

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **98/2024/DS-PT**

Ngày 05 – 3 – 2024.

V/v: *Tranh chấp Hợp đồng
dân sự, Kiện đòi GCN.*

**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 TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Hường.

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Tuyết; Ông Nguyễn Ngọc Sâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Bích Ngân - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 492/2023/TLPT-DS ngày 13/12/2023. Do bản án dân sự sơ thẩm số 200/2023/DS-ST ngày 19 – 9 – 2023 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng vay tài sản; Kiện đòi giấy chứng nhận*” của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 28/2024/QĐXX-PT ngày 12/01/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa ngày 05/02/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Vũ Đình T, sinh năm: 1976; Địa chỉ: Thôn A, xã H, Tp ., tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thu T1, sinh năm: 1993; địa chỉ: C L, P. T, Tp ., tỉnh Đắk Lắk – Giấy ủy quyền ngày 18/9/2023 (Có mặt)

- Bị đơn: Ông Lê Trọng P, sinh năm: 1984; Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1986 (Ông P có mặt, bà L vắng mặt)

Địa chỉ: C A, P. T, TP ., tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Xuân B, sinh năm: 1986; địa chỉ: E T, P. T, Tp ., tỉnh Đắk Lắk – Giấy ủy quyền ngày 17/3/2023 (Có mặt)

Đồng bị đơn: Ông Lê Trọng S và bà Đào Thị Như N; địa chỉ: Thôn A, xã H, Tp ., tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Trọng S: ông Lê Trọng P – Văn bản ủy quyền ngày 24/02/2023 (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lưu Thị Ngọc L1, sinh năm: 1984; địa chỉ: Thôn A, xã H, Tp ., tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thu T1, sinh năm: 1993; địa chỉ: C L, P. T, Tp ., tỉnh Đắk Lắk – Giấy ủy quyền ngày 18/9/2023 (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Tòa đại diện nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thu T1 trình bày:

Ông Lê Trọng S và bà Đào Thị Như N là chủ sử dụng thửa đất có diện tích 478 m² tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2005, ông Lê Trọng S và bà Đào Thị Như N chuyển nhượng cho ông Vũ Đình T một phần diện tích đất trong thửa đất nêu trên (cụ thể: ngang 6m giáp đường thôn A, xã H; diện tích đất chuyển nhượng khoảng 186 m²) với giá 38.000.000đ (Bằng chữ: Ba mươi tám triệu đồng); ông T đã thanh toán hết tiền chuyển nhượng và ông Lê Trọng S và bà Đào Thị Như N đã bàn giao đất cho ông T.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T đã xây một căn nhà cấp 4 và sử dụng ổn định từ năm 2005 cho đến nay, được UBND xã H xác nhận có nhà ở ổn định tại Cụm A, thôn A, xã H theo Đơn xin xác nhận ngày 03/07/2010, gia đình ông T thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đóng thuế cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Năm 2013, ông S và bà N được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 206577 đối với thửa đất số 321, tờ bản đồ số 27, địa chỉ thửa đất tại xã H có diện tích 553,6 m². Thửa đất ông S đăng ký cấp GCN bao gồm cả phần đất mà ông S đã chuyển nhượng cho ông T. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông S và bà N lại tiến hành thủ tục tách thửa và chuyển nhượng diện tích 394,6 m² (bao gồm đất của ông T) cho ông Lê Trọng P và bà Nguyễn Thị L. Vợ chồng ông P và bà L được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 219009 vào ngày 17/02/2014. Việc chuyển nhượng QSDĐ nói trên giữa ông S, bà N với ông P, bà L, ông T hoàn toàn không biết, và ông T cũng không được đứng tên đồng sử dụng đất cùng với ông P và bà L trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Ông P là em của ông S, biết rõ sự việc đất của ông T nhưng vẫn thực hiện các thủ tục để đứng tên trên diện tích đất này.

Đến năm 2017, ông T biết được sự việc đất của ông T đã được cấp Giấy chứng nhận đứng tên ông P và bà L, thời điểm đó ông P và bà L đã nhiều lần sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên để thế chấp vay vốn ngân hàng mà không có sự đồng ý của gia đình ông T. Ông T đã phải nhiều lần đưa tiền cho gia đình ông P trả nợ Ngân hàng, lấy Giấy chứng nhận ra. Năm 2017, ông T đã phải nhập một phần đất khác của mình có diện tích 13,8m² (Phần diện tích đất 13,8 m² này thuộc thửa đất mà ông T đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Lương T2) vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P để ông P tiến hành thủ tục sang tên cho ông T. Ông P và bà L đã được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 221373, số vào sổ CS-09390 cấp ngày 07/12/2017, thửa đất số 256 (cũ: 321), tờ bản đồ số 3 (cũ: 27), diện tích 408,4 m² (bao gồm diện tích ông S chuyển nhượng cho ông T và diện tích đất của ông T nhập vào bìa của ông P). Nhiều lần ông T đề nghị ông P, bà L tách thửa sang tên cho ông T nhưng cho đến nay thì ông T vẫn chưa được tách đất và đứng tên Giấy chứng nhận đối với diện tích đất của ông T. Ông P và bà L cũng biết sự việc trên và cam kết sẽ chuyển nhượng phần diện tích đất nêu

