

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Bản án số: 51/2024/DS-PT

Ngày: 23 - 9 - 2024

“V/v Tiếp tục thực hiện hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Sơn

Các Thẩm phán: Ông Dương Viết Hải và ông Nguyễn Xuân Diệu

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Nga - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệu Thúy - Kiểm sát viên

Trong ngày 23 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 40/2024/TLPT-DS ngày 21/8/2024 về tranh chấp “Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 10/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Trạch bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 330/2024/QĐXXPT-DS, ngày 06/9/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Lê Tất T, sinh năm 1975; địa chỉ: thôn H, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Đàm Huy T1, sinh năm 1955 và bà Trần Thị T2, sinh năm 1956; địa chỉ: thôn H, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Ông T1 vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đàm Huy T1: Bà Trần Thị T2; địa chỉ: thôn H, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

Người kháng cáo: Anh Lê Tất T – Là nguyên đơn trong vụ án

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 28/4/2023, bản tự khai, biên bản phiên họp và hòa giải cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn anh Lê Tất T trình bày:

Bố mẹ anh là bà Đàm Thị D (chết năm 2015) và ông Lê Quang T3 (chết năm 2021) có một người con là anh. Năm 2000, mẹ anh là bà Đàm Thị D có nhận chuyển

nhượng của ông **Đàm Huy T1** với diện tích 200m² đất thổ cư với giá 500.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mẹ anh (bà **D**) có làm đơn xin chuyển nhượng, có xác nhận của trưởng thôn Hòa Bình và **UBND xã Q** và gia đình anh đã làm nhà từ năm 2000 cho đến nay.

Tất cả tiền mua đất là của anh đưa cho mẹ anh, mẹ anh chỉ thay anh đứng tên làm các thủ tục. Khi mẹ anh còn sống đã yêu cầu ông **T1** làm thủ tục tách thửa nhưng ông **T1** không làm. Ngày 30/12/2012 mẹ anh làm đơn kiến nghị lên **UBND xã Q** nhờ giải quyết thì ông **T1** yêu cầu anh đưa cho ông **T1** số tiền 3.500.000 đồng để làm thủ tục tách thửa, anh đã đưa tiền cho ông **T1** nhưng ông **T1** lại không thực hiện thủ tục tách thửa cho anh.

Đến năm 2015 thì mẹ anh chết, anh đã nhiều lần gặp ông **T1** đề nghị làm thủ tục tách thửa để anh làm nhà thờ phụng mẹ và ông **T1** yêu cầu anh đưa thêm 5.500.000 đồng để làm thủ tục tách thửa, tổng cộng hai lần anh đã đưa cho ông **T1** số tiền 9.000.000 đồng nhưng đến nay ông **T1** vẫn chưa làm thủ tục tách thửa cho anh. Anh **T** yêu cầu ông **Đàm Huy T1** và bà **Trần Thị T2** tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã bán cho mẹ anh là bà **Đàm Thị D** với diện tích là 200m² nằm ở phía tây thuộc thửa đất 33 tờ bản đồ số 56, tại **thôn H, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình**. Anh đề nghị ông **Đàm Huy T1** và bà **Trần Thị T2** tách cho anh 7,5m mặt tiền và dọc sâu phía sau cho đủ 200m², trong đó đất ở là 200m².

Tại phiên họp và hoà giải ngày 26/4/2024, giữa anh **T** và bà **T2** thống nhất. Bà **T2**, ông **T1** đồng ý tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã bán cho bà **Đàm Thị D**. Đồng ý tách cho anh **Lê Tất T** 7m mặt tiền và dọc sâu phía sau cho đủ 200m², trong đó đất ở là 60m². Các bên còn thống nhất thoả thuận về việc tháo dỡ tài sản, nhà, công trình phụ liên quan, cùng có trách nhiệm phối hợp cùng nhau trong việc san cắt, di dời cây cối, tài sản liên quan (nếu có); phối hợp cùng nhau trong việc xây dựng hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ; thống nhất về chi phí tách thửa và thanh toán tiền xây lãng mộ của bà **D**. Tuy nhiên, anh **T** đã có văn bản thay đổi ý kiến, không đồng ý kết quả hoà giải và đề nghị đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa, anh **Lê Tất T** thống nhất nhận tách thửa với 7m mặt tiền theo hướng Bắc và phía Nam 7m, trong đó đất ở là 200m². Đồng thời, thống nhất thanh toán cho ông **Đàm Huy T1** và bà **Trần Thị T2** số tiền xây lãng mộ của bà **Đàm Thị D** là 10.000.000 đồng, tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tách thửa.

