

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 4 - BẮC NINH**

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 06A/2026/DS-ST

Ngày 16 - 01 - 2026

*V/v “Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ ”*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - BẮC NINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lự

Các hội thẩm nhân dân: Bà Vũ Thị Nết, ông Nguyễn Hữu Huân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Huân, Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 4 - Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2026 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 4 - Bắc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 82/2025/TLST- DSTC ngày 07/5/2025 về “ Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 126/2025/QĐST- DSTC ngày 08/11/2025. Quyết định hoãn phiên tòa số 112B/2025/QĐST- DSTC ngày 11/12/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1969 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Đ, xã B, tỉnh Bắc Ninh.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1952 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: thôn P, xã B, tỉnh Bắc Ninh:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Chị Vũ Thị N, sinh năm 1977 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Đ, xã B, tỉnh Bắc Ninh.

Chị Nguyễn Thị N1, sinh năm 1992 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã B, tỉnh Bắc Giang.

Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1988 (vắng mặt)

Địa chỉ: thôn P, xã B, tỉnh Bắc Ninh.

(Hiện nay anh T đang lao động tại nước ngoài)

Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1999 (vắng mặt)

Địa chỉ: thôn P, xã B, tỉnh Bắc Ninh.

(Hiện nay anh H đang lao động tại nước ngoài)

Chị Vũ Thị H1, sinh năm 1989 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: thôn P, xã, xã B, Tỉnh Bắc Ninh

Cháu Nguyễn Như Quỳnh A, sinh năm 2014. Người giám hộ theo pháp luật của cháu Quỳnh A là chị Vũ Thị H1, sinh năm 1989 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: thôn P, xã , xã B, Tỉnh Bắc Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 10/4/2025 và trong các lời khai nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q trình bày: Ngày 10/12/2009, ông và gia đình nhà ông Nguyễn Văn P bà Nguyễn Thị V có mối quan hệ quen biết, do có nhu cầu cần sử dụng đất nên ông có đề cập mua thửa đất được cấp cho ông Nguyễn Quang P1 và bà Nguyễn Thị V, diện tích 125 m² đất, thửa đất số lô 07 tờ bản đồ quy hoạch phân lô, địa chỉ thửa đất: Đồng Thông P, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Thửa đất có tứ cận như sau: Phía đông giáp nương nước của thôn, phía Tây giáp đường bê tông liên thôn, phía Nam giáp đất nhà ông Hồ Văn T1, phía Bắc giáp đất nhà ông Hồ Văn Q1. Hai bên thỏa thuận giá bán là 43.000.000đ ông đã trả hết số tiền trên, ông P1 bà V cũng đã đưa GCNQSDĐ cho ông cầm. Khi thỏa thuận về việc mua bán đất ông và ông P1 có lập thành biên bản đề là “Giấy hợp gia đình chuyển nhượng đất ở” gồm bên bán ông P1 có ký tên, trong đó có xác nhận của đại diện chính quyền thôn vào ngày 15/01/2010. Do bận công việc nên ông chưa đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên chuyển nhượng, năm 2019 ông Nguyễn Văn P chết và con trai ông P bà V đi xuất khẩu lao động bên Hàn Quốc nên ông chưa làm thủ tục sang tên chuyển nhượng được. Vậy để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của gia đình ông. Ông Yêu cầu Tòa án Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2009 giữa ông Nguyễn Văn Q bà Vũ Thị N và ông Nguyễn Văn P bà Nguyễn Thị V có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đối với diện tích thực tế ít hơn so với GCNQSDĐ nhưng do sai số đo đạc nên ông không có yêu cầu gì.

