

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂY SƠN
TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Bản án số: 20/2024/DS-ST
Ngày: 22-7-2024
V/v tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂY SƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Giang Nam.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Đào Thị Thanh P.
2. Ông Tạ Văn Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Hiệp - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Sơn tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Chi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 tháng 7 năm 2024 và 22 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 108/2023/TLST-DS ngày 06/12/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2024/QĐXXST-DS ngày 29/5/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lâm Văn T, sinh năm 1994 (có mặt ngày 17/7/2024).

Trú tại: Thôn MT, xã B, huyện T2, Bình Định.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến N, sinh năm 1995.

Địa chỉ: 177 TQD, thị trấn P, huyện T2, Bình Định.

- Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1959; bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1961 - (vắng mặt).

Trú tại: Thôn TH, xã BT, huyện T2, Bình Định.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Phan Thị Mỹ H1, sinh 1984 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn K, xã B1, huyện T2, Bình Định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Bùi Thị L, sinh 1993 (có mặt ngày 17/7/2024);

Địa chỉ: Thôn MT, xã B, huyện T2, tỉnh Bình Định.

+ Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1978; ông Nguyễn Quốc M, sinh năm 1982 - (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn TH, xã BT, huyện T2, Bình Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện (về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất), bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn là ông Lâm Văn T, đại diện theo ủy quyền - Nguyễn Tiến N trình bày: Do có nhu cầu sử dụng đất, nghe vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H có ý định bán đất nên vợ chồng ông T đã gặp và thỏa thuận mua một diện tích đất 1.000m² (tách ra từ thửa đất số 400, tờ bản đồ 39 ở xóm Tây, thôn TH, xã BT) của gia đình ông T1, bà H. Vị trí đất ông T1 bà H bán là cuối đường, muốn cắt thửa thì phải bán tách thành thửa hình chữ L để tiếp giáp đường 3m, các bên thống nhất việc mua bán. Bên ông T1, bà H giao bên ông T đi làm thủ tục tách thửa trước. Sau khi làm xong thủ tục tách thửa ra sổ đỏ riêng; đến ngày 22/02/2022 thì vợ chồng ông T cùng với bên vợ chồng ông T1, bà H, ông Nguyễn Văn P, Nguyễn Quốc M đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông T1, bà H, ông P, ông M đối với thửa đất số 677, tờ bản đồ số 39, diện tích 968m² - (100m² đất ở, 868m² đất trồng cây hàng năm) tại thôn TH, xã BT, huyện T2, Bình Định (tách ra từ thửa số 400 cũ nói trên, theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD 791352 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày 10/02/2022); giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 50.000.000đ (thực tế giá mua bán là 320.000.000đ). Hợp đồng đã được UBND xã BT chứng thực số chứng thực 19, quyền số 01(1)-SCT/HĐ,GD ngày 22/02/2022. Việc chuyển nhượng thửa đất 677 đã được đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định, Chi nhánh huyện Tây Sơn (hồ sơ số 002327.CN.001). Mặc dù thiếu 32m² so với thỏa thuận ban đầu nhưng vợ chồng ông T không có ý kiến gì. Cùng thời gian đó, vợ chồng ông T1 còn bán một thửa đất nữa (cũng tách ra từ thửa số 400 cũ) nằm bên trong cùng (giáp phía Bắc thửa đất 677) cho ông Nguyễn Ngọc T3. Phần đất ông T3 cũng có một phần đất tiếp giáp với đường đi như thửa đất số 677 mà vợ chồng ông T mua.

