

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÙ NINH
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 19/2024/DS-ST
Ngày 17 tháng 9 năm 2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÙ NINH, TỈNH PHÚ THỌ**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán*: Chủ tọa phiên toà: Ông Đinh Việt Giang.
- *Các Hội thẩm nhân dân*: 1. Bà Nguyễn Thị Lâm.
2. Bà Nguyễn Thị Kim Hoa.
- *Thư ký ghi biên bản phiên toà*: Ông Nguyễn Ngọc Phú - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ tham gia phiên toà*: Ông Triệu Ngọc Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 21/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2024/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1985.

Nơi thường trú: Tổ I, khu H, phường N, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T: Ông Hồ Văn P, sinh năm 1978 - Luật sư, Công ty L1 - Đoàn luật sư tỉnh P.

Địa chỉ: Số D, đường N, phường N, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. (Ông P có mặt)

Bị đơn: Anh Nguyễn Xuân T1, sinh năm 1982 và chị Lê Thị Phương T2

Đều địa chỉ: Khu B, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.

(Anh Tú, chị T2 đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của anh T: Ông Hồ Văn P trình bày:

Do có nhu cầu mua đất và biết anh Nguyễn Xuân T1 và vợ là Lê Thị Phương T2 cần tiền muốn bán nhà và đất nên ông Nguyễn Ngọc T đã thỏa thuận và thống nhất việc mua bán. Ngày 21/07/2023 tại Văn phòng C ông T và ông Nguyễn Xuân T1 cùng vợ là Lê Thị Phương T2 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 151, tờ bản đồ số 5a, diện tích 200m², mục đích sử dụng đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài, nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, địa chỉ thửa đất: Cầu T, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ. Thửa đất đã được UBND huyện P cấp Giấy CNQSD đất số AG 735623 ngày 30/03/2007, số vào sổ cấp GCNQSD đất số: H 00269 mang tên ông Nguyễn Xuân T1 và bà Lê Thị Phương T2. Giá chuyển nhượng là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng).

Sau khi ký hợp đồng ông Nguyễn Xuân T1 và bà Lê Thị Phương T2 nhận tiền và viết Giấy biên nhận đã nhận đủ số tiền là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng) và hẹn sau 15 ngày sẽ bàn giao nhà và đất cho ông Nguyễn Ngọc T. Ông T1 và bà T2 đã giao giấy chứng nhận QSD đất bản gốc cho anh T. Tuy nhiên đến nay quá hạn đã lâu, ông T rất nhiều lần yêu cầu nhưng vợ chồng ông Nguyễn Xuân T1 và bà Lê Thị Phương T2 không giao nhà và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông T, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T.

Vì vậy là người được ủy quyền toàn bộ để giải quyết vụ án ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh xem xét giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc T với ông Nguyễn Xuân T1 và bà Lê Thị Phương T2 ngày 21/07/2023 tại Văn phòng C, buộc ông Nguyễn Xuân T1 và bà Lê Thị Phương T2 thực hiện đúng hợp đồng, giao trả đất và nhà cho ông Nguyễn Ngọc T sử dụng theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của anh T ông P đề nghị đối với các tài sản trên thửa đất ông yêu cầu ông Nguyễn Xuân T1 và bà Lê Thị Phương T2 phải tháo dỡ, di dời, khai thác toàn bộ tài sản trên đất để trả lại thửa đất trên cho anh T.

Ý kiến của bị đơn: Tại biên bản lấy lời khai anh Nguyễn Xuân T1 và chị Lê Thị Phương T2 trình bày:

Anh Tú và chị T2 và anh T có mối quan hệ quen biết. Ngày 21/7/2023 hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là anh T1 chị T2 và bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Ngọc T. Hai bên nhất trí chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất tại khu C, khu B, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 735623 do UBND huyện P

cấp ngày 30/3/2007, thửa đất số 151, tờ bản đồ số 5a, diện tích 200m², loại đất ở, nguồn gốc đất do nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 600.000.000đ, khi thanh toán bên nhận chuyển nhượng là anh T1 và chị T2 đã nhận tiền mặt và nhận 01 lần vào ngày 21/7/2023 theo giấy biên nhận. Cùng ngày anh T1 chị T2 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho anh T. Anh Tú chị T2 xác định việc mua bán đất giữa hai bên là đúng sự thật. Anh chị đã giao bì đồ cho anh T và đồng ý bán cho anh T tự làm thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp tháo dỡ phần tài sản trên thửa đất đã chuyển nhượng không được làm ảnh hưởng đến tài sản trên thửa đất liền kề (như nhà ở, và các công trình khác). Anh Tú và chị T2 đề nghị đề anh chị thống nhất với anh T về việc giải quyết vụ án, nếu thỏa thuận được thì anh T rút đơn, nếu không thỏa thuận được thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Do công việc bận nên anh T1 và chị T2 xin được vắng mặt tại các buổi làm việc và phiên tòa xét xử vụ án tại Tòa án các cấp.

Người làm chứng: Ông Nguyễn Đăng T3 và bà Dương Thị L.

Tại biên bản lấy lời khai ông Nguyễn Đăng T3 và bà Dương Thị L trình bày: Ông bà là hàng xóm giáp ranh với thửa đất của nhà anh T1, chị T2 tại khu B, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ. Ông bà xác định bức tường xây gạch xi là của anh T1 chị T2 xây năm 2015 cao khoảng 2m, ông bà xác định từ mép tường rào gạch xỉ sang là đất của gia đình ông, từ mép tường gạch xỉ bên nhà ông bà sang nhà anh chị Tú T4 là đất của anh T1 chị T4. Ông bà đề nghị không đưa ông bà vào tham gia tố tụng vì ông bà không liên quan gì đến thửa đất nhà anh T1 chị T4.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phù Ninh:

Về việc tuân theo pháp luật: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự: Nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ: khoản 1 Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Ngọc T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 21/7/2023 giữa anh Nguyễn Ngọc T và anh Nguyễn Xuân T1 và chị Lê Thị Phương T2 đã được chứng thực tại Văn phòng C có hiệu lực pháp luật.

Buộc anh **Nguyễn Xuân T1** và chị **Lê Thị Phương T2** phải khai thác, tháo dỡ, di dời các tài sản gồm: 02 đoạn tường giáp đường giao thông nổi công, đoạn 1 dài 6,34m; đoạn 2 dài 11,23m, phía dưới xây gạch chỉ đỏ dày 220mm, trát 2 mặt, chưa tính móng, phía trên tường là hàng rào bê tông đúc sẵn có các cột xây cố định hàng rào, tấm bê tông đúc sẵn cao 1,5m, xây dựng năm 2012; Cổng + cánh cổng: có 2 trụ xây gạch chỉ đỏ; kích thước 0,4 x 0,4 x 2,7 có trát + sơn 04 mặt, có 2 cánh cổng bằng inox kích thước 3,1m x 2,6m, làm năm 2012; 1 phần mái tôn xộp sườn sắt, vì kèo sắt che sân diện tích 13,3m², làm năm 2019; 01 Giếng đường kính 1,1m làm năm 2012; 01 téc nước Tân Mỹ 2m³, lắp dựng năm 2012; 04 trụ đỡ téc nước xây bằng gạch chia đỏ kích thước (0,7m x 0,22m x 1,5m)/01 trụ, xây năm 2012; 01 đoạn tường nối với đoạn đường giáp công xây gạch chỉ đỏ dày 110mm dài 4,3m cao TB 1,7m, trát 1 mặt, xây năm 2012; 01 ngôi nhà cấp 4, có tường xây gạch chỉ đỏ dày 110mm, có trát + sơn 2 mặt, cửa chính bằng sắt, cửa đi bằng khung sắt bịt tôn, nền đổ bê tông sỏi, mái lợp tôn sườn sắt, diện tích theo bản vẽ 11,2m²; 01 bể nước tường xây gạch chỉ đỏ dày 110mm, xây 3 mặt; 1 mặt giáp nhà cấp 4 kích thước 2m x 1m x 1,2m, xây năm 2014; 01 cầu thang lên nhà cấp 4 đổ bê tông dày 10cm, rộng 1m, trên được xây các bậc bằng gạch chỉ đỏ, kích thước cầu thang 3m x 1m, xây dựng năm 2014; 01 cây Sưa có đường kính 20 - 25cm; 01 cây Sung đường kính trên 50cm; 01 cây Sấu đường kính 30 - 35cm; 01 cây Si đường kính 30 - 35cm, để trả lại cho anh **Nguyễn Ngọc T** thửa đất số 151, tờ bản đồ số 5a, diện tích 200m², địa chỉ thửa đất: Cầu Tranh, **khu B, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ**.