Bị đơn bà Nguyễn Thị V trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Văn P ngày 10/12/2009 vợ chồng bà có chuyển nhượng cho vợ chồng anh Q chị N mảnh đất có địa chỉ tại P, xã T với giá chuyển nhượng 43.000.000đ anh Q đã trả hết số tiền trên nhưng do bận công việc nên các bên chưa đến cơ quan nhà nước làm thủ tục sang tên chuyển nhượng, GCNQSDĐ anh Q đã cầm của vợ chồng bà. Chồng bà là ông P chết năm 2019, con trai bà là Nguyễn Văn P2 chết năm 2022 và Nguyễn Văn H2 chết năm 2020. Nay anh Q khởi kiện Yêu cầu Tòa án Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 10/12/2009 giữa ông Nguyễn Văn Q bà Vũ Thị N và ông Nguyễn Văn P bà Nguyễn Thị V có hiệu lực pháp luật bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh Q đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Anh T là con trai bà và anh H là cháu nội của bà đang ở cùng nhà với bà. Hiện nay anh T anh H hiện đang đi nước ngoài. Cụ thể địa chỉ

của anh T anh H ở đâu thì bà không nắm được. Anh T anh H chỉ gọi điện về nhà qua điện thoại.

Nay vì lý do sức khỏe yếu bà xin vắng mặt tại các phiên hòa giải và phiên xét xử tại tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị N1 trình bày: Chị là con gái ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị V chị nhất trí với lời khai của mẹ chị là bà V và chị nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh Q đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Nay vì lý do bận công việc xin vắng mặt tại các phiên họp công khai chứng cứ, phiên hòa giải và phiên tòa xét xử vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Vũ Thị H1 là người giám hộ cháu Nguyễn Như Quỳnh A (con anh Nguyễn Văn P2) trình bày: Chị là vợ anh Nguyễn Văn P2. Anh P2 là con trai ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị V, anh P2 chồng chị đã chết năm 2022 chị và anh P2 có 1 con gái là Nguyễn Như Quỳnh A người kế thừa quyền và nghĩa vụ trong vụ án, nhưng do cháu Quỳnh A còn nhỏ nên chị là người giám hộ chị nhất trí với lời khai của mẹ chồng chị là bà V và chị nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Q đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Nay vì lý do bận công việc xin vắng mặt tại các phiên họp công khai chứng cứ, phiên hòa giải và phiên tòa xét xử vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị N trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Văn Q. Lời khai của ông Q cũng là lời khai của bà, bà không bổ sung gì thêm. Do công việc bận nên bà xin vắng mặt tại các phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, phiên tòa xét xử vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T: Anh Nguyễn Văn T là con trai của ông P bà V. Hiện nay đang đi lao động tại nước ngoài. Theo công văn 344/QLXNC ngày 30/7/2025 về việc cung cấp thông tin xuất, nhập cảnh của Công an tỉnh B anh Nguyễn Văn T, xuất cảnh lần gần nhất là ngày 30/11/2024. Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng tổng đạt theo đúng quy định của pháp luật nhưng anh T vẫn vắng mặt và không đưa ra ý kiến của mình. Tại phiên tòa, anh T vẫn vắng mặt

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H là cháu ruột ông Nguyễn Văn P: Anh Nguyễn Văn H là con trai của anh Nguyễn Văn H2 (đã chết, anh H2 là con trai ông P). Hiện nay đang đi lao động tại nước ngoài. Theo công văn 344 /QLXNC ngày 30/7/2025 về việc cung cấp thông tin xuất, nhập cảnh của Công an tỉnh B anh Nguyễn Văn T, xuất cảnh lần gần nhất là ngày 26/11/2019. Tòa án đã tiến hành các thủ tục tố tụng tổng đạt theo đúng quy định của pháp luật nhưng anh H vẫn vắng mặt và không đưa ra ý kiến của mình. Tại phiên tòa, anh H vẫn vắng mặt.

Tại biên bản xác minh của Tòa án với Công an xã B ngày 30/12/2025 như sau: Ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị V là vợ chồng sinh được 04 người con là anh Nguyễn Văn H2, anh Nguyễn Văn P2, anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị N1. Anh Nguyễn Văn H2 chết năm 2020, anh Nguyễn Văn P2 chết năm 2022, ông Nguyễn Văn P chết năm 2019. Khi anh H2 chết anh H2 có 01 con trai là Nguyễn Văn H, sinh năm 1999, anh P2 chết có 01 con gái là Nguyễn

Vũ Quỳnh A1, sinh năm 2014. Hiện nay anh T và anh H ở cùng nhà (cùng hộ khẩu) với bà Nguyễn Thị V.

Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 28/10/2025 có kết quả như sau:

* Đối với diện tích đất ông Nguyễn Văn Q bà Vũ Thị N nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn P3 bà Nguyễn Thị V được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ ngày 23/9/2013 vào sổ cấp GCNQSDĐ số CH 04869 QĐ số 845QĐ -UBND. Địa chỉ thửa đất Đồi Thông P, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là thôn P, xã T, tỉnh Bắc Ninh) mang tên ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị V.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản như sau:

- Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp nương nước, phía Tây giáp đường liên thôn, phía Bắc giáp đất nhà ông Hồ Văn Q1, phía Nam giáp đất nhà ông Hồ Văn T1.

Đất ở tại khu vực định giá là 6.000.000 đồng/m².

- Trên thửa đất không có tài sản gì.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát phát biểu việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự: Thẩm phán, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng trình tự tố tụng, xác định đúng thẩm quyền, quan hệ pháp luật, thu thập chứng cứ, tài liệu theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử thực hiện đúng nguyên tắc, trình tự tố tụng dân sự; Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành nghiêm chỉnh về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Anh T, anh H người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành các quy định của pháp luật. Phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Điều 116, Điều 117, khoản 2 Điều 129; Điều 500, Điều 501, Điều 688 Bộ luật dân sự; Điều 26, Điều 35; Điều 39; Điều 147; khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Án lệ số 55/2022; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối thửa đất số 07, tờ bản đồ quy hoạch phân lô, diện tích 125m² (trong đó có 125m² đất ở nông thôn, diện tích đo thực tế 122,4m²) được UBND huyện L, tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH04869- QĐ số 845/QĐ- UBND ngày 23/9/2013, được xác lập giữa giữa ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị V với ông Nguyễn Văn Q và bà Vũ Thị N ngày 10/12/2009 có hiệu lực pháp luật

- Ông Nguyễn Văn Q, bà Vũ Thị N có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký sang tên, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn Q tự nguyện chịu số tiền là 7.000.000 đồng, chi phí tố tụng. Trả lại ông Q 3.000.000 đồng tiền chi phí tố tụng.

- Về án phí: Bà Nguyễn Thị N1 thuộc diện người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra đại diện Viện kiểm sát còn đề xuất về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q khởi kiện bị đơn bà Nguyễn Thị V có hộ khẩu thường trú tại thôn P, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang nay là thôn P, xã B, tỉnh Bắc Ninh. Hội đồng xét xử xác định là vụ án dân sự, thuộc trường hợp tranh chấp về “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam nay là Tòa án Khu vực 4 - Bắc Ninh theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về tố tụng: Tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị V, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị N, chị Nguyễn Thị N1, chị chị Vũ Thị H1, xin vắng mặt tại phiên tòa, anh Văn T, anh Nguyễn Văn H hiện đang lao động tại nước ngoài vắng mặt lần thứ 2 tại phiên tòa. Nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo thủ tục chung.

