

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ ĐIỆN BÀN  
TỈNH QUẢNG NAM**

Bản án số: 41/2023/DS-ST

Ngày 21/4/2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng QSD đất”

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

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐIỆN BÀN – TỈNH QUẢNG NAM**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Nhung.

*Các Hội thẩm nhân dân*

1. Ông Nguyễn Lương Thành

2. Bà Lương Thị Kim Anh

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đặng Thị Thúy Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Điện Bàn tham gia phiên tòa:*** Ông Trương Vui – Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 4 năm 2023, tại Hội trường TAND thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 103/2022/TLST-DS, ngày 03/10/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2023/QĐXXST-DS, ngày 08/3/2023 giữa:

1/Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tuấn L – Sinh năm 1953

Địa chỉ: Tổ 1, khối HP, phường CP, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

Ông Nguyễn Tuấn L ủy quyền cho bà Trần Thị Thanh H đại diện  
(bà H có mặt)

2/Bi đơn: Ông Nguyễn H - Sinh năm 1939 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khối 7A, phường ĐNĐ, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam

3/Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Trần Thị Thanh H – Sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 1 khối H P, phường CP, thành phố Hội An, tỉnh Quảng Nam.

+ Ông Nguyễn Thành Đ – Sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khối 7A, phường ĐNĐ, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam

+ Ông Nguyễn Hữu B – Sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khối 7A, phường ĐNĐ, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam

+ Ông Nguyễn Hữu Th – Sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khối 7A, phường ĐNĐ, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam

+ Ông Nguyễn Hữu Đ – Sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khối 7A, phường ĐNĐ, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam

+ Ông Nguyễn Hữu C – Sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khối 7A, phường ĐNĐ, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam

+ Bà Nguyễn Thị Thanh N – Sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 26, khối ND, phường TH, thành phố Hội An, t. Quảng Nam

+ Bà Nguyễn Thị Thanh T – Sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 59, khối TS, phường TH, thành phố Hội An, t. Quảng Nam

+ Bà Trần Thị N – Sinh năm 1993 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 26, khối ND, phường TH, thành phố Hội An, t. Quảng Nam

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Nguyên đơn ông Nguyễn Tuấn L do bà Trần Thị Thanh H đại diện trình bày:***

Vào ngày 30/7/2002 vợ chồng ông L và bà H có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn H và bà Lê Thị C (nay đã chết) quyền sử dụng đất diện tích 277,5m<sup>2</sup> có chiều ngang mặt tiền tiếp giáp với đường tỉnh lộ 607A tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận QSD đất số H464094 cấp ngày 27/3/1996 cho hộ Nguyễn H. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định và có UBND xã Điện Nam (cũ) chứng thực, đo vẽ trích lục. Sau khi thỏa thuận, vợ chồng ông L đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông H và nhận đất sử dụng xây dựng công trình nhà ở kiên cố từ năm 2002 đến nay, thửa đất đã hình thành khuôn viên riêng, không ai tranh chấp khiếu nại.

Đến năm 2016 phần đất nhận chuyển nhượng phía mặt tiền giáp đường 607A nằm trong diện giải tỏa, nâng cấp, mở rộng tuyến đường 607A, nhà nước đã thu hồi diện tích 39,1m<sup>2</sup> là đất ở (vợ chồng ông L nhận tiền đền bù đất đối với diện tích đất bị thu hồi), diện tích nhận chuyển nhượng còn lại qua đo đạc thực tế là: 238,4m<sup>2</sup>

Phần đất vợ chồng ông L nhận chuyển nhượng đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình, giao đủ tiền và nhận đất sử dụng xây dựng công trình nhà ở kiên cố, ổn định từ năm 2002 đến nay, hộ ông Nguyễn H không có ý kiến gì, tuy nhiên vợ chồng ông L đã nhiều lần yêu cầu hộ ông Nguyễn H tiến hành các thủ tục đăng ký biến động, tách thửa đất để sang tên cho vợ chồng ông L đối với diện tích đã chuyển nhượng nhưng hộ ông Nguyễn H không thực hiện.

Nay vợ chồng ông L yêu cầu Tòa án buộc hộ ông Nguyễn H phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 238,4m<sup>2</sup>, thửa đất số 20, tờ bản đồ số 8, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị; địa chỉ thửa đất: Khối 7A, phường ĐNĐ, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam để vợ chồng ông L tiến hành lập các thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 238,4m<sup>2</sup> theo quy định của pháp luật.