trên cho ông T theo Văn bản thỏa thuận V/v cam kết chuyển quyền sử dụng đất ngày 14/12/2017.

Do quyền lợi của ông Vũ Đình T bị ảnh hưởng nên ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/04/2005 giữa ông LÊ TRỌNG S1 bà ĐÀO THỊ NHƯ NGOC với ông VŨ ĐÌNH T3 (*đối với phần diện tích đất có chiều ngang khoảng 6m giáp đường thôn A, xã H, chiều dài khoảng 30m*) tại xã H, Tp B, tỉnh Đắk Lắk. Ông Vũ Đình T có quyền liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển mục đích, tách thửa, sang tên theo quy định của pháp luật. Ông Lê Trọng P và bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm cùng với ông Vũ Đình T thực hiện việc sang tên thửa đất nói trên cho ông Vũ Đình T.

Đối với yêu cầu phản tố của ông P, ông T có ý kiến như sau:

Đối với yêu cầu “ Buộc ông Vũ Đình T phải trả cho ông P và bà L bản gốc Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CL 221373, số vào sổ : CS-09390 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 07/12/2017” ông T không đồng ý vì các bên đã thống nhất là ông T bàn giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận (được thể hiện rõ ở mục 2, điều 2 của Thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ ngày 01/10/2021). Thời điểm hiện tại, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được hoàn tất nên ông T không có trách nhiệm phải bàn giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CL 221373 cho ông P.

Đối với yêu cầu “ Buộc ông Vũ Đình T phải thanh toán cho ông P, bà L khoản tiền 5.000.000 đồng/ tháng tính từ ngày 01/12/2021 đến khi vụ việc được giải quyết hoàn tất thì ông T không đồng ý vì:

Thứ nhất, thời gian thực hiện thỏa thuận là 90 ngày làm việc (1 tuần/ 5 ngày làm việc) tính từ ngày 01/10/2021, như vậy thời gian thực hiện thỏa thuận là 4,5 tháng (kể từ ngày 01/10/2021 đến ngày 15/03/2022). Thời gian được tính là quá thời gian thực hiện thỏa thuận là 60 ngày kể từ ngày 15/03/2022 (tức là kể từ ngày 15/05/2022), chứ không phải ngày 01/10/2021 theo như yêu cầu phản tố của ông P.

Thứ hai, Tại mục số 5, điều 1 trong “ Thỏa thuận chuyển nhượng” ngày 01/10/2021 có nêu “Nếu quá thời hạn 60 ngày mà bên B không trả sổ cho bên A thì bên B sẽ trả thêm cho bên A 5 triệu”. Thỏa thuận chỉ đề cập đến khoản tiền 5 triệu đồng chứ không phải 5.000.000 đồng/ tháng như ông P yêu cầu.

Thứ ba, Tại mục số 5, điều 1 trong “Thỏa thuận chuyển nhượng” ngày 01/10/2021 nêu rõ “Trường hợp vì lý do dịch bệnh hoặc lý do bất khả kháng khác mà bên B không thể thực hiện việc tách thửa thì phải thông báo cho bên A và yêu cầu gia hạn trong thời gian hợp lý”. Sau khi các bên thống nhất làm hợp đồng ủy quyền thì ông T đã nộp toàn bộ hồ sơ xin chuyển mục đích cho Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tất cả các đơn, biên bản làm việc đều trong thời hạn ủy quyền. Tuy nhiên vì nguyên nhân khách quan, UBND thành phố B thông báo tạm dừng tiếp nhận hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất cho đến khi có quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất hàng năm được phê duyệt mới nhận lại hồ sơ nên

ông T vẫn chưa hoàn thành được thủ tục chuyển mục đích để tách thửa. Như vậy, đây là lý do khách quan chứ không phải lỗi của ông T chậm trễ nộp hồ sơ.

Nay ông P kiện đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T yêu cầu vợ chồng ông P trả lại vợ chồng ông T số tiền 450.000.000đ, ông P phải phối hợp, tạo điều kiện để ông T làm thủ tục tách thửa đối với diện tích đất mà ông T đã nhận chuyển nhượng.

