TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒA VANG
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Bản án số: 32/2018/DS-ST
Ngày: 27/12/2018
V/v "Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒA VANG - TP. ĐÀ NẴNG

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Phương Thảo
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Nguyễn Văn Gạt.
Ông Lê Duy Cửu.

Thư ký phiên toà: Bà Chu Thị Phương Thùy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Trương Công Hòa – Kiểm sát viên.

Ngày 27/12/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 49/2018/TLST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2018 về việc "Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 116/QĐXXST-DS ngày 12/11/2018 giữa các đương sự:

***** *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Y, sinh năm: 1954. Địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trương Hùng T, sinh năm:1985. Địa chỉ: 72/60 đường N, phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

* *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị C, sinh năm: 1957. Địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Quang T, sinh năm: 1996. Địa chỉ: 85 đường Y, quận H, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
- Ông Phan Quốc N, sinh năm: 1982.
- Ông Phan Nam Q1, sinh năm: 1985.
- Ông Phan Nam Q2, sinh năm: 1992.
- Bà Phan Thị Quỳnh N, sinh năm: 1992.

Cùng địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Trương Hùng T, sinh năm:1985. Địa chỉ: 72/60 đường N, phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

- Ủy ban nhân dân huyện Hòa Vang. Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính huyện Hòa Vang, thôn Dương Lâm 1, xã Hòa Phong, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng T – Chủ tịch UBND huyện Hòa Vang, vắng mặt.

Người làm chứng: Ông Lê Tự A. Địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***** *Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trương Hùng T trình bày:* Vào năm 1999, bà Lê Thị Y có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị C một đám ruộng thuộc loại ruộng 3 lúa, loại 2 số thửa là 241, tờ bản đồ số 24 diện tích 972m^2 tại xứ đồng T, xã H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I172280, việc mua bán ruộng này có giấy tờ viết tay hai bên ký nhận với giá là 1.000.000đ, giấy chuyển nhượng do ông Lê Tự A (lúc này là Đội trưởng) chứng kiến và xác nhận ngày 14/11/1999. Từ đó đến nay bà Lê Thị Y đã sử dụng sản xuất đám ruộng này và làm mọi nghĩa vụ với nhà nước. Bà C đã nhận đủ tiền nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho bà Y. Gần đây do nghe thông tin quy hoạch các dự án xây dựng trên địa bàn thì bà C có nói rằng: Khi nhà nước thu hồi đám ruộng đã bán cho bà Y thì bà C sẽ nhận tiền và cho bà Y chừng nào tiền là quyền của bà C. Việc mua bán ruộng giữa bà Y và bà C đã thực hiện xong nhưng nay bà C nổi lòng tham vô lý. Nay bà Lê Thị Y yêu cầu bà Nguyễn Thị C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất thửa 241, tờ bản đồ số 24 diện tích 972m^2 tại đồng T, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng cho bà Lê Thị Y.

Theo chứng thư thẩm định giá số 5180178/CT-BTCVALUEĐN thì giá trị tài sản tranh chấp trị giá là 252.345.767 đồng, bà Y không có ý kiến gì đối với chứng thư thẩm định giá giá trị tài sản tranh chấp và không có ý kiến gì về việc xem xét thẩm định tại chỗ.

** Tại bản trình bày, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Quang T trình bày:* Vào ngày 14/11/1999, do không có nhu cầu sử dụng nên bà Nguyễn Thị C có cho bà Y thuê đất ruộng để canh tác loại ruộng 3 lúa, loại 2 số thửa là 241, tờ bản đồ số 24 diện tích 972m^2 tại xứ đồng T, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I172280, với giá 1.000.000 đồng và điều kiện là mỗi mùa bà Y trả cho bà C 30kg gạo. Bà C có nhờ một người trong thôn là ông Lê Tự A (lúc này là Đội trưởng) chứng kiến và xác nhận giấy chuyển nhượng ruộng sản xuất ngày 14/11/1999, mặc dù nội dung viết là chuyển nhượng nhưng thực chất là