Mọi nghĩa vụ về tài chính liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích 238,4m<sup>2</sup> đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với số tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà Tòa án đã thu tạm ứng và chi phí xong 27.710.000 đồng, vợ chồng ông L tự nguyện chịu, không yêu cầu giải quyết theo pháp luật.

Với tư cách là người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh H thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm.

***Bị đơn ông Nguyễn H trình bày tại lời khai có trong hồ sơ vụ án như sau:***  
Ông Nguyễn H và bà Lê Thị C (đã chết) là vợ chồng hợp pháp sinh được 7 người con chung gồm: Nguyễn Thành Đ, Nguyễn Hữu C, Nguyễn Hữu B, Nguyễn Hữu Đ, Nguyễn Hữu Th, Nguyễn Thị Thanh Ng (H), Nguyễn Thị Thanh Th. Trước đây vợ chồng ông H có bán cho ông L phần đất trong vườn, diện tích và số tiền bao nhiêu ông H không nhớ, tuy nhiên ông L đã giao đủ tiền mua đất và ông H đã giao đất cho ông L sử dụng làm nhà ở từ nhiều năm nay. Việc làm giấy tờ sang tên cho ông L hay chưa thì ông H không rõ, ông H giao cho các con xử lý và quyết định mọi vấn đề liên quan đến nhà và đất của vợ chồng ông H.

***Ông Nguyễn Thành Đ và ông Nguyễn Hữu Th trình bày tại lời khai có trong hồ sơ vụ án như sau:*** Ngày 06/8/2002 ông H và bà C có chuyển nhượng cho ông L diện tích 277,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 20B theo giấy chứng nhận QSD đất số H464094 cấp ngày 27/3/1996 với số tiền 20.000.000 đồng, việc chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vào ngày 06/8/2002 và được UBND xã Điện Nam (cũ) ký đóng dấu.

Khi mở rộng đường 607A Đà Nẵng-Hội An nhà nước có thu hồi một phần đất diện tích 39,1m<sup>2</sup>, diện tích nhận chuyển nhượng còn lại 238,4 m<sup>2</sup>. Sau khi nhận chuyển nhượng do sổ đỏ của ông H bị mất một nên chưa làm lại giấy chứng nhận do đó chưa làm thủ tục tách thửa được. Số tiền nhận chuyển nhượng đất ông H, bà Cúc đã nhận đủ, ông L nhận đất xây dựng nhà ở từ trước đến nay.

Nay ông L khởi kiện yêu cầu ông H, bà C (đã chết) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích 238,4m<sup>2</sup> thuộc thửa số 20B (được tách ra từ thửa 20) thì ông Đ và ông Th hoàn toàn đồng ý với yêu cầu của ông L.

***Bà Nguyễn Thị Thanh Th trình bày tại lời khai có trong hồ sơ vụ án như sau:***  
Vào năm 2002 cha, mẹ bà Th có bán cho ông L 277,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 20 cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ Nguyễn H với số tiền 20.000.000 đồng, việc chuyển nhượng đã ký hợp đồng theo quy định và được chính quyền địa phương chứng thực. Sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, ông L đã giao đủ tiền mua đất, hộ Nguyễn H đã giao phần đất chuyển nhượng cho ông L, ông L làm nhà ở trên phần đất này từ năm 2002 đến nay, không ai có ý kiến gì.

Nay ông L yêu cầu hộ Nguyễn H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 238,4m<sup>2</sup>, bà Th đồng ý yêu cầu của ông L và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Bà Nguyễn Thị Thanh Ng trình bày tại lời khai có trong hồ sơ vụ án như sau:** Đất vườn của cha, mẹ bà Ng được Nhà nước cấp cho hộ Nguyễn H. Bà Ng được biết trước đây cha, mẹ bà Ng có chuyển nhượng đất cho ông L, ông L đã giao tiền và nhận đất sử dụng làm nhà ở từ năm 2002 đến nay.

Nay ông L yêu cầu hộ Nguyễn H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 238,4m<sup>2</sup>, bà Ng đồng ý yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Bà Trần Thị N trình bày tại lời khai có trong hồ sơ vụ án như sau:** Bà N là con của bà Ng, gọi ông H là ông ngoại. Trước đây bà N sống cùng mẹ trong hộ Nguyễn H. Khu vườn của ông ngoại bà N được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ Nguyễn H. Vào thời điểm cấp giấy chứng nhận QSD đất bà N là thành viên trong hộ Nguyễn H, tuy nhiên quyền L của bà N có trong diện tích đất này hay không bà N không xác định. Tuy nhiên bà N được biết trước đây ông, bà ngoại bà N có bán cho ông L diện tích đất trong vườn, ông L đã nhận đất làm nhà ở từ đó đến nay.