Quyền sử dụng đất nêu trên ông T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông S trước khi kết hôn nên là tài sản riêng của ông T, còn số tiền 450.000.000đ là tài sản chung của vợ chồng ông T nên yêu cầu vợ chồng ông P có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông T số tiền trên; Về tiền lãi ông T không yêu cầu.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Trọng P: Ông Phạm Xuân B trình bày:

Năm 2013, vợ chồng ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị L có nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh trai là ông Lê Trọng S, bà Đào Thị Như N thửa đất diện tích khoảng 430m² tại thôn A, xã H, Tp ., tỉnh Đắk Lắk, lúc này thửa đất trên là đất nông nghiệp, chưa có đất ở. Khi nhận chuyển nhượng đất của ông S, ông P bà L có biết việc năm 2005, ông S có chuyển nhượng cho ông T một phần thửa đất diện tích ngang 6m, chiều dài khoảng 30m, nhưng do là đất nông nghiệp nên không đủ điều kiện tách thửa để sang tên cho ông T.

Sau này, khi thửa đất được phép chuyển mục đích sang đất ở thì ông Lê Trọng S đã thực hiện chuyển mục đích đất ở và có báo cho ông T để thực hiện thủ tục chuyển mục đích, tách thửa nhưng ông T không chịu chuyển mục đích sang đất ở đối với phần đất mà ông T đã mua nên khi ông S chuyển nhượng phần đất sang cho ông P bà L thì hai bên thống nhất là tách luôn cả phần đất ông S đã bán cho ông T sang Giấy chứng nhận cấp cho ông P bà L. Khi nào ông T có nhu cầu chuyển mục đích đất ở và tách thửa thì ông P bà L sẽ tạo điều kiện cho ông T mượn giấy chứng nhận để làm thủ tục chuyển mục đích, tách thửa. Ngày 07/12/2017, ông P bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 221373 đối với thửa đất số 256 (cũ: 321), tờ bản đồ số 3 (cũ: 27), diện tích 408,4 m² tại thôn A, xã H, Tp ., tỉnh Đắk Lắk.

Năm 2021, ông T có gặp ông P để trao đổi việc cho ông T mượn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông T thực hiện thủ tục chuyển mục đích và tách thửa phần đất của ông T. Tuy nhiên lúc này, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được ông P bà L thế chấp tại ngân hàng để vay số tiền 900.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ông T tự bỏ số tiền 450.000.000 đồng để trả ngân hàng cho ông P bà L, số tiền 450.000.000 còn lại ông P bà L phải tự đi vay bên ngoài để trả nợ ngân hàng lấy giấy chứng nhận về cho ông T đi thực hiện thủ tục chuyển mục đích, tách thửa. Ông T hứa là trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày 01/10/2021 sẽ thực hiện xong thủ tục chuyển mục đích, tách thửa để trả lại Giấy chứng nhận cho ông P bà L. Do đó, ông P bà L đã ký hợp đồng ủy quyền cho ông T để ông T thực hiện các thủ tục nói trên. Hai bên còn thỏa thuận, nếu như sau khi ông T hoàn tất thủ

tục chuyển mục đích, tách thửa mà ông P bà L không chịu ký sang nhượng cho ông T thì vợ chồng ông P phải chịu lãi suất 20%/năm đối với số tiền đã ký vay của ông T để trả ngân hàng, đồng thời nếu quá thời hạn 60 ngày kể từ ngày mà ông T không trả lại Giấy chứng nhận cho ông P bà L thì ông T phải trả cho vợ chồng ông P khoản tiền 5.000.000 đồng/tháng, kể từ ngày 01/12/2021, đây là khoản tiền lãi mà vợ chồng ông P phải trả khi đi vay tiền bên ngoài để trả ngân hàng lấy giấy chứng nhận về cho ông T mượn, còn ông T thực hiện thủ tục trong thời hạn 90 ngày như thỏa thuận thì không bên nào phải trả tiền lãi phạt cho bên nào.