Về lệ phí: Anh **Nguyễn Xuân T1** và chị **Lê Thị Phương T2** phải thanh toán cho anh **Nguyễn Ngọc T** số tiền 7.400.000đ (Bảy triệu bốn trăm nghìn đồng) lệ phí xem xét thẩm định chỗ và định giá tài sản.

Về án phí: Anh **Nguyễn Xuân T1** và chị **Lê Thị Phương T2** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét ý kiến của Kiểm sát viên, của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Theo đơn khởi kiện của anh **Nguyễn Ngọc T** khởi kiện anh **Nguyễn Xuân T1** và chị **Lê Thị Phương T2**, có HKTT tại **Khu B, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ** về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy đây là tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phù Ninh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa bị đơn anh **Nguyễn Xuân T1** và chị **Lê Thị Phương T2** vắng mặt nhưng đã có đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt anh **Nguyễn Xuân T1** và chị **Lê Thị Phương T2** là phù hợp quy định tại khoản 1

Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

- Anh Nguyễn Xuân T1 và chị Lê Thị Phương T2 được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 735623 ngày 30/3/2007, thửa đất số 151, tờ bản đồ số 5a, địa chỉ thửa đất: Cầu Tranh, khu B, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ, diện tích 200m², nguồn gốc sử dụng đất: nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, mang tên ông Nguyễn Xuân T1 và bà Lê Thị Phương T2.

Nguyên đơn anh Nguyễn Ngọc T và bị đơn anh Nguyễn Xuân T1 và chị Lê Thị Phương T2 đều thừa nhận ngày 21/7/2023 hai bên có lập "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Xuân T1 cùng vợ chị Lê Thị Phương T2 và bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Ngọc T. Anh Nguyễn Xuân T1 cùng vợ chị Lê Thị Phương T2 chuyển nhượng thửa đất số 151, tờ bản đồ số 5a, địa chỉ thửa đất: Cầu Tranh, khu B, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ, diện tích 200m², nguồn gốc sử dụng đất: nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, đã được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 735623 ngày 30/3/2007 mang tên ông Nguyễn Xuân T1 và bà Lê Thị Phương T2. Giá chuyển nhượng là 600.000.000đ. Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng C, địa chỉ: số nhà E, đường C, TT P, huyện P, tỉnh Phú Thọ. Cùng ngày hai bên có viết 01 "Giấy biên nhận" viết tay thể hiện anh T1 và chị T2 đã nhận đủ số tiền 600.000.000đ và sau 15 ngày sẽ bàn giao nhà cho ông T, có chữ ký của anh T1 và chị T2 phần người nhận tiền. Anh Tú chị T2 đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 735623 cho anh T. Như vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 21/7/2023 đã được chứng thực tại Văn phòng C là đúng quy định của pháp luật. Anh Tú chị T2 không tiếp tục thực hiện hợp đồng để anh T làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh T đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/07/2023 giữa ông Nguyễn Ngọc T với ông Nguyễn Xuân T1 và bà Lê Thị Phương T2 đã được chứng thực tại Văn phòng C, buộc ông Nguyễn Xuân T1 và bà Lê Thị Phương T2 phải tháo dỡ, di dời, khai thác toàn bộ tài sản trên đất để trả lại thửa đất trên cho anh T.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 23/11/2024 thì diện tích đất chuyển nhượng diện tích là 200m², có các chỉ giới là 1, 2, 3, 4 (theo sơ đồ hiện trạng).