Vợ chồng ông T đã giao đủ tiền (320.000.000đ), hai bên làm xong thủ tục hợp đồng chuyển nhượng nhưng bên ông T1, bà H chỉ giao cho vợ chồng ông T một phần đất nằm phía sau mà không giao phần đất tiếp giáp với đường đi (phần đất này nguyên trước đây vẫn nằm trong sân nhà ông T1, bà H, có hàng rào cây sống bao quanh) thuộc thửa đất số 677. Vợ chồng ông T nghĩ để ông T1 dọn hàng rào rồi sẽ giao đất đủ theo Hợp đồng nên nhận phần đất bên trong, đi ra vào qua phần đất tiếp giáp đường đi của ông Nguyễn Ngọc T3. Đến tháng 10/2022, vợ chồng ông T đòi đất nhiều lần thì vợ chồng ông T1 bà H cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông T phần đất đã giao, còn phần đường ra vào đất thì ông T sử dụng lối đi chung với nhà ông Nguyễn Ngọc T3, không chịu giao phần đất tiếp giáp đường đi (diện tích khoảng 87,6m²) cho vợ chồng ông T theo đúng hợp đồng chuyển nhượng. Đến đầu năm 2023 vợ chồng ông T1, bà H còn ngang nhiên xây dựng hàng rào kiên cố bao chiếm toàn bộ diện tích 87,6m² đất (nằm trong thửa số 677). Không chịu trả đất cho ông T.

Tại phiên tòa ông T yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nói trên có hiệu lực, buộc bên ông T1, bà H, ông P, ông M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, tháo dỡ toàn bộ tường rào, cổng ngõ, nhổ bỏ cây cối trên đất để giao đủ diện tích đất 86,7m² (nằm phía Nam thửa đất số 677) cho vợ chồng ông T theo thỏa thuận hợp đồng.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H trình bày: do có nhu cầu về tiền nên cuối năm 2021 đầu 2022 vợ chồng ông bà rao bán một phần thửa đất trên thửa đất số 400, tờ bản đồ số 39, diện tích 3652 m² của hộ ông T1, bà H. Thửa đất của ông bà có tứ cận: Đông giáp: đất trồng cây hàng năm khác; Tây giáp: đường; Nam giáp: đường; Bắc giáp: giáp đất trồng cây hàng năm khác.

Hai bên thỏa thuận mua bán 1.000m² với giá 320.000.000đ nhưng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 50.000.000đ. Theo hợp đồng đặt cọc lập ngày 23/11/2021 xác định bên B (bên ông bà) cấp giao cho bên A (bên T) đường đi rộng 3m không trừ đất mua.

Sau khi giao dịch ông bà đã giao đất đủ cho ông T. Việc ông T khởi kiện nại ra ngày 15/10/2022 thì ông bà rao phần đất từ vị trí tiếp giáp phía bắc thửa đất ông bà và phần đất bán cho ông T qua phần bên kia thửa đất ông. Cụ thể diện tích đất ông T bị thiếu là 86,79m² và ông T không thể ra đường cái lớn là không đúng. Đất của ông bà thì ông bà rao, đất đã bán cho ông T giao đủ, ông T có đường đi nhưng do ông T và ông Nguyễn Ngọc T3 mâu thuẫn nên ông T3 không cho ông T đi là việc của ông T và ông T3; ông T nại ra phần đất tiếp giáp với đường cái 3m là điều kiện bắt buộc, cho rằng ông bà lấn chiếm phần đất này là vi phạm hợp đồng chuyển nhượng, ông T yêu cầu ông bà trả lại phần diện tích đất này cho ông T khai thác sử dụng thì ông bà không thống nhất.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn, bà Phan Thị Mỹ H1 trình bày: Bên bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng cho bên Lâm Văn T 1.000m², sau đo đạc lại còn 968m². Hai bên đã lập hợp đồng đúng theo quy định, giá thực tế chuyển nhượng là 320.000.000đ. Bên gia đình ông T1 đã giao đủ đất cho bên ông T. Theo thỏa thuận thì đất bán cho ông T có một lối đi để ra vào cùng sử dụng chung với ông Nguyễn Ngọc T3. Bên bị đơn yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nói trên, bên ông T giao trả đất cho ông T1, bà H và yêu cầu giải quyết hậu quả theo quy định của pháp luật. Không đồng ý yêu cầu buộc tháo dỡ tường rào, cổng ngõ, nhổ bỏ cây cối để trả đất 87,6m² như yêu cầu của bên ông T.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị L trình bày: Bà là vợ ông Lâm Văn T. Bà hoàn toàn thống nhất như lời khai và yêu cầu ông T đã trình bày.