Tuy nhiên, kể từ khi ông P bà L bàn giao Giấy chứng nhận cho ông T (ngày 01/10/2021) đến nay, đã hơn 01 năm nhưng ông T vẫn không thực hiện được các thủ tục chuyển mục đích, tách thửa để trả lại giấy chứng nhận cho ông P bà L. Vợ chồng ông P nhiều lần yêu cầu ông T trả lại giấy chứng nhận do vợ chồng ông P cần vốn làm ăn nhưng ông T liên tục trốn tránh, giữ luôn bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P bà L. Ông P bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện nêu trên và có đơn phản tố đối với ông T, đề nghị Tòa án giải quyết những nội dung sau:

1/ Buộc ông Vũ Đình T phải hoàn trả cho ông P bà L bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 221373, số vào sổ: CS-09390 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/12/2017. Bồi lẽ:

- Tại khoản 5 Điều 1 của Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2021 có ghi rõ “*Trong thời hạn 90 ngày làm việc kể từ ngày Bên A hoàn tất thủ tục thanh toán tại ngân hàng, ký ủy quyền và bàn giao cho Bên B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo khoản 1 Điều 1 của thỏa thuận này, Bên B có trách nhiệm hoàn tất việc tách thửa diện tích đất nêu trên và bàn giao lại cho bên A*”. Thời điểm ông P bàn giao Giấy chứng nhận cho ông T là ngày 01/10/2021, ông T được quyền giữ Giấy chứng nhận trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày 01/10/2021. Thực tế, thời hạn 90 ngày làm việc ở đây là các bên bị hiểu nhầm về mặt câu chữ do bản Thỏa thuận này được ông T nhờ người khác soạn sẵn, bởi vì thực tế các bên thỏa thuận thời gian là 03 tháng, từ 01/10/2021 đến 31/12/2021 là trùng khớp với các mốc ngày có trong bản Thỏa thuận, tương đương 90 ngày chứ không phải là 90 ngày làm việc! Tuy nhiên, sau khi xảy ra tranh chấp dẫn đến khởi kiện ra tòa án thì phía ông T bắt bẻ câu chữ trong bản thỏa thuận.

- Tôi không đồng ý với ý kiến của ông T tại “Biên bản về việc không tiến hành hòa giải và đối chất được” ngày 27/7/2023 khi cho rằng: “*Các bên đã thống nhất tôi bàn giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất còn lại cho ông P khi thực hiện hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận (được thể hiện rõ ở mục 2 điều 2 của thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ ngày 01/10/2021 giữa ông Lê Trọng P bà Nguyễn Thị L và ông Vũ Đình T). Thời điểm hiện tại, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được hoàn tất nên tôi không có trách nhiệm phải bàn giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 221373 cho ông P*”. Khoản 2 Điều 2 của thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ ngày 01/10/2021 chỉ là quy định về nghĩa vụ của ông T, trong đó quy định nghĩa vụ của ông T phải giao trả lại

Giấy chứng nhận cho ông P theo thời hạn 90 ngày làm việc đã thỏa thuận trước đó, khoản 5 Điều 1 của Thỏa thuận cũng đã nêu rõ trong thời hạn 90 ngày ông T phải hoàn tất các thủ tục để trả lại giấy chứng nhận, còn việc thủ tục có hoàn tất hay không là do lỗi của ông T.

+ Ông T cho rằng “*Vì nguyên nhân khách quan, U thông báo tạm dừng tiếp nhận hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất cho đến khi có quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất hàng năm được phê duyệt mới nhận lại hồ sơ nên tôi vẫn chưa hoàn thành thủ tục chuyển mục đích để tách thửa*” và căn cứ vào “*Trường hợp vì lý do dịch bệnh hoặc lý do bất khả kháng*” tại khoản 5 Điều 1 của Thỏa thuận để khẳng định đây là lỗi khách quan là không có cơ sở chấp nhận. Việc U dừng giải quyết hồ sơ chuyển mục đích không phải là lý do bất khả kháng. Trước khi ông T mượn Giấy chứng nhận, ông P đã nói rõ ông T hỏi kỹ thủ tục xem có làm được không và ông T khẳng định làm được và đã nhờ người quen xử lý (tin nhắn zalo điện thoại tôi nộp cho Tòa án có nội dung này) nên mới mượn giấy chứng nhận đi làm thủ tục, còn việc hồ sơ bị dừng hồ sơ là lỗi của ông T không tìm hiểu kỹ thủ tục trước, không phải lý do khách quan, không phải là sự kiện bất khả kháng.

2/ Buộc ông Vũ Đình T phải thanh toán cho vợ chồng ông P khoản tiền 5.000.000 đồng/tháng tính từ ngày 01/12/2021.