*Tại bản tự khai, biên bản phiên họp và hòa giải và tại phiên tòa bị đơn bà **Trần Thị T2** trình bày:* Chị gái chồng bà là bà **Đàm Thị D** sau khi nghỉ hưu không có đất để làm nhà, hoàn cảnh neo đơn nên chồng bà là ông **Đàm Huy T1** có viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **Đàm Thị D** 200m² đất thổ cư của vợ chồng bà (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Sau đó bà **Đàm Thị D** làm nhà ở cho đến năm 2015 thì bà **D** mất. Vợ chồng bà có nhận của bà **Đàm Thị D** 500.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng thì không biết lý do vì sao bà **Đàm Thị D** không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay con bà **D** là anh **Lê Tất T** khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện quyền chuyển nhượng về quyền sử dụng đất thì ông bà cũng đồng ý chuyển nhượng 200m² đất như đã thỏa thuận trước đây nhưng với một điều kiện anh **Lê Tất T** phải sửa soạn nhà và rước bàn thờ bà **Đàm Thị D** về thờ phụng, vì khi bà **D** đau ốm vợ chồng anh **T** không hề có trách nhiệm chăm sóc và khi mất anh **T** vẫn không có trách nhiệm thờ cúng nên bà đã đưa bàn thờ bà **D** về nhà bà thờ cúng cho đến nay. Đối với số tiền xây lăng mộ cho bà **Đàm Thị D**, vợ chồng bà đã bỏ ra xây mộ chi phí hết 15.000.000 đồng thì anh **T** phải thanh toán cho vợ chồng bà. Khi tách thửa, anh **T** phải chịu mọi chi phí hành chính. Nếu tách thửa không theo hiện trạng thì bà đồng ý tách thửa 5m mặt tiền và dọc kéo sâu 40m cho đủ 200m². Tại phiên họp và hoà giải ngày 26/4/2024 và tại phiên toà, bà đồng ý tách cho anh **Lê Tất T** 7m mặt tiền và dọc sâu phía sau cho đủ 200m², trong đó đất ở là 60m². Thống nhất, anh **T** thanh toán số tiền xây lăng mộ của bà **Đàm Thị D** là 10.000.000 đồng và anh **T** chịu toàn bộ chi phí tách thửa.

*Tại biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông **Đàm Huy T1** thông nhất như ý kiến, quan điểm mà bà **Trần Thị T2** đã trình bày.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 10/7/2024, Tòa án nhân dân huyện Quảng Trạch đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 165 và Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 3 và Điều 73 Luật đất đai năm 1993; các Điều 167, 188 và 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 691, 692, 705 và Điều 706 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 116, 117, 129, 500, 501, 502 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 15, 26 và Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

*1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh **Lê Tất T** về việc yêu cầu “Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông **Đàm Huy T1** và bà **Trần Thị T2**.*

*Công nhận hiệu lực giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông **Đàm Huy T1** và bà **Đàm Thị D** ngày 30/10/2000.*

*Buộc ông **Đàm Huy T1** và bà **Trần Thị T2** tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 200m², trong đó đất ở là 60m², đất trồng cây hàng năm là 140m², tứ cận được xác định:*

- Phía Bắc (từ **A**) tiếp giáp Mương dài 7.00m*
- Phía Đông (từ **A**) tiếp giáp phần diện tích đất của ông **Đàm Huy T1** và bà **Trần Thị T2** thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 56 dài 28.11m*
- Phía N (từ **A**) tiếp giáp phần diện tích đất của ông **Đàm Huy T1** và bà **Trần Thị T2** thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 56 dài 7.00m*
- Phía T (từ **A**) tiếp giáp phần diện tích đất của ông **Đàm Huy T1** và bà **Trần Thị T2** thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 56 dài 30.26m*

(Phần đất tọa lạc theo sơ đồ, vị trí giáp ranh, chiều dài cạnh tách thửa được xác định kèm theo).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký, điều chỉnh, chỉnh lý biến động làm thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định. Trường hợp các bên không cùng thực hiện thì anh **Lê Tất T** được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất theo quy định của pháp luật.

Anh **Lê Tất T** có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản, nhà, công trình phụ, cây cối liên quan (nếu có) của gia đình mình trên phần diện tích đất san cắt, tách thửa và trên phần diện tích đất thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 56 (nếu có). Ông **Đàm Huy T1** và bà **Trần Thị T2** có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản, cây cối liên quan (nếu có) của gia đình mình trên phần diện tích đất san cắt, tách thửa.

2. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự về việc anh **Lê Tất T