Nay ông L khởi kiện yêu cầu hộ Nguyễn H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 238,4m<sup>2</sup> bà N đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông Nguyễn Hữu Đ, ông Nguyễn Hữu C và ông Nguyễn Hữu B đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án, giao nhận bản sao đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp, đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do, ông Đ, ông C, ông B không trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên không có lời khai của ông Đ, ông C và ông B trong hồ sơ vụ án.

Tóm tắt ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

+ Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật, riêng bị đơn và người liên quan nhiều lần vắng mặt không có lý do.

+ Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được xác lập ngày 30/7/2002 giữa ông L và hộ Nguyễn H có hiệu lực. Buộc hộ Nguyễn H phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích đất 238,4m<sup>2</sup>.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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 quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông L khởi kiện yêu cầu hộ Nguyễn H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là tranh chấp hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện. Hợp đồng được thực hiện tại phường ĐNĐ theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

[2] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn H, ông Nguyễn Thành Đ; ông Nguyễn Hữu B, ông Nguyễn Hữu Th, ông Nguyễn Hữu Đ, ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Thị Thanh Ng, bà Nguyễn Thị Thanh Th và bà Trần Thị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Cú khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định của pháp luật.

[3] Về nội dung tranh chấp: Ngày 30/7/2002 vợ chồng ông Nguyễn H, bà Lê Thị C đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Tuấn L quyền sử dụng đất diện tích 277,5m<sup>2</sup>, thửa đất số 20B, tờ bản đồ số 8 theo Giấy chứng nhận QSD đất số H 464094 cấp ngày 27/3/1996 cho hộ Nguyễn H, loại đất vườn tạp chuyển đất ở, số tiền chuyển nhượng 20.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông L đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng xây dựng công trình nhà ở trên đất từ năm 2002, sau đó ông L nhiều lần yêu cầu hộ Nguyễn H bàn giao bản chính giấy chứng nhận và thực hiện các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa đất và chuyển quyền sử dụng đất sang tên vợ chồng ông L nhưng hộ Nguyễn H không thực hiện nên ông L khởi kiện.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 30/7/2002 thấy rằng: diện tích đất chuyển nhượng đã có Giấy chứng nhận QSD đất và thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông H, việc chuyển nhượng được lập thành văn bản đúng quy định và được UBND xã Điện Nam (cũ) chứng thực vào ngày 06/8/2002, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông L đã thực hiện xong nghĩa vụ, giao đủ tiền cho vợ chồng ông H và nhận đất sử dụng xây dựng công trình nhà ở từ năm 2002 đến nay không ai tranh chấp. Các bên tham gia giao dịch dân sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 166, 168 Luật Đất đai; các Điều 117, 401, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; tiểu mục a, mục 2.3, khoản 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC, HĐXX xác định hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 30/7/2002 có hiệu lực pháp luật, do đó việc ông L yêu cầu hộ Nguyễn H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 30/7/2002 là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2002 đối với thửa đất số 20B (được tách ra từ thửa đất số 20); diện tích 277,5m<sup>2</sup> được trừ diện tích giải tỏa mở đường 39,1m<sup>2</sup>, diện tích thực tế qua đo đạc còn lại là: 238,4m<sup>2</sup>.

Ông L yêu cầu công nhận diện tích chuyển nhượng 238,4m<sup>2</sup> là đất ở. Xét yêu cầu của ông L thấy rằng: Căn cứ giấy chứng nhận QSD đất cấp cho hộ Nguyễn H thì thửa

