TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 423/2023/DS-PT
Ngày 21 - 12 - 2023
V/v *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Chung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Sâm

Bà Đinh Thị Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ái Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 372/2023/TLPT-DS, ngày 08/11/2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 369/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 317/2023/QĐ-PT ngày 08/12/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số F P, tổ dân phố G, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Mạnh C, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số B C, tổ dân phố D, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1974 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1973; Địa chỉ: Tổ dân phố E, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình B; Địa chỉ: H H, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Do có kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh C trình bày:

Ngày 08/11/2019, ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị T1 chuyển nhượng cho bà M quyền sử dụng đất có diện tích 389,5m² (trong đó có 250 m² đất ở và 139,5m² đất trồng cây lâu năm), đất có tứ cận chiều dài thửa đất là 24m, chiều rộng theo trục đường N là 15m, thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 47, đất có tổng diện tích là 578,7m² được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 399464, số vào sổ cấp GCNOSDĐ CS 03456, ngày 04/4/2018 mang tên bà Nguyễn Thị T1, địa chỉ thửa đất phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi làm các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật thì bà M đã giao tiền đầy đủ cho ông T, bà T1 (chỉ giữ lại 30.000.000 đồng) để khi nào hoàn thành được việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định bà M sẽ trả cho ông T và bà T1 và hai bên cam kết ông T, bà T1 phải bàn giao cho bà M toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng theo quy định của pháp luật sau khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, tuy nhiên từ đó đến nay ông T và bà T1 cứ chây ỳ không chịu bàn giao đất thực địa.

Vì vậy, bà M đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, giải quyết, buộc ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị T1, phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và thực hiện việc bàn giao diện tích đất thực địa với phần diện tích đã chuyển nhượng cho bà M như đã thỏa thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị T1 trình:

Vào năm 2019 vợ chồng ông T và bà T1 có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tuyết M 01 lô đất có đặc điểm: Diện tích 389,5m² (chiều ngang mặt đường N 15m x chiều sâu đường L 24m); Phần đất chuyển nhượng thuộc một phần thửa đất số 116, tờ bản đo số 47, tổng diện tích là 578,7m².

Theo thoả thuận thì phần diện tích đất ông T và bà T1 chuyển nhượng cho bà M (Diện tích 389,5m²), ông T và bà T1 có trách nhiệm chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở là 50m²; Chi phí liên quan đến việc chuyển mục đích sử dụng đất diện tích 50m² này ông T và bà T1 là người chịu trách nhiệm nộp. Sau đó do bà M có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng thêm 200m² đất ở nữa cho nên có nhờ ông T và bà T1 đứng tên hộ để chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất này và được ông T và bà T1 đồng ý. Sau đó ông T và bà T1 liên hệ với các cơ quan chức năng (Chi nhánh văn phòng đăng ký đất thị xã; Phòng Tài nguyên môi trường thị xã B) để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất với 250m² đất ở (trong đó: Có 200m^2 do bà M nhờ đứng tên chuyển mục đích sử dụng đất; 50m² ông T và bà T1 có trách nhiệm chuyển mục đích sử dụng đất cho bà M).

