, do UBND xã Đ-Hi quản lý

Chiều dài hướng nam 10m, giáp đường bê tông 3m

(có sơ đồ kèm theo)

-Về án phí: Áp dụng quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Buộc ông Nguyễn Xuân V phải chịu án dân sự sơ thẩm là 14.500.000 đồng (Mười bốn triệu năm trăm ngàn đồng) . Hoàn trả cho ông L số tiền tạm ứng án phí là 12.500.000 đồng theo biên lai thu số 03531 ngày 11 tháng 01 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm và trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ

liên quan tại phiên tòa có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm.

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, Điều 7 và Điều 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**

- TAND tỉnh Quảng Nam
- VKSND huyện Đ
- THADS huyện Đ
- Các đ- ơng sự
- L- u hồ sơ vụ án

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Tr- ơng Văn Triệu**