Tài sản trên đất do anh T1 chị T2 xây dựng và trồng gồm: 02 đoạn tường giáp đường giao thông nối công, đoạn 1 dài 6,34m; đoạn 2 dài 11,23m, phía dưới xây gạch chỉ đỏ dày 220mm, trát 2 mặt, chưa tính móng, phía trên tường là hàng rào bê tông đúc sẵn có các cột xây cố định hàng rào, tấm bê tông đúc sẵn cao 1,5m, xây dựng năm 2012 (hết khấu hao); Công + cánh công: có 2 trụ xây gạch chỉ đỏ; kích thước 0,4 x 0,4 x 2,7 có trát + sơn 04 mặt, có 2 cánh công bằng inox kích thước 3,1m x 2,6m, làm năm 2012 (Hết khấu hao); 1 phần mái tôn xộp sườn sắt, vì kèo sắt

che sân diện tích 13,3m², làm năm 2019 trị giá 3.304.000đ; 01 nền đồ bê tông sỏi dày 125,2m² làm năm 2012 trị giá 5.802.000đ; 01 nền lát gạch nung đỏ diện tích 31,6m² làm năm 2012 trị giá 1.947.000đ; 01 Giếng đường kính 1,1m làm năm 2012; 01 téc nước Tân Mỹ 2m³, lắp dựng năm 2012 (Hết khấu hao); 04 trụ đỡ téc nước xây bằng gạch chia đồ kích thước (0,7m x 0,22m x 1,5m)/01 trụ, xây năm 2012 (Hết khấu hao); 01 đoạn tường nối với đoạn đường giáp công xây gạch chỉ đồ dày 110mm dài 4,3m cao TB 1,7m, trát 1 mặt, xây năm 2012 (Hết khấu hao); 01 ngôi nhà cấp 4, có tường xây gạch chỉ đồ dày 110mm, có trát + sơn 2 mặt, cửa chính bằng sắt, cửa đi bằng khung sắt bịt tôn, nền đồ bê tông sỏi, mái lợp tôn sườn sắt, diện tích theo bản vẽ 11,2m² (phần diện tích trong thửa đất tranh chấp) nhà xây năm 2014 trị giá 10.376.000đ; 01 bể nước tường xây gạch chỉ đồ dày 110mm, xây 3 mặt, 1 mặt giáp nhà cấp 4 kích thước 2m x 1m x 1,2m, xây năm 2014 (Hết khấu hao); 01 cầu thang lên nhà cấp 4 đồ bê tông dày 10cm, rộng 1m, trên được xây các bậc bằng gạch chỉ đồ, kích thước cầu thang 3m x 1m, xây dựng năm 2014 (Hết khấu hao); Vật kiến trúc trị giá 21.429.000đ; Về cây cối: 01 cây Sưa có đường kính 20 - 25cm trị giá 3.199.000đ; 01 cây Sung đường kính trên 50cm trị giá 60.000đ; 01 cây Sấu đường kính 30 - 35cm trị giá 1.414.000đ; 01 cây Si đường kính 30 - 35cm trị giá 28.000đ. Cây cối trị giá: 3.199.000đ. Tổng giá trị tài sản là 24.628.000đ.