Quá trình thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất, phần thuế chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất 200m² của bà M nhờ chuyển mục đích bà M là người nộp; phần diện tích 50m² ông T và bà T1 có nghĩa vụ chuyển cho bà M thì ông T và bà T1 chịu trách nhiệm nộp. Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước (nộp thuế chuyển mục đích sử dụng đất) đến ngày 20/01/2019 ông T và bà T1 được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B xác nhận cho chuyển nhượng mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất 250m² từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở; Đồng thời ông T và bà T1 thực hiện thủ tục tách thửa đất đối với lô đất nói trên thành 2 thửa đất: 01 thửa đất chuyển nhượng cho bà M và 01 thửa đất là phần diện tích đất còn lại của ông T và bà T1. Tuy nhiên do trong quá trình thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở, các cơ quan chức năng (Phòng T; Chi nhánh Văn phòng Đ, Ủy ban nhân dân thị xã B) đã kiểm tra không kỹ dẫn đến sai sót cho chuyển mục đích sử dụng đất cả đối với cả phần diện tích đất đang bị quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị hành chính dịch vụ thị xã B đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2264/QĐ-UBND ngày 26/9/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh, diện tích sai sót này là 77m² đất ở. Ngày 08/11/2019 ông T, bà T1 và bà M đến Ủy ban nhân dân phường A để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Ông T và bà T1 chuyển nhượng cho bà M thửa đất số 146, tờ bản đồ số 47, địa chỉ thửa đất phuờng An Lạc, thị xã B; Diện tích 389,5m²; mục đích sử dụng: 250m² đất ở + 139,5m² đất trồng cây lâu năm. Nhằm làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên ông T và bà T1 sang tên bà M. Tuy nhiên vì lý do một phần diện tích chuyển mục đích sử dụng đất là 77m² nằm trong quy hoạch (Việc sai sót này lỗi thuộc về các cơ quan chức năng) cho nên hồ sơ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng dất từ tên ông T và bà T1 sang tên bà M không thực hiện được. Các cơ quan chức năng yêu cầu thoái thu (H lại) phần tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất 77m² nói trên cho người nộp nộp thuế và điều chỉnh diện tích đất ở theo hướng trừ đi 77m² này. Sau khi hoàn tất thủ tục tục thoái thu và điều chỉnh diện tích đất ở thì mới cho thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Quá trình làm việc tại phòng Tài nguyên môi trường tôi và ông Nguyễn Mạnh C (Người được bà M ủy quyền) đã thống nhất phương án thoái thu thuế của các cơ quan chúc năng đưa ra để hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà M. Tuy nhiên sau đó bà M lại không đồng ý phương án thoái thu.

Nay bà M khởi kiện đề nghị Toà án nhân dân thị xã Buôn hồ giải quyết: Buộc ông T và bà T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng; Thực hiện bàn giao đất trên thực địa với phần diện tích đất đã chuyển nhượng là 389,5m², trong đó có

250m² đất ở + 139,5m² đất trồng cây lâu năm. Nhưng hiện nay một phần diện tích đất còn lại của ông T và bà T1 vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung (Gồm phần của ông T và bà T1 + phần chuyển nhượng cho bà M). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này hiện này do bà M nắm giữ. Thủ tục sang tên quyền sử dụng đất vẫn chưa hoàn tất, quyền sử dụng đất chưa đứng tên bà M. Cho nên ông T và bà T1 chưa đồng ý bàn giao đất trên thục địa cho bà M vào thời điểm hiện tại. Ông T và bà T1 chỉ đồng ý bản giao đất trên thực địa cho bà M khi hoàn tất thủ tục tách thửa sang tên cho bà M đối với phần diện tích đất mà bà M nhận chuyển nhượng và bà M giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đtấ đối với phần diện tích đất của ông T và bà T1. Ông T và bà T1 sẽ có trách nhiệm phối hợp với bà M để thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông T và bà T1 sang tên bà M đối với phần diện tích đất mà bà M nhận chuyển nhượng của ông T và bà T1.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị T1 đồng ý với lời trình bày của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và không bổ sung gì thêm.

Tại bản án số: 40/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 117, 500, 501, 502,, 503 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai;

Căn cứ vào Điều 9, điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M.

Buộc ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường A, số chứng thực 62, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2019 và thực hiện việc bàn giao đất trên thực địa đối với phần diện tích đất chuyển nhượng 389,5m^2, địa chỉ thửa đất tại Phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có từ cận phía Bắc giáp đường Nguyễn Văn C1 cạnh dài 13m, phía Đông cạnh dài 24,3m giáp đường L, phía Nam giáp đất ông H1 cạnh dài 15m, phía Tây giáp phần đất còn lại của ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị T1 (Thửa đất 116) cạnh dài 28m. Trên đất có 01 bụi dừa cảnh, 04 cây lộc vừng, 01 cây lồng mức, 01 cây chanh, 01 cây cam, 01 chậu cây xanh. Diện tích đất này nằm trong tổng diện tích 578,7m^2 đã được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM

399464, số vào sổ cấp GCNQSDĐ CS 03456, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/4/2018, mang tên bà Nguyễn Thị T1.