[2] *Về nội dung:* Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q và các tài liệu chứng cứ: Ngày 10/12/2009, ông Q và gia đình nhà ông Nguyễn Văn P bà Nguyễn Thị V có mối quan hệ quen biết, do có nhu cầu cần sử dụng đất nên ông có đề cập mua thửa đất được cấp cho ông Nguyễn Quang P1 và bà Nguyễn Thị V, diện tích 125 m² đất, thửa đất số lô 07 tờ bản đồ quy hoạch phân lô, địa chỉ thửa đất: Đồng Thông P, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Thửa đất có tứ cận như sau: Phía đông giáp nương nước của thôn, phía Tây giáp đường bê tông liên thôn, phía Nam giáp đất nhà ông Hồ Văn T1, phía Bắc giáp đất nhà ông Hồ Văn Q1. Hai bên thỏa thuận giá bán là 43.000.000đ ông đã trả hết số tiền trên, ông P1 bà V cũng đã đưa GCNQSDĐ cho ông cầm. Khi thỏa thuận về việc mua bán đất ông và ông P1 có lập thành biên bản đề là “Giấy hợp gia đình chuyển nhượng đất ở” gồm bên bán ông P1 có ký tên, trong đó có xác nhận của đại diện chính quyền thôn vào ngày 15/01/2010. Do bận công việc nên ông chưa đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên chuyển nhượng, năm 2019 ông Nguyễn Văn P chết và con trai ông P bà V đi xuất khẩu lao động bên Hàn Quốc nên ông chưa làm thủ tục sang tên chuyển nhượng được.

Bị đơn bà Nguyễn Thị V thống nhất và nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Chị Nguyễn Thị N1, là con của ông Nguyễn Văn P, chị Vũ Thị H1 là người giám hộ của cháu Quỳnh A1 người thừa kế thế vị của ông P đều đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q. Bà Vũ Thị N là vợ ông Q nhất trí với ý kiến của ông Q.

Anh Nguyễn Văn T là con út của ông Nguyễn Văn P. Anh Nguyễn Văn H là con trai anh Nguyễn Văn H2 qua lời khai của nguyên đơn, bị đơn hiện nay anh T và anh H không có mặt tại địa phương, Tòa án đã có công văn gửi Phòng X - Công an tỉnh B và đã được Phòng Xuất nhập cảnh trả lời anh T anh H có thông tin xuất cảnh, bà V là người ở cùng nhà với anh T anh H không biết địa chỉ cụ thể của các anh bên nước ngoài. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng anh H, anh T không đến Tòa án làm việc cũng không cung cấp lời khai để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Xét hợp đồng chuyển nhượng đất (giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực) giữa ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị V và ông Nguyễn Văn Q. Về hình thức: “Giấy hợp gia đình để chuyển nhượng đất ở” đề ngày 10/12/2009, không có công chứng nên về hình thức không đúng quy định pháp luật tại thời điểm giao kết, không có đầy đủ chữ ký của bà V, ông Q, bà N chỉ có chữ ký của ông P. Tuy nhiên ông Q, bà V, bà N và những người thừa kế thuộc hàng thừa kế của ông P) đều thừa nhận ông P và bà V đã bán thửa đất số 07, tờ bản đồ quy hoạch phân lô, diện tích 125m² (đất ở nông thôn), địa chỉ thửa đất tại Đ, thôn P, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là Đ, thôn P, xã B, tỉnh Bắc Ninh), từ năm 2009 đến nay với giá là 43.000.000 đồng, cho ông Q và bà N. Ông Q và bà N đã sử dụng thửa đất đó từ khi mua cho đến nay, ông Q đã thanh toán đủ số tiền 43.000.000 đồng, do bận công việc nên các bên chưa đến cơ quan nhà nước để thực hiện thủ tục sang tên chuyển nhượng được. Năm 2019 ông Nguyễn Văn P chết, anh Nguyễn Văn P2 (con trai ông P chết năm 2022), anh Nguyễn Văn H2 (con trai ông P, đã chết năm 2020) đều đã chết nên ông Q, bà N không thể làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất được.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N, chị N1, chị H1 đều nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tòa án đã làm việc với bà Nguyễn Thị V là bị đơn bà V cho biết anh Nguyễn Văn T và anh Nguyễn Văn H trước khi đi nước ngoài ở cùng nhà với bà nhưng anh T anh H đang đi lao động ở nước ngoài và bà không biết địa chỉ cụ thể của các anh ở đâu nên tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng đúng theo quy định của pháp luật.