Tại khoản 5 Điều 1 của Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2021 có ghi rõ “*Nếu quá thời hạn 60 ngày mà bên B không trả sổ cho bên A thì bên B sẽ trả thêm cho bên A 5 triệu (kể ngày 01/12/2021 đến 31/12/2021)*”. Khi Giấy chứng nhận đang được thế chấp tại ngân hàng, ông T chủ động nói ông P cho mượn giấy chứng nhận và giao cho ông P 450.000.000 đồng để trả ngân hàng không tính lãi. Nhưng đối với 450.000.000 đồng còn lại, ông P phải đi vay mượn bên ngoài để trả vào ngân hàng và bị tính lãi nên việc hai bên thỏa thuận ông T phải trả ông P 5.000.000 đồng/tháng để ông P trả lãi ngoài là hoàn toàn phù hợp. Bên cạnh đó, ông P cũng tạo điều kiện cho ông T rằng nếu ông T thực hiện xong thủ tục trong thời hạn 90 ngày như thỏa thuận và trả sổ cho ông P thì ông P không tính khoản lãi 5.000.000 đồng/tháng nói trên mà chỉ khi ông T quá thời hạn đến 60 ngày thì ông P mới tính lãi và tính từ ngày 01/12/2021.

- Tôi không đồng ý với ý kiến của ông T tại “*Biên bản về việc không tiến hành hòa giải và đối chất được*” ngày 27/7/2023 khi cho rằng “*Thời gian được tính là quá thời gian thực hiện thỏa thuận là 60 ngày kể từ ngày 15/3/2022 (tức là kể từ ngày 15/5/2022) chứ không phải ngày 01/10/2021 theo như yêu cầu phản tố của ông P. Do vậy, không có cơ sở buộc tôi phải thanh toán khoản tiền từ ngày 01/12/2021 (14 tháng) nên tôi “không chấp nhận yêu cầu này”*”. Như đã phân tích về thời hạn 90 ngày làm việc như ở trên thì thời hạn 90 ngày này là thời hạn để ông T thực hiện các thủ tục để chuyển mục đích, tách thửa sau đó trả lại Giấy chứng nhận cho ông P, không phải là thời hạn được miễn thanh toán khoản tiền 5.000.000 đồng/tháng như thỏa thuận (khoản tiền trên chỉ được miễn khi ông T hoàn trả Giấy chứng nhận đúng thời hạn hoặc quá thời hạn 60 ngày như đã thỏa thuận). Toàn bộ các văn bản, các

thỏa thuận, các chứng cứ đều không có nội dung nào thể hiện rằng sau thời hạn 90 ngày làm việc thì ông T mới phải thanh toán khoản tiền 5.000.000 đồng/tháng. Ở đây khoản tiền 5.000.000 đồng/tháng mà ông P yêu cầu dựa trên việc ông T đã quá thời hạn nhưng không trả Giấy chứng nhận cho ông P nên mới phát sinh thời hạn thanh toán từ ngày 01/12/2021 như trong bản thỏa thuận; Trong các tin nhắn zalo ông T nhắn cho ông P mà tôi đã cung cấp cho Tòa án cũng đều thể hiện việc ông T đồng ý trả cho ông P “*mỗi tháng 5 triệu nhé*” cho đến khi trả lại Giấy chứng nhận cho ông P.

Vì vậy, việc ông P yêu cầu ông T thanh toán số tiền 5.000.000 đồng/tháng kể từ ngày 01/12/2021 là hoàn toàn có đầy đủ căn cứ để chấp nhận.

Về yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Vũ Đình T yêu cầu ông P bà L thanh toán số tiền 450.000.000 đồng đã giao cho ông P bà L vào ngày 01/10/2021: Chỉ cần ông T giao trả lại Giấy chứng nhận cho ông P thì ông P sẽ hoàn lại số tiền 450.000.000 đồng cho ông T. Ông T không đồng ý giao trả lại Giấy chứng nhận cho ông P nhưng lại khởi kiện yêu cầu ông P trả lại tiền nhằm mục đích buộc ông P phải chịu khoản án phí đối với số tiền nói trên là không thể chấp nhận được.

Do đó đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc ông Vũ Đình T phải hoàn trả cho ông P, bà L bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 221373, số vào sổ: CS-09390 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 07/12/2017. Ông P, bà L đồng ý trả lại cho ông T số tiền 450.000.000 đồng mà ông P, bà L đang giữ theo bản Thỏa thuận ngày 01/10/2021.

Buộc ông Vũ Đình T phải thanh toán cho ông P, bà L khoản tiền 5.000.000 đồng/tháng tính từ ngày 01/12/2021 đến khi hoàn tất việc thanh toán, bao gồm cả tiền lãi chậm trả trong giai đoạn thi hành án và được trừ khoản tiền tạm tính đến ngày xét xử vào số tiền 450.000.000 đồng mà ông P bà L đang giữ của ông T.