Về công trình xây dựng gồm: Buộc ông T và bà T1 phải tháo dỡ 01 phần nhà (01 phòng khách, 01 phần ngủ) và 01 hiên nhà có tổng diện tích 21,45m^2. Có tứ cận phần diện tích nhà (01 phần phòng khách, 01 phòng ngủ). Phía Bắc dài 1,76m tiếp giáp từ mép hiên nhà tới phần còn lại của phòng khách; phía Nam dài 0,81m tiếp giáp từ mép hiên nhà đến phần còn lại của phòng ngủ; phía Đông giáp hiên nhà dài 6,5m; phía Tây giáp phần còn lại của phòng khách 3,5m và phần còn lại của phòng ngủ dài 3m. Phần diện tích hiện có tứ cận phía Bắc dài 1,94m, phía Nam dài 2,09m, phía Đông và phía Tây dài 6,3m. Phần hiên nhà có mái che lợp tôn khung sắt xã gỗ làm năm 2004.

(Tứ cận thửa đất, tài sản trên đất như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc ngày 09/8/2023).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn giải quyết tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/9/2023, bị đơn ông Nguyễn Thanh T kháng cáo toàn bộ nội dung của bản án số 40/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk. Ông đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xem xét lại nội dung vụ án theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bổ sung nội dung đơn kháng cáo, đề nghị HĐXX xem xét lại bản án theo hướng hủy bản án sơ thẩm hoặc sửa bản án theo hướng bác toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh T; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 40/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh T làm trong thời hạn luật định và ông T đã đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh T HĐXX thấy rằng:

Ngày 08/11/2019, ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị T1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tuyết M một phần quyền sử dụng đất có diện tích 389,5m^2, trong đó có 250m^2 đất ở (50m^2 đất ở theo hợp đồng mua bán, 200m² đất ở do bên mua có nhu cầu chuyển đổi thêm) và 139,5m² đất trồng cây lâu năm), đất có tứ cận chiều dài thửa đất là 24m, chiều rộng theo trục đường N là 15m, thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 47, đất có tổng diện tích là 578,7m² được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 399464, số vào sổ cấp GCNQSDD CS 03456, ngày 04/4/2018 mang tên bà Nguyễn Thị T1, địa chỉ thửa đất thuộc phường A, thị xã B, tỉnh Đ. Sau khi làm các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật thì bà Nguyễn Thị Tuyết M đã giao tiền đầy đủ cho ông T, bà T1 (chỉ giữ lại 30.000.000 đồng) để khi nào hoàn thành được việc cấp GCNQSDĐ theo quy định bà M sẽ trả cho ông T và bà T1 và hai bên cam kết sẽ bàn giao toàn bộ diện tích đất dã chuyển nhượng theo quy định của pháp luật sau khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng được công chứng. Tuy nhiên, sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng do một phần nhà của ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị T1 (gồm 01 phần phòng khách, 01 phần phòng ngủ) và 01 hiên nhà có tổng diện tích 21,45m² nằm trên phần đất dã bán cho bà M nên ông T bà T1 vẫn chưa bàn giao diện tích dất cho bà M theo như hợp đồng hai bên đã ký kết.

HĐXX nhận thấy, việc thỏa thuận mua bán một phần quyền sử dụng đất có diện tích 389,5m² thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 47, đất có tổng diện tích là 578,7m² dược Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 399464, số vào sổ cấp GCNQSDĐ CS 03456, ngày 04/4/2018 mang tên bà Nguyễn Thị T1, địa chỉ thửa đất thuộc phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, giữa bên bán ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị T1 và bên mua bà Nguyễn Thị Tuyết M là hoàn toàn tự nguyện. Hai bên đã hoàn tất các làm thủ tục công chứng hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật, mặc dù chưa được đăng ký sang tên nhưng bên nhận chuyển nhượng đã giao gần hết số tiền chuyển nhượng nên theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự thì một bên đã thực hiện