cho thuê chứ không phải chuyển nhượng và khi nào nhà nước thu hồi đất thì bà Y phải trả lại cho bà C. Trong quá trình thuê thì mùa thứ hai bà Y có trả cho bà C lúa, sau đó thì không trả lúa nhưng bà Y vẫn canh tác, sử dụng thửa đất đó từ năm 1999 đến nay và chịu các nghĩa vụ đối với Nhà nước. Tuy nhiên, khi nhà nước có chủ trương thu hồi đất thì bà Y nổi lòng tham muốn bà C giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sang tên cho bà Y nhưng bà C không đồng ý. Nay bà Y yêu cầu Tòa án buộc bà C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ruộng sản xuất và công nhận quyền sử dụng thửa đất trên cho bà Y thì bà C không đồng ý vì thực chất bà C chỉ cho bà Y thuê đất ruộng chứ không chuyển nhượng. Yêu cầu bà Lê Thị Y trả lại đất cho bà Nguyễn Thị C. Bà C không có yêu cầu phản tố.

Trường hợp Tòa án yêu cầu bà Nguyễn Thị C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà C thống nhất công nhận quyền sử dụng đất thửa 241, tờ bản đồ số 24 tại đồng T, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng cho bà Lê Thị Y.

Đồng thời theo Giấy chuyển nhượng ruộng sản xuất ngày 14/11/1999 thì tại dòng 14 có ghi "bà C không còn trách nhiệm gì nữa" và dòng 17 có ghi "Có quyền làm sổ nghiệp chủ" 02 nội dung này tại thời điểm bà C ký kết giấy chuyển nhượng là không có, phần nội dung này có thể ghi thêm, hơn nữa cách xưng hô ở đây khác so với các nội dung khác của giấy chuyển nhượng là xưng "tôi".

Theo chứng thư thẩm định giá số 5180178/CT-BTCVALUEĐN của Công ty cổ phần thẩm định giá BTC Value – Chi nhánh Đà Nẵng thì giá trị tài sản tranh chấp trị giá là 252.345.767 đồng, bà C không có ý kiến gì đối với chứng thư thẩm định giá giá trị tài sản tranh chấp và không có ý kiến gì về việc xem xét thẩm định tại chỗ.

***** *Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trương Hùng T trình bày:* Ông Phan Quốc N, Phan Nam Q1, Phan Nam Q2 và bà Phan Thị Quỳnh N xác nhận trước đây bà Lê Thị Y có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị C một đám ruộng diện tích 972m^2 tại xứ đồng T, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng thuộc loại ruộng 3 lúa, loại 2 số thửa là 241, việc mua bán ruộng này có giấy tờ viết tay hai bên ký nhận với giá là 1.000.000đ, giấy chuyển nhượng do ông Lê Tự A (lúc này là Đội trưởng) làm chứng và ký xác nhận ngày 14/11/1999. Bà Y đã canh tác, sử dụng thửa đất đó từ năm 1999 đến nay. Số tiền bà Y nhận chuyển nhượng là tài sản riêng của bà Y. Nay ông Phan Quốc N, Phan Nam Q1, Phan Nam Q2 và bà Phan Thị Quỳnh N thống nhất với yêu cầu của bà Lê Thị Y yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất thửa 241, tờ bản đồ số 24 tại đồng T, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng cho bà Lê Thị Y.

* *Người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng T – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hòa Vang trình bày:* Ngày 06/12/1996, UBND huyện Hòa Vang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 172280 cho hộ

Nguyễn Thị C thửa đất số 241, tờ bản đồ số 24, diện tích 972m^2, mục đích sử dụng đất 3 lúa tại đồng T, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng, thời hạn sử dụng đến tháng 9/2016. Đến thời điểm hiện nay đã hết thời hạn sử dụng nhưng Nhà nước không bắt buộc người sử dụng đất thực hiện thủ tục gia hạn. Nếu người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn thì liên hệ cơ quan chức năng để được giải quyết thủ tục gia hạn quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C và bà Lê Thị Y là giao dịch dân sự, trong trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì UBND huyện Hòa Vang không có ý kiến gì.