Buộc ông Vũ Đình T phải rút hết các đơn thư có liên quan đến vụ việc mà ông T đã gửi đến các cơ quan, gây ảnh hưởng đến danh dự vợ chồng ông P và buộc ông T phải xin lỗi công khai đối với vợ chồng ông P.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 200/2023/DS-ST ngày 19/09/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột (được đính chính tại Quyết định số 94/2023/QĐ-SCBSBA ngày 16/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột) đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 122, Điều 124, Điều 688, Điều 689, Điều 691, Điều 697; Điều 698; Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005

Căn cứ Điều 117, Điều 129; Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 470 Bộ luật dân sự 2015

Căn cứ: Điều 95, Điều 166, Điều 167, Điều 169, Điều 170, Điều 179, Điều 188 Luật đất đai năm 2013

Căn cứ: Khoản 1 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

[2] Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đình T

[2.1] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2005 giữa vợ chồng ông Lê Trọng S, bà Đào Thị Như N với ông Vũ Đình T. Ông Vũ Đình T được quyền sử dụng diện tích đất 180.4m² tại thửa đất số 256, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Án sơ thẩm tuyên vị trí tứ cận Theo trích đo hiện trạng thửa đất của Công ty TNHH Đ ngày 21/4/2023).

Ông Vũ Đình T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo quy định của pháp luật và chịu mọi nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước.

[2.2] Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị L.

Buộc ông Vũ Đình T có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị L bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 221373 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị L ngày 07/12/2017.

[2.3] Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn V/v Buộc ông Vũ Đình T có nghĩa vụ trả cho ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị L số tiền 95.000.000đ (Chín mươi lăm triệu đồng)

[2.4] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đình T V/v Buộc vợ chồng ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Vũ Đình T, bà Lưu Thị Ngọc L1 số tiền nợ gốc là 450.000.000đ (Bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Lê Trọng P và bà Nguyễn Thị L kháng cáo để nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, Điều 71 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

- Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2005 giữa vợ chồng ông Lê Trọng S, bà Đào Thị Như N với ông Vũ Đình T không tuân thủ đúng quy định về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên ông T đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán từ ngày 11/5/2005, vợ chồng ông S, bà N cũng đã bàn giao đất cho ông T sử dụng từ năm 2005, diện tích đất trên không có

tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là phù hợp quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Đối với yêu cầu phản tố của ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị L về việc buộc ông Vũ Đình T có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông P số tiền 95.000.000 đồng: Tài liệu trong vụ án thể hiện ông T đã liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa nhưng không thực hiện được vì chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm nên việc ông T chưa thực hiện được việc chuyển đổi mục đích và tách thửa để trả lại GCNQSDĐ cho ông P, bà L là do khách quan, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P về việc buộc ông T có nghĩa vụ trả cho ông P số tiền 5.000.000đ/tháng từ 01/12/2021 đến ngày xét xử là có căn cứ, phù hợp thỏa thuận giữa các bên.

- Đối với nội dung buộc vợ chồng ông P, bà L có nghĩa vụ trả cho ông Vũ Đình T số tiền nợ gốc là 450.000.000 đồng là phù hợp với chứng cứ do ông T cung cấp.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 200/2023/DS-ST ngày 19/09/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về nội dung khởi kiện:

[1.1] Nguyên đơn ông Vũ Đình T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 26/4/2005 giữa vợ chồng ông Lê Trọng S, bà Đào Thị Như N với ông Vũ Đình T.

- Buộc vợ chồng ông P, bà L có nghĩa vụ trả cho ông Vũ Đình T số tiền nợ gốc là 450.000.000đ.

[1.2] Ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị L có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết Buộc ông Vũ Đình T có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông P giấy chứng nhận quyền sử dụng số CL 221373 ngày 07/12/2017 và buộc ông Vũ Đình T có nghĩa vụ trả cho ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị L số tiền 5.000.000đ/ tháng từ ngày 01/12/2021 đến ngày xét xử là 19 tháng x 5.000.000đ/ tháng = 95.000.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm đã Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2005 giữa vợ chồng ông Lê Trọng S, bà Đào Thị Như N với ông Vũ Đình T. Ông Vũ Đình T được quyền sử dụng diện tích đất 180.4m² tại thửa đất số 256, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Buộc ông Vũ Đình T trả cho vợ chồng ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị L bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 221373 ngày 07/12/2017; Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc Buộc ông Vũ Đình T trả cho ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị L số tiền 95.000.000đ (Chín mươi lăm triệu đồng chẵn); Chấp nhận yêu cầu khởi

kiện của ông Vũ Đình T về việc Buộc vợ chồng ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị L trả cho vợ chồng ông Vũ Đình T, bà Lưu Thị Ngọc L1 số tiền nợ gốc là 450.000.000đ (Bốn trăm năm mươi triệu đồng chẵn).