Tại phiên định giá ngày 07/5/2024 xác định:

- Thửa đất số 677, tờ bản đồ số 39, diện tích 968m² (ông Lâm Văn T).
- Thửa đất số 676, tờ bản đồ số 39, diện tích 534m² (ông Nguyễn Ngọc Trưởng).
- Thửa đất số 678, tờ bản đồ số 39, diện tích 2.146m² (hộ bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn T1).

Phần đất tranh chấp nằm toàn bộ bên trong tường rào, do hộ ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H đang quản lý có diện tích 87,6m². Kích thước các cạnh: rộng nam: 3,14m; rộng Bắc: 3,54m; dài Tây: 21m; dài Đông: 14,66m + 5,71m.

Trên phần đất tranh chấp có các công trình xây dựng và một số cây cối như sau:

- + Cỏ voi: 83,5m² x 12.600đ/m² = 1.052.100đ;
- + 06 cây bông giấy đã ra hoa: 95.000đ/ cây x 6 cây = 570.000đ;
- + 02 cây đu đủ ra trái: 100.000đ/cây;

+ 01 cây mít chưa ra trái trên 1m: 80.000đ/cây;
+ 01 cây hoa xác pháo: 80.000đ/cây.
+ Tường rào mã hiệu TR1, xây năm 2023; dài 21,8m; cao 0,6m, đơn giá: 487.000đ/m² + Lưới B40 kèm trên tường rào; dài 21,8m; cao 1,2m, đơn giá: 80.000đ/m².

Giá trị tường rào lưới B40: (21,8m x 0,6m x 487.000đ x 90%) + (21,8m x 1,2m x 80.000đ x 90%) = 7.616.484đ.

+ 08 trụ bê tông K1, xây dựng năm 2023, kích thước mỗi trụ 0,15m x 0,15m x 2m = 0,045m³. Đơn giá: 5.358.000đ/m³. Giá trị: 0,045m³ x 5.358.000đ/m³ x 90% = 1.735.992đ;

+ 01 Trụ xây gạch mã hiệu K3, xây năm 2023 (trụ cổng), kích thước 0,5m x 0,5m x 2,2m = 0,55m³. Đơn giá: 2.449.000đ/m³. Giá trị: 0,55 m³ x 2.449.000đ/m³ x 90% = 1.212.255đ;

+ Cổng sắt mã hiệu TR6, xây năm 2023, kích thước: 1,2m x 2,35m = 2,82m². Đơn giá: 800.000đ/m², giá trị: 2,82m² x 800.000đ/m² x 90% = 2.030.400đ.

Đất ở nông thôn khu vực 5, giá quy định: 160.000đ x 1,1 = 176.000đ/m²; giá thị trường: 1.000.000đ/m².

Đất trồng cây hàng năm khác giá quy định: 74.000đ x 1,5 = 111.000đ/m². Giá thị trường: 250.000đ/m².

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Sơn phát biểu ý kiến:

Việc tuân thủ pháp luật tố tụng của Thư ký, Thẩm phán, HĐXX từ khi Tòa thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án đúng theo quy định pháp luật; việc chấp hành pháp luật tố tụng của các đương sự đúng theo quy định.