được ít nhất 2/3 nghĩa vụ thì công nhận hợp đồng. Khi chuyển nhượng thì ông T, bà T1 biết rõ một phần nhà (gồm 01 phần phòng khách, 01 phần phòng ngủ) và 01 hiên nhà có tổng diện tích 21,45m² sẽ nằm trên phần đất sang nhượng, nhưng vẫn đồng ý sang nhượng, bên mua đã giao tiền cho bên bán (chỉ giữ lại 30.000.000 đồng thanh toán sau khi có GCNQSDĐ). Hiện nay hai bên chưa hoàn tất thủ tục tách thửa, do một phần diện tích chuyển mục đích sử dụng đất là 77m² bán cho bà M nằm trong quy hoạch (khi bán đất hai đã thể hiện rõ có 77m² ODT và 139m² CLN thuộc QH giao thông trong hợp đồng chuyển nhượng đất), nhưng không ảnh hưởng đến việc hai bên thực hiện nghĩa vụ bàn giao đất theo quy định như nội dung hợp đồng đã ký kết.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết buộc ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị T1 phải tiếp tục thục hiện hợp đồng và thực hiện việc bàn giao thực địa với phần diện tích đất đã chuyển nhượng là có căn cứ cần chấp nhận.

Vì vậy, đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T không có căn cứ để xem xét mà cần giữ nguyên án sơ thẩm là phù hợp.

[3] Về chi phí thẩm, định giá: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí thẩm, định giá theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên ông Nguyễn Thanh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2023/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 117, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 167 Luật Đất đai;

Căn cứ vào Điều 9, điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M.

Buộc ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường A, số chứng thực 62, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2019 và thực hiện việc bàn giao đất trên thực địa đối với phần diện tích đất chuyển nhượng 389,5m^2, địa chỉ thửa đất tại Phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có từ cận phía Bắc giáp dường Nguyễn Vần C1 cạnh dài 13m, phía Đông cạnh dài 24,3m giáp đường L, phía Nam giáp đất ông H1 cạnh dài 15m, phía Tây giáp phần đất còn lại của ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị T1 (Thửa đất 116) cạnh dài 28m. Trên đất có 01 bụi dừa cảnh, 04 cây lộc vừng, 01 cây lồng mức, 01 cây chanh, 01 cây cam, 01 chậu cây xanh. Diện tích đất này nằm trong tổng diện tích 578,7m^2 đã được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 399464, số vào sổ cấp GCNQSDĐ CS 03456, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/4/2018, mang tên bà Nguyễn Thị T1.

Về công trình xây dựng gồm: Buộc ông T và bà T1 phải tháo dỡ 01 phần nhà (01 phòng khách, 01 phần ngủ) và 01 hiên nhà có tổng diện tích 21,45m^2. Có tứ cận phần diện tích nhà (01 phần phòng khách, 01 phòng ngủ). Phía Bắc dài 1,76m tiếp giáp từ mép hiên nhà tới phần còn lại của phòng khách; phía Nam dài 0,81m tiếp giáp từ mép hiên nhà đến phần còn lại của phòng ngủ; phía Đông giáp hiên nhà dài 6,5m; phía Tây giáp phần còn lại của phòng khách 3,5m và phần còn lại của phòng ngủ dài 3m. Phần diện tích hiện có tứ cận phía Bắc dài 1,94m, phía Nam dài 2,09m, phía Đông và phía Tây dài 6,3m. Phần hiên nhà có mái che lợp tôn khung sắt xã gỗ làm năm 2004.

(Tứ cận thửa đất, tài sản trên đất như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc ngày 09/8/2023).

[2] Về Chi phí thẩm định: Bị đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Nguyễn Thị T1 phải chịu tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản là 1.500.000 đồng. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết M tiền tạm ứng chi phí thẩm định và định giá tài sản số tiền là 1.500.000 đồng sau khi thu được của ông T, bà T1.

[3]. Về án phí:

[3.1]. Về án phí DSST:

Ông Nguyễn Thanh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết M 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0018361 ngày 10/01/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã B.

[3.2].Về án phí DSPT: Ông Nguyễn Thanh T phải chịu 300.000 đồng án phí DSPT, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà

ông T đã nộp theo biên lai thu số 0018715 ngày 07/9/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TANDCC Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thị xã Buôn Hồ;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Chung