Như vậy, đối với nội dung buộc ông Vũ Đình T trả cho vợ chồng ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị L bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 221373 ngày 07/12/2017, nội dung này giải quyết đảm bảo quyền lợi của ông P, bà L. Nguyên đơn cũng không kháng cáo nên có hiệu lực pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông P, bà L, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Đối với nội dung công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2005 giữa vợ chồng ông Lê Trọng S, bà Đào Thị Như N với ông Vũ Đình T:

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2005 giữa vợ chồng ông Lê Trọng S, bà Đào Thị Như N với ông Vũ Đình T không tuân thủ đúng quy định về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông T đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán từ ngày 11/5/2005, vợ chồng ông S, bà N cũng đã bàn giao đất cho ông T sử dụng từ năm 2005. Quá trình sử dụng, diện tích đất trên không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không ai có yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2005 giữa vợ chồng ông Lê Trọng S, bà Đào Thị Như N với ông Vũ Đình T vô hiệu mà đồng ý nội dung đã chuyển nhượng, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2005 giữa vợ chồng ông Lê Trọng S, bà Đào Thị Như N với ông Vũ Đình T là có căn cứ. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị L cũng chỉ kháng cáo đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông như đã nêu trên, do đó giữ nguyên án sơ thẩm về nội dung này.

[2.2] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc ông Vũ Đình T có nghĩa vụ trả cho ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị L số tiền 95.000.000đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án ông Vũ Đình T cung cấp Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 01/10/2021 giữa vợ chồng ông P, bà L và ông T. Tại Mục 5 của thỏa thuận nêu trên hai bên có thỏa thuận “Trong thời hạn 90 ngày làm việc kể từ ngày bên A hoàn tất thủ tục thanh toán tại ngân hàng, ký ủy quyền và bàn giao cho bên B Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên B có trách nhiệm hoàn tất việc tách thửa diện tích đất nêu trên và bàn giao lại cho bên A. Nếu quá thời hạn 60 ngày mà bên B không trả sổ cho bên A thì bên B sẽ trả thêm cho bên A 5 triệu; Trường hợp vì lý do dịch bệnh hoặc lý do bất khả kháng khác mà bên B không thể thực hiện việc tách thửa thì phải thông báo cho bên A và yêu cầu gia hạn trong thời gian hợp lý”

Tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện, sau khi hai bên lập văn bản thỏa thuận ngày 01/10/2021, ông Vũ Đình T cũng đã liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa nhưng không thực hiện được vì chưa có kế hoạch sử dụng đất (BL 88 đến BL 95), phù hợp kết quả xác minh của cấp sơ thẩm xác định thửa đất nêu trên được quy hoạch đất ở nông thôn nhưng hiện nay chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm. Do đó, việc ông T chưa thực hiện được việc chuyển đổi mục đích và tách thửa để trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P, bà L là khách quan, không phải lỗi chủ quan của ông T. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông P, bà L về việc buộc ông T có nghĩa vụ trả cho ông P, bà L số tiền 5.000.000đ/ tháng từ 01/12/2021 đến ngày xét xử = 95.000.000 đồng là có căn cứ.

[2.3] Đối với nội dung cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đình T về việc Buộc vợ chồng ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Vũ Đình T, bà Lưu Thị Ngọc L1 số tiền nợ gốc là 450.000.000đ. Xét thấy:

Ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị L thừa nhận ông Vũ Đình T có giao cho vợ chồng ông 450.000.000đ (Bốn trăm năm mươi triệu đồng) để trả nợ Ngân hàng – lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về cho ông T thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng và tách thửa như đã thỏa thuận. Giấy vay tiền thể hiện thời hạn vay là 90 ngày tính từ ngày 01/10/2021 và không có lãi suất. Hiện tại, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc ông T có nghĩa vụ giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P, đồng thời buộc vợ chồng ông P trả cho vợ chồng ông T số tiền 450.000.000đ là có căn cứ.

[3] Đối với ý kiến của bị đơn về một số vi phạm của cấp sơ thẩm nên đề nghị hủy án sơ thẩm, xét thấy:

[3.1] Cấp sơ thẩm đưa ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị L, ông Lê Trọng S, bà Đào Thị Như N và bà Lưu Thị Ngọc L1 vào tham gia tố tụng là đúng quy định, đảm bảo quyền tố tụng của các đương sự cũng như đảm bảo việc giải quyết vụ án triệt để.