** Người làm chứng ông Lê Tự A trình bày:* Năm 1999, ông A là trưởng thôn H và là đội trưởng đội sản xuất Hợp tác xã 2 H. Ngày 14/11/1999, bà Nguyễn Thị C có đến nhờ ông A tìm người để chuyển nhượng lại đất lúa thửa 241, tờ bản đồ số 24 do bà C không đủ sức sản xuất. Vì thế, ông A đến gặp bà Y, lúc này hoàn cảnh gia đình đông con không đủ lúa gạo ăn, do thiếu đất canh tác. Hai bên thống nhất: Bà C chuyển nhượng thửa ruộng nói trên cho bà Y với giá 1.000.000 đồng theo giấy chuyển nhượng ruộng sản xuất ngày 14/11/1999 do ông A viết và có hai bên xác nhận. Bà Y đã giao đủ tiền cho bà C. Theo đó bà Y toàn quyền canh tác, sử dụng đất đó và chịu mọi loại thuế phí liên quan, bà C không còn quyền lợi và nghĩa vụ gì đối với thửa đất đó nữa. Nội dung "Khi nào Nhà nước thu hồi thì bà Y phải trả lại" tức là bà Y có nghĩa vụ trả lại cho Nhà nước chứ không trả lại cho bà C. Bà Y có quyền làm sổ nghiệp chủ. Tất cả các nội dung ghi trong giấy chuyển nhượng được viết cùng thời điểm, hai bên đã được rõ nội dung, cùng thống nhất và ký xác nhận.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng, phát biểu:

Đối với thủ tục tố tụng: Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với nội dung vụ án: Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phần trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa hôm nay và căn cứ các quy định của pháp luật, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Y đối với bà Nguyễn Thị C. Công nhận hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại giấy chuyển nhượng ruộng sản xuất ngày 14/11/1999 giữa bà Nguyễn Thị C và bà Lê Thị Y có hiệu lực pháp luật. Bà Lê Thị Y được quyền sử dụng thửa đất số 241, tờ bản đồ số 24, diện tích 972m^2, mục đích sử dụng đất 3 lúa tại thôn T, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Y được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng, bà Nguyễn Thị C phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX có đủ cơ sở để nhận định:

[1] **Về thủ tục tố tụng:** Yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Y là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại các Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay, Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai người có quyền và nghĩa vụ liên quan là UBND huyện H nhưng người đại diện của UBND huyện H vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai. Căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiếp tục xét xử vắng mặt.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Bà Lê Thị Y yêu cầu bà Nguyễn Thị C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số thửa là 241, tờ bản đồ số 24 loại ruộng 3 lúa, loại 2 diện tích 972m^2 tại thôn T, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I172280 ngày 06/12/1996 nên đây là tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai.

[3]**Về nội dung:** Xét yêu cầu của nguyên đơn thì thấy, ngày 06/12/1996, UBND huyện Hòa Vang cấp giấy chứng nhân quyền sử dụng đất số I 172280 cho hộ Nguyễn Thị C trong đó có thửa đất số 241, tờ bản đồ số 24, diện tích 972m^2, mục đích sử dụng đất 3 lúa tại thôn T, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng, thời hạn sử dụng đến tháng 9/2016. Do không có nhu cầu canh tác nên ngày 14/11/1999, bà Nguyễn Thị C có lập giấy chuyển nhượng ruộng sản xuất, bà C đồng ý chuyển nhượng cho bà Lê Thị Y để canh tác sản xuất thửa ruộng 3 lúa, loại 2 số thửa là 241, diện tích 972m^2 tại đồng T, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Bà C và bà Y xác nhận bà Y có đưa cho bà C số tiền 1.000.000 đồng. Bà C cho rằng bà nhận số tiền này là cho thuê chứ không chuyển nhượng đất cho bà Y, sau khi giao đất cho bà Y canh tác thì bà Y có mang đến cho bà C 02 ang lúa, từ đó đến nay thì không có gì thêm. Bà Y đã canh tác trên đất và nộp nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước từ vụ đông xuân năm 1999 – 2000 đến nay. Trong quá trình sử dụng đất bà Y đã nhiều lần yêu cầu bà C làm thủ tục sang tên nhưng bà C không đồng ý.