Về nội dung vụ án: đề nghị HĐXX: Căn cứ Khoản 1 Điều 147, Điều 91; Điều 161; Điều 228, Điều 229, Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 423, 500, 501, 502 và 503 Bộ luật Dân sự năm 2015: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T. Buộc ông T1, bà H, Nguyễn Văn P, Nguyễn Quốc M có nghĩa vụ: tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép trên phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 677, tờ bản đồ số 39, diện tích 968m² (gồm: tường rào + lưới B40 dài 21,8m; 01 trụ xây gạch (trụ cổng); 08 trụ bê tông xi măng; 01 Cổng sắt) và di dời các cây trồng Cỏ voi: 83,5m², 06 cây bông giấy đã ra hoa, 02 cây đu đủ ra trái, 01 cây mít chưa ra trái trên 1m, 01 cây hoa xác pháo) giao lại diện tích 87,6m² đất tiếp giáp đường đi nằm phía Bắc thuộc thửa đất số 677 cho ông T, bà L toàn quyền sử dụng; không chấp nhận yêu cầu của bên bị đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng vì không có căn cứ và không phù hợp quy định pháp luật. Án phí, chi phí định giá theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Nguyễn Văn P, Nguyễn Quốc M - vắng mặt tại

phiên tòa mặc dù đã được triệu tập hợp lệ hai lần. Căn cứ vào Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Nguyên thửa đất số 400, tờ bản đồ 39, diện tích 3.652m² (300m² đất ở, 3.352m² đất trồng cây hàng năm khác) ở xóm Tây, thôn TH, xã BT, huyện T2 là đất được cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 362306 do UBND huyện Tây Sơn cấp ngày 16/02/2007). Đầu năm 2022 vợ chồng ông bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn T1 xin tách thửa, đã làm đầy đủ thủ tục theo yêu cầu, được cơ quan có thẩm quyền chấp nhận cho tách thửa đất số 400 thành 03 thửa: Thửa đất số 677, tờ bản đồ số 39, diện tích 968m²; thửa đất số 676, tờ bản đồ số 39, diện tích 534m² và thửa đất số 678, tờ bản đồ số 39, diện tích 2.146m². Và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 10/02/2022.

Đến ngày 22/02/2022, vợ chồng ông T1, bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Lâm Văn T, bà Bùi Thị L với nội dung: vợ chồng ông T, bà L nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông T1, bà H, Nguyễn Văn P, Nguyễn Quốc M đối với thửa đất số 677, tờ bản đồ số 39, diện tích 968m² - (100m² đất ở, 868m² đất trồng cây hàng năm) tại thôn TH, xã BT, huyện T2, Bình Định (theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD 791352 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày 10/02/2022); giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 50.000.000đ (thực tế giá mua bán là 320.000.000đ). Hợp đồng đã được UBND xã BT chứng thực số chứng thực 19, quyền số 01(1)-SCT/HĐ,GD ngày 22/02/2022. Việc chuyển nhượng thửa đất 677 đã được đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định, Chi nhánh huyện Tây Sơn (hồ sơ số 002327.CN.001). Mặc dù thiếu 32m² so với thỏa thuận ban đầu nhưng vợ chồng ông T không có ý kiến gì. Bên vợ chồng ông T1, bà H mới giao cho ông T, bà L phần đất nằm bên trong, còn phần đất tiếp giáp đường đi bên ông T1 chưa giao.

Đây là các tình tiết mà cả nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận, không cần phải chứng M theo quy định tại Điều 92 của BLTTDS nên Hội đồng xét xử công nhận.

[4] Bên ông T1, bà H, ông P, ông M đã chuyển nhượng thửa 677 cho bên vợ chồng ông T, bà L (lập hợp đồng theo quy định có chứng thực); các bên giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức hợp đồng phù hợp với quy định; đã đăng ký biến động quyền sử dụng đất - là phù hợp với quy định tại các Điều 401, 500, 501, 502, 503 BLDS; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 - nên được công nhận hợp đồng có hiệu lực.