Căn cứ theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, Án lệ số 55/2022 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về mặt hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 BLDS năm 2015 nhưng ông Q, bà N đã trả đủ số tiền 43.000.000 đồng cho ông P, bà V, phía ông P và bà V đã thực hiện việc giao đất cho ông Q là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận là có hiệu lực.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 07, tờ bản đồ quy hoạch phân lô, diện tích 125m² (đất ở nông thôn), địa chỉ thửa đất tại Đ, thôn P, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là Đ, thôn P, xã B, tỉnh Bắc Ninh) giữa ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị V với ông Nguyễn Văn Q và bà Vũ Thị N. Ông Q, bà N có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ quy hoạch phân lô, thôn P, xã B.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q đã nộp tạm ứng số tiền 10.000.000 đồng. Ông Q tự nguyện chịu cả chi phí tố tụng là 7.000.000 đồng, cần trả lại ông Q 3.000.000 đồng.

[5] Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Bà V thuộc diện người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về quyền kháng cáo: Căn cứ Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ Điều 116, Điều 117, khoản 2 Điều 129; Điều 500, Điều 501, Điều 688 Bộ luật dân sự; Điều 26, Điều 35; Điều 39; Điều 147; khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Án lệ số 55/2022; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối thửa đất số 07, tờ bản đồ quy hoạch phân lô, diện tích 125m² (trong đó có 125m² đất ở nông thôn, diện tích đo thực tế 122,4m²) được UBND huyện L, tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH04869- QĐ số 845/QĐ- UBND ngày 23/9/2013, được xác lập giữa giữa ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị V với ông Nguyễn Văn Q và bà Vũ Thị N ngày 10/12/2009 có hiệu lực pháp luật (có sơ đồ kèm theo).

- Ông Nguyễn Văn Q, bà Vũ Thị N có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký sang tên, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn Q tự nguyện chịu số tiền là 7.000.000 đồng. Trả lại ông Q 3.000.000 đồng.

3. Về án phí: Bà V được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự có mặt tại Việt Nam vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Đương sự cư trú ở nước ngoài không có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 01 tháng, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND Khu vực 4;
- THADS tỉnh Bắc Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Thị Lự

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi ... giờ... phút, ngày 30 tháng 5 năm 2022.

Tại: Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị L

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H3.

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số: 85/2021/TLST-HNGĐ ngày 19 tháng 11 năm 2021 về “Tranh chấp HĐ đặt cọc và đòi lại GCNQSD đất”, giữa:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1971

Địa chỉ: phố T, TT Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Dương Ngô G, sinh năm 1983 và ông Phùng Quang H4, sinh năm 1998. Cùng địa chỉ: Số C đường L, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (có mặt)

Bị đơn: Chị Bùi Thị L1, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: B, xã C, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT,
QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:**

Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; khoản 3 Điều 144; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328; điều 351 của Bộ luật dân sự. Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn K: Buộc chị Bùi Thị L1 phải trả anh Nguyễn Văn K 01 GCNQSD đất (bản gốc) số Y247383, số vào sổ cấp GCN 00372QSD/QĐSố 648 QĐ – CT do UBND huyện L cấp ngày 27/6/2003 cho hộ ông Nguyễn Văn K.

Bác yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn K về việc buộc chị Bùi Thị L1 phải mất số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

2. Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Bùi Thị L1: Buộc anh Nguyễn Văn K phải trả chị Bùi Thị L1 số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn

phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Án phí, chi phí tố tụng: Chị L1, anh K mỗi người chịu 1.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Anh K phải trả chị L1 1.000.000 đồng.

Anh Nguyễn Văn K phải chịu 5.000.000 đồng án phí DSST. Trừ đi số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng đã nộp tại biên lai thu số 0013398 ngày 19/11/2021 tại Chi cục THA dân sự huyện L. Anh Nguyễn Văn K còn phải nộp 2.500.000 đồng.

Hoàn trả chị L1 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0013436 ngày 06/12/2022.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7 và Điều 9 của 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.

Kết quả biểu quyết: 3/3

Nghị án kết thúc vào hồi ... giờ ... phút, ngày 30 tháng 5 năm 2022.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Chấn Nguyễn Thị Hoan

Nguyễn Thị Lự