Về thời hạn giao đất thì thấy, thửa đất số 241, tờ bản đồ số 24, diện tích 972m^2, mục đích sử dụng đất 3 lúa tại thôn thôn T, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng được giao đến tháng 9/2016. Đến thời điểm hiện nay đã đã hết thời hạn giao đất, người sử dụng đất vẫn chưa thực hiện việc gia hạn thời hạn sử dụng đất. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 1 Điều 126 Luật Đất Đai 2013 và Khoản 2 Điều 74 Nghị định 43/2014/NĐ-CP quy định: " *Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất*

nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất, khi hết thời hạn sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 126 và Khoản 3 Điều 210 của Luật Đất đai mà không phải làm thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất". Vì thế, người sử dụng đất vẫn được tiếp tục sử dụng đất mà không nhất thiết phải làm thủ tục gia hạn thời hạn sử dụng đất.

Xét thấy, theo giấy chuyển nhượng ruộng sản xuất lập ngày 14/11/1999 với nội dung bà C có đám ruộng diện tích 972m^2 tại đồng T thuộc loại ruộng 3 lúa, loại 2 số thửa là 241 vì điều kiện gia đình không trực tiếp lao động và canh tác được, bà C đồng ý chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị Y, khi chuyển nhượng bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, bà Y và bà C đều cùng trú tại xã H, huyện H, thời điểm chuyển nhượng bà C làm nghề buôn thịt không có nhu cầu sử dụng và bà Y có nhu cầu canh tác đất nông nghiệp, nội dung của giao dịch không vi phạm pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, về nội dung của hợp đồng đã tuân thủ quy định tại các Điều 130, 131, 690, 691 Bộ luật dân sự năm 1995 và Điều 73, 75 Luật đất đai năm 1993.

Về hình thức của hợp đồng, giấy chuyển nhượng ruộng sản xuất lập ngày 14/11/1999 chưa tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức chưa được Công chứng nhà nước chứng nhận, chưa được chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã vi phạm quy định tại Điều 139 Bộ luật dân sự năm 1995. Tuy nhiên, sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên chuyển nhượng là bà C đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 1.000.000 đồng, bên nhận chuyển nhượng là bà Y đã canh tác trên đất từ năm 1999 đến nay, đã thực hiện nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước, bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Trong quá trình giải quyết, bị đơn không yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Từ những nhận định trên, căn cứ hướng dẫn tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao và Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/11/1999 giữa bà Nguyễn Thị C và bà Lê Thị Y có hiệu lực pháp luật.