Đối với các tài sản trên là tài sản do anh **T1** chị **T2** trồng và xây dựng trước khi chuyển nhượng cho anh **T**, Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của anh **T** yêu cầu anh **T1** chị **T2** phải tháo dỡ, di dời, khai thác toàn bộ tài sản trên đất gồm 02 đoạn tường giáp đường giao thông nối công, đoạn 1 dài 6,34m; đoạn 2 dài 11,23m, phía dưới xây gạch chỉ đồ dày 220mm, trát 2 mặt, chưa tính móng, phía trên tường là hàng rào bê tông đúc sẵn có các cột xây cố định hàng rào, tấm bê tông đúc sẵn cao 1,5m, xây dựng năm 2012; Công + cánh công: có 2 trụ xây gạch chỉ đồ; kích thước 0,4 x 0,4 x 2,7 có trát + sơn 04 mặt, có 2 cánh công bằng inox kích thước 3,1m x 2,6m, làm năm 2012; 1 phần mái tôn xộp sườn sắt, vì kèo sắt che sân diện tích 13,3m², làm năm 2019; 01 Giếng đường kính 1,1m làm năm 2012; 01 téc nước Tân Mỹ 2m³, lắp dựng năm 2012; 04 trụ đỡ téc nước xây bằng gạch chia đồ kích thước (0,7m x 0,22m x 1,5m)/01 trụ, xây năm 2012; 01 đoạn tường nối với đoạn đường giáp công xây gạch chỉ đồ dày 110mm dài 4,3m cao TB 1,7m, trát 1 mặt, xây năm 2012; 01 ngôi nhà cấp 4, có tường xây gạch chỉ đồ dày 110mm, có trát + sơn 2 mặt, cửa chính bằng sắt, cửa đi bằng khung sắt bịt tôn, nền đồ bê tông sỏi, mái lợp tôn sườn sắt, diện tích theo bản vẽ 11,2m²; 01 bể nước tường xây gạch chỉ đồ dày 110mm, xây 3 mặt; 1 mặt giáp nhà cấp 4 kích thước 2m x 1m x 1,2m, xây năm 2014; 01 cầu thang lên nhà cấp 4 đồ bê tông dày 10cm, rộng 1m, trên được xây các bậc bằng gạch chỉ đồ, kích thước cầu thang 3m x 1m, xây dựng năm 2014; 01 cây Sưa có đường kính 20 - 25cm; 01 cây Sung đường kính trên 50cm; 01 cây Sấu đường kính 30 - 35cm; 01 cây Si đường kính 30 - 35cm, để trả lại thửa đất trên cho anh **T**. Đối với 01 nền đồ bê tông sỏi dày 125,2m² làm năm

2012; 01 nền lát gạch nung đỏ diện tích 31,6m² làm năm 2012 do gắn liền với thửa đất nên nguyên đơn không yêu cầu anh **T1** chị **T2** phải tháo dỡ và di dời. Tại lời khai của anh **T1** chị **T2** yêu cầu trường hợp tháo dỡ phần tài sản trên thửa đất đã chuyển nhượng không được làm ảnh hưởng đến tài sản trên thửa đất liền kề (như nhà ở, và các công trình khác). Do anh **T1** chị **T2** không tự nguyện tháo dỡ, di dời và khai thác các tài sản trên đất vì vậy cần buộc anh **T1** và chị **T2** phải khai thác, tháo dỡ, di dời các tài sản trên là phù hợp.

Từ những phân tích ở trên, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh **Nguyễn Ngọc T** yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/07/2023 giữa ông **Nguyễn Ngọc T** với ông **Nguyễn Xuân T1** và bà **Lê Thị Phương T2** đã được chứng thực tại **Văn phòng C**, buộc anh **Nguyễn Xuân T1** và chị **Lê Thị Phương T2** phải tháo dỡ, di dời, khai thác toàn bộ tài sản trên đất để trả lại thửa đất trên cho anh **T**.

[3] Về lệ phí: Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 7.400.000đ. Do yêu cầu khởi kiện của anh **Nguyễn Ngọc T** được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn anh **Nguyễn Xuân T1** và chị **Lê Thị Phương T2** phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 7.400.000đ (Bảy triệu bốn trăm nghìn đồng). Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của anh **T** là ông **Hồ Văn P** đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 7.400.000đ. Vì vậy cần buộc anh **Nguyễn Xuân T1** và chị **Lê Thị Phương T2** phải thanh toán số tiền là 7.400.000đ (Bảy triệu bốn trăm nghìn đồng) lệ phí xem xét thẩm định và định giá tài sản cho anh **Nguyễn Ngọc T** là phù hợp.