Tuy nhiên, từ thời điểm chuyển nhượng đến nay bên ông T1, bà H, ông P, ông M không chịu giao đủ đất theo thỏa thuận Hợp đồng (986m²), mới chỉ giao: 899,3m² nằm bên trong, còn phần đất 86,7m² nằm phía Bắc thửa đất 677 - tiếp giáp đường đi thì không chịu giao cho bên vợ chồng ông T, bà L - là vi phạm nghĩa vụ bên chuyển nhượng (bên bán) theo quy định tại Điều 436, khoản 2 Điều 277 BLDS; do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bên nguyên đơn, buộc bên ông T1, bà H, ông P, ông M - phải tiếp tục thực hiện hợp đồng. Theo đó, cần buộc: ông T1, bà H, ông P, ông M có nghĩa vụ: tháo dỡ các công trình xây dựng trái phép trên phần đất tranh chấp thuộc

thửa đất số 677, tờ bản đồ số 39, diện tích 968m² (gồm: tường rào + lưới B40 dài 21,8m; 01 trụ xây gạch (trụ cổng); 08 trụ bê tông xi măng; 01 cổng sắt) và thu hoạch, di dời các cây trồng trên phần đất tranh chấp (gồm: Cỏ voi: 83,5m², 06 cây bông giấy đã ra hoa, 02 cây đu đủ ra trái, 01 cây mít chưa ra trái trên 1m, 01 cây hoa xác pháo) - để giao trả diện tích 87,6m² đất tiếp giáp đường đi nằm phía Bắc thửa đất số 677 cho ông T, bà L toàn quyền sử dụng; Do vậy, không chấp nhận yêu cầu của bên bị đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng trên vì không có căn cứ và không phù hợp quy định pháp luật

[5] Về án phí và chi phí định giá:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; áp dụng Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: Cần buộc ông T1, bà H phải chịu 300.000đ.

- Chi phí định giá tài sản, đo vẽ: Căn cứ Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự thì ông ông T1, bà H, ông P, ông M phải chịu số tiền 5.000.000đ - ông T đã dự nộp nên buộc ông T1, bà H, ông P, ông M phải giao lại cho ông T 5.000.000đ.

[6] Lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Sơn tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 147; Điều 161; Điều 227; Điều 228; Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng các Điều 117, 277, 401, 436, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn T.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/02/2022 giữa vợ chồng ông Lâm Văn T, bà Bùi Thị L với vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Quốc M đối với thửa đất số 677, tờ bản đồ số 39, diện tích 968m² - (100m² đất ở, 868m² đất trồng cây hàng năm) tại thôn TH, xã BT, huyện T2, Bình Định (theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD 791352 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Định cấp ngày 10/02/2022) - được UBND xã BT chứng thực số chứng thực 19, quyển số 01(1)-SCT/HĐ,GD ngày 22/02/2022; đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định, Chi nhánh huyện Tây Sơn (hồ sơ số 002327.CN.001) - là có hiệu lực.

Buộc bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng; theo đó, buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Quốc M có nghĩa vụ: tháo dỡ các công trình xây dựng và di dời,

thu hoạch các cây cối trên phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 677, tờ bản đồ số 39, diện tích 968m² (gồm: tường rào, lưới B40 dài 21,8m; 08 trụ bê tông xi măng; 01 Trụ xây gạch; 01 Cổng sắt; Cỏ voi: 83,5m², 06 cây bông giấy đã ra hoa, 02 cây đu đủ ra trái, 01 cây mít chưa ra trái trên 1m, 01 cây hoa xác pháo) để giao lại diện tích 87,6m² đất tiếp giáp đường đi nằm phía Bắc thuộc thửa đất số 677 trên cho ông Lâm Văn T, bà Bùi Thị L toàn quyền sử dụng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/02/2022 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo);

Không chấp nhận yêu cầu của bên bị đơn đòi hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên vì không có căn cứ và không phù hợp quy định pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí định giá:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí với số tiền 300.000đ.

Ông Lâm Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại ông Lâm Văn T số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) - tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003436 ngày 06/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tây Sơn.

- Chi phí định giá tài sản, đo vẽ: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Quốc M phải giao lại cho ông Lâm Văn T số tiền 5.000.000đ.

3. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết Bản án.

4. Quyền và nghĩa vụ thi hành án:

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Định;
- VKSND huyện Tây Sơn;
- Chi cục THA dân sự huyện Tây Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Giang Nam