Bà C cho rằng bà không hiểu biết nên nghĩ rằng chuyển nhượng là cho thuê đất với giá 1.000.000 đồng, khi nào Nhà nước thu hồi thì bà Y phải trả lại cho bà C chứ không phải là bán đất. Xét thấy, khi lập giấy chuyển nhượng ruộng sản xuất ngày 14/11/1999, bà C đã được đọc lại và trước khi ký vào giấy chuyển nhượng bà đã biết được nội dung giấy là chuyển nhượng ruộng và ký thì bà C phải chịu hậu quả đối với các nội dung mình đã thống nhất, hơn nữa theo lời khai của người làm chứng ông Lê Tự A là người viết giấy chuyển nhượng ruộng sản xuất lập ngày 14/11/1999 cũng xác nhận vào thời điểm đó bà C có nhờ ông tìm giúp người mua ruộng và nhờ ông viết giúp giấy chuyển nhượng, các nội dung được viết trong giấy chuyển nhượng là viết cùng thời điểm, ý chí của bà C là chuyển nhượng ruộng đất.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh việc chuyển nhượng thửa đất 241 cho bà Y là cho thuê đất. Vì vậy, việc bà C cho rằng cho bà Y thuê đất là không có cơ sở.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ thì đất có tứ cận như sau:

Bắc giáp phần đất biến động tăng, dài 48,5m.

Nam giáp đất một phần đất biến động tăng và thửa 284, đoạn 1 dài 23m, đoạn 2 dài 24,9m.

Đông giáp một phần đất biến động tăng và bờ ruộng, dài 20,3m.

Tây giáp đường bê tông và một phần đất biến động tăng, dài 20,5m.

Diện tích: 972m^2.

Đối với phần diện tích đất biến động tăng theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc của Trung tâm Kỹ thuật và Tài nguyên môi trường Đà Nẵng xác định năm 2017 diện tích là 1016,9m^2, tăng 44,9m^2 là do biến động tự nhiên trong quá trình sử dụng đất hoặc do sai số trong đo đạc, các bên đương sự chỉ yêu cầu giải quyết đối với phần diện tích 972m^2 nên HĐXX không xem xét giải quyết đối với phần diện tích đất biến động tăng.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng và chi phí thẩm định giá là 3.500.000 đồng bà Nguyễn Thị C phải chịu. Bà Lê Thị Y đã tạm ứng và chi phí hết, bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Y số tiền 4.500.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng bà Nguyễn Thị C phải chịu.

Xét những đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang tại phiên tòa hôm nay là có cơ sở, Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 130, 131, 690, 691 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 73, 75 Luật đất đai năm 1993.

Căn cứ Điều 106, 127 Luật đất đai năm 2003.

Căn cứ Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 129, 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của bà Lê Thị Y đối với bà Nguyễn Thị C.

2. Xử: Công nhận giấy chuyển nhượng ruộng sản xuất lập ngày 14/11/1999 giữa bà Nguyễn Thị C với bà Lê Thị Y là có hiệu lực pháp luật. Công nhận bà Lê Thị Y được quyền sử dụng đất ruộng 3 lúa, loại 2 số thửa 241 tờ bản đồ số 24 tại thôn T, xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 172280 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 06/12/1996 đứng tên hộ Nguyễn Thị C, có tứ cận như sau:

Bắc giáp phần đất biến động tăng, dài 48,5m.

Nam giáp đất một phần đất biến động tăng và thửa 284, đoạn 1 dài 23m, đoạn 2 dài 24,9m.

Đông giáp một phần đất biến động tăng và bờ ruộng, dài 20,3m.

Tây giáp đường bê tông và một phần đất biến động tăng, dài 20,5m.

Diện tích: 972m^2.

Có sơ đồ kèm theo

Bà Y có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng và chi phí thẩm định giá là 3.500.000 đồng bà Nguyễn Thị C phải chịu. Bà Lê Thị Y đã tạm ứng và chi phí hết, bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Y số tiền 4.500.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất thỏa thuận của các bên nhưng không vượt quá mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán.

Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng bà Nguyễn Thị C phải chịu. Hoàn trả lại cho bà Lê Thị Y 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0006448 ngày 18/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa hôm nay, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Riêng những người có quyền và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa hôm nay có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc Tòa án niêm yết bản án tại địa phương.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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.

Nơi nhận:
-Những người tham gia tố tụng,
-VKSND huyện Hòa Vang,
-Chi cục THADS huyện Hòa Vang,
-Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Phương Thảo