[4] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh **Nguyễn Ngọc T** được chấp nhận toàn bộ nên anh **T** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn anh **Nguyễn Xuân T1** và chị **Lê Thị Phương T2** phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Xét quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phù Ninh tại phiên tòa là có căn cứ, đúng pháp luật nên cần được chấp nhận.

[6] Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

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, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh **Nguyễn Ngọc T.**

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 21/7/2023 giữa anh **Nguyễn Ngọc T** và anh **Nguyễn Xuân T1** và chị **Lê Thị Phương T2** đã được chứng thực tại **Văn phòng C** có hiệu lực pháp luật.

2. Buộc anh **Nguyễn Xuân T1** và chị **Lê Thị Phương T2** phải khai thác, tháo dỡ, di dời các tài sản gồm: 02 đoạn tường giáp đường giao thông nội công, đoạn 1 dài 6,34m; đoạn 2 dài 11,23m, phía dưới xây gạch chỉ đỏ dày 220mm, trát 2 mặt, chưa tính móng, phía trên tường là hàng rào bê tông đúc sẵn có các cột xây cố định hàng rào, tấm bê tông đúc sẵn cao 1,5m, xây dựng năm 2012; Cổng + cánh cổng: có 2 trụ xây gạch chỉ đỏ; kích thước 0,4 x 0,4 x 2,7 có trát + sơn 04 mặt, có 2 cánh cổng bằng inox kích thước 3,1m x 2,6m, làm năm 2012; 1 phần mái tôn xộp sườn sắt, vì kèo sắt che sân diện tích 13,3m², làm năm 2019; 01 Giếng đường kính 1,1m làm năm 2012; 01 téc nước Tân Mỹ 2m³, lắp dựng năm 2012; 04 trụ đỡ téc nước xây bằng gạch chia đỏ kích thước (0,7m x 0,22m x 1,5m)/01 trụ, xây năm 2012; 01 đoạn tường nối với đoạn đường giáp công xây gạch chỉ đỏ dày 110mm dài 4,3m cao TB 1,7m, trát 1 mặt, xây năm 2012; 01 ngôi nhà cấp 4, có tường xây gạch chỉ đỏ dày 110mm, có trát + sơn 2 mặt, cửa chính bằng sắt, cửa đi bằng khung sắt bít tôn, nền đổ bê tông sỏi, mái lợp tôn sườn sắt, diện tích theo bản vẽ 11,2m²; 01 bể nước tường xây gạch chỉ đỏ dày 110mm, xây 3 mặt; 1 mặt giáp nhà cấp 4 kích thước 2m x 1m x 1,2m, xây năm 2014; 01 cầu thang lên nhà cấp 4 đổ bê tông dày 10cm, rộng 1m, trên được xây các bậc bằng gạch chỉ đỏ, kích thước cầu thang 3m x 1m, xây dựng năm 2014; 01 cây Sưa có đường kính 20 - 25cm; 01 cây Sung đường kính trên 50cm; 01 cây Sấu đường kính 30 - 35cm; 01 cây Si đường kính 30 - 35cm, để trả lại cho anh **Nguyễn Ngọc T** thửa đất số 151, tờ bản đồ số 5a, diện tích 200m², địa chỉ thửa đất: Cầu Tranh, **khu B, xã P, huyện P, tỉnh Phú Thọ.**

Về lệ phí: Anh **Nguyễn Xuân T1** và chị **Lê Thị Phương T2** phải thanh toán cho anh **Nguyễn Ngọc T** số tiền 7.400.000đ (Bảy triệu bốn trăm nghìn đồng) lệ phí xem xét thẩm định chỗ và định giá tài sản.

2. Về án phí: Anh **Nguyễn Xuân T1** và chị **Lê Thị Phương T2** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Trả lại cho anh **Nguyễn Ngọc T** số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001222 ngày 22/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phù Ninh, tỉnh Phú Thọ.

3. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại trụ sở UBND xã nơi đương sự thường trú.

"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 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 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:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND huyện Phù Ninh;
- Chi cục THADS huyện Phù Ninh;
- Các đương sự;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS+VP.

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

Đinh Việt Giang