đất số 20, diện tích 4.190m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: thổ cư, vào thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 20 của hộ Nguyễn H chủ sử dụng đất chưa thực hiện các thủ tục đăng ký biến động để xác định diện tích đất ở theo Luật Đất đai hiện hành. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án ban hành văn bản yêu cầu UBND thị xã Điện Bàn xác định diện tích đất ở tại thửa số 20, diện tích 4.190m<sup>2</sup> cấp cho hộ Nguyễn H. Ngày 08/02/2023 Tòa án nhận được Công văn số: 215 ngày 08/02/2023 của UBND thị xã Điện Bàn cung cấp thì hộ Nguyễn H theo giấy chứng nhận QSD đất diện tích 4.190m<sup>2</sup>, được xác định hạn mức đất ở là: 1000m<sup>2</sup>, năm 2016, 2018 nhà nước thu hồi diện tích 470,2m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị. Do đó thửa đất số 20, diện tích 3719,8m<sup>2</sup> được xác định đất ở diện tích 529,8m<sup>2</sup> và đất trồng cây lâu năm (vườn ao) diện tích: 3190m<sup>2</sup>. Thửa đất số 20 của hộ Nguyễn H vào thời điểm thực hiện giao dịch chuyển nhượng với ông L, chủ sử dụng đất chưa đăng ký biến động để xác định đất ở, do đó việc ông L yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích đất ở theo hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ chấp nhận, tuy nhiên sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông L đã xây dựng công trình nhà ở trên phần đất diện tích 72,8m<sup>2</sup>, công trình nhà ở được xây dựng trên diện tích đất ở, do đó HĐXX xác định phần đất diện tích 238,4m<sup>2</sup> trong đó: đất ở tại đô thị diện tích: 72,8m<sup>2</sup> và đất trồng cây lâu năm (vườn ao) diện tích 165,6m<sup>2</sup> là phù hợp với hạn mức đất ở được cơ quan có thẩm quyền công nhận cho hộ gia đình theo quy định của Luật Đất đai và phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của vợ chồng ông L.

Ông L và bà H được quyền sử dụng diện tích 238,4m<sup>2</sup>, thửa đất số 20B; tờ bản đồ số 8 và có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 238,4m<sup>2</sup> theo quy định của pháp luật. Trên phần đất diện tích 238,4m<sup>2</sup> có tài sản của vợ chồng ông L gồm: Nhà ở 1 tầng, nhà bếp, mái tôn phía trước, phía sau và đường luồng bên hông, sân, hàng rào, cổng ngõ, hàng rào phía sau.

Các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất diện tích 238,4m<sup>2</sup> thực hiện theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí và chi phí tố tụng: Ông L tự nguyện chịu số tiền 27.710.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá tài sản nên HĐXX không xem xét. Ông Nguyễn H và ông Nguyễn Tuấn L là người cao tuổi, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội thì ông H được miễn án phí dân sự sơ thẩm, ông L được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên*

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, các Điều 117, 401, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự; Khoản 3 Điều 100, Điều 167, 168, 188 Luật Đất đai; tiểu mục a, mục 2.3, khoản 2 phần II Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng

Thẩm phán TANDTC, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tuấn L đối với ông Nguyễn H.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 30/7/2002 giữa bên chuyển nhượng: Hộ Nguyễn H; Bên nhận chuyển nhượng: Ông Nguyễn Tuấn L và bà Trần Thị Thanh H đối với thửa đất số 20B; tờ bản đồ số 8; diện tích 238,4m<sup>2</sup> (được tách ra từ thửa đất số 20, diện tích 3719,8m<sup>2</sup>). Trong đó: Đất ở tại đô thị diện tích 72,8m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm (vườn, ao) diện tích: 165,6m<sup>2</sup>; Địa chỉ thửa đất: Khối 7A, phường ĐNĐ, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam. Trên phần đất diện tích 238,4m<sup>2</sup> có tài sản của ông Nguyễn Tuấn L và bà Trần Thị Thanh H gồm: Nhà ở 1 tầng, nhà bếp, mái tôn phía trước, phía sau và đường luồng bên hông, sân, hàng rào, cổng ngõ, hàng rào phía sau. Thửa đất được xác định tứ cận như sau:

- Cạnh phía Nam giáp đường ĐT 607A có chiều dài: 5,10m
  - Cạnh phía Bắc giáp thửa đất số 20 của hộ Nguyễn H có chiều dài: 4,92m
  - Cạnh phía Đông giáp thửa đất số 20 của hộ Nguyễn H có chiều dài: 48,34m
  - Cạnh phía Tây giáp thửa đất số 20 của hộ Nguyễn H có chiều dài: 47,52m
- (kèm theo sơ đồ thửa đất)*

Ông Nguyễn Tuấn L và bà Trần Thị Thanh H được quyền sử dụng diện tích 238,4m<sup>2</sup>, thửa đất số 20B; tờ bản đồ số 8 và có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 238,4m<sup>2</sup>.

Các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất diện tích 238,4m<sup>2</sup> được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Tuấn L được miễn tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và tự nguyện chịu chi phí tố tụng với số tiền 27.710.000 đồng (hai mươi bảy triệu, bảy trăm mười nghìn đồng). Ông Nguyễn H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Trong 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 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.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật./

**Nơi nhận:**

- Những người TGTT;
- VKS, THA;

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

- Tòa án Tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

*(đã ký)*

---

**Phạm Thị Nhung**