[3.2] Cấp sơ thẩm tuyên đúng số đo tứ cận thửa đất theo trích đo hiện trạng thửa đất của Công ty TNHH Đ ngày 21/4/2023 nhưng sai sót về diện tích và đã có đính chính bản án. Nội dung đính chính không thay đổi, sai lệch nội dung quyết định nên phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 268 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.3] Đối với yêu cầu buộc ông Vũ Đình T rút hết các đơn thư có liên quan đến vụ việc mà ông T đã gửi đến các cơ quan gây ảnh hưởng đến danh dự gia đình ông P thì yêu cầu này và những nội dung liên quan không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, cấp sơ thẩm không giải quyết nội dung này là đúng quy định.

[4] Từ các nhận định nêu trên, không có cơ sở chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn Lê Trọng P và bà Nguyễn Thị L.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Trọng P và bà Nguyễn Thị L. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 200/2023/DS-ST ngày 19/09/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Căn cứ các Điều 122, Điều 124, Điều 688, Điều 689, Điều 691, Điều 697; Điều 698; Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005

- Căn cứ các Điều 117, Điều 129; Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 470 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ: Điều 95, Điều 166, Điều 167, Điều 169, Điều 170, Điều 179, Điều 188 Luật đất đai năm 2013

- Căn cứ: Khoản 1 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đình T.

[1.1] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2005 giữa vợ chồng ông Lê Trọng S, bà Đào Thị Như N với ông Vũ Đình T. Ông Vũ Đình T được quyền sử dụng diện tích đất 180.4m² tại thửa đất số 256, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông Bắc giáp thửa 249, 248 dài 31,34m; Phía Tây Nam giáp phần còn lại của thửa 256 dài 29,34m; phía Đông giáp thửa 247 dài 5,82m; Phía Tây giáp đường dài 6,34m (Theo trích đo hiện trạng thửa đất của Công ty TNHH Đ ngày 21/4/2023).

Ông Vũ Đình T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo quy định của pháp luật và chịu mọi nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước.

[1.2] Buộc vợ chồng ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Vũ Đình T, bà Lưu Thị Ngọc L1 số tiền nợ gốc là 450.000.000đ (Bốn trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Bộ luật dân sự.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị L.

Buộc ông Vũ Đình T có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị L bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 221373 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị L ngày 07/12/2017.

[3] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị L về việc Buộc ông Vũ Đình T có nghĩa vụ trả cho ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị L số tiền 95.000.000đ (Chín mươi lăm triệu đồng).

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Vũ Đình T tự nguyện chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí bà Lê Thu T1 đã nộp thay ông T theo biên lai thu số AA/2021/0022964 ngày 20/12/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

Buộc ông Vũ Đình T phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm đối với nội dung bị buộc trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị L.

Buộc vợ chồng ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị L phải chịu tổng cộng 26.750.000đ (Hai mươi sáu triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ vào số tiền 2.175.000đ tạm ứng án phí ông P đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0002664 ngày 01/6/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị L còn phải nộp 24.575.000đ (Hai mươi bốn triệu năm trăm bảy lăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Vũ Đình T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại 11.000.000đ tạm ứng án phí mà ông Vũ Đình T đã nộp theo Biên lai thu số AA/2022/0004377 ngày 31/8/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

[4.2] Về chi phí thẩm định, định giá và đo vẽ kỹ thuật thửa đất:

Vợ chồng ông Lê Trọng S, bà Đào Thị Như N phải chịu 3.296.000đ (Ba triệu hai trăm chín mươi sáu ngàn đồng) chi phí đo vẽ kỹ thuật thửa đất, 1.500.000đ (Một triệu năm trăm ngàn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) chi định giá tài sản. Tổng cộng là 7.296.000đ (Bảy triệu hai trăm chín mươi sáu ngàn đồng).

Ông Vũ Đình T không phải chịu tiền chi phí đo vẽ kỹ thuật thửa đất, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi định giá tài sản tổng cộng là 7.296.000đ (Bảy triệu hai trăm chín mươi sáu ngàn đồng). Ông T đã nộp tạm ứng chi phí và đã chi phí xong nên được nhận số tiền 7.296.000đ (Bảy triệu hai trăm chín mươi sáu ngàn đồng) sau khi thu được của vợ chồng ông Lê Trọng S, bà Đào Thị Như N.

[5] Về án phí phúc thẩm:

Ông Lê Trọng P, bà Nguyễn Thị L mỗi người phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm ông Lê Trọng P đã nộp theo biên lai số AA/2022/0004707 và số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm ông Lê Trọng P nộp thay bà Nguyễn Thị L theo biên lai số AA/2022/0004708 cùng ngày 11/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

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

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

Trường hợp 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 thoả 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, 7a, 7b 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 cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Đường 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)

Lưu Thị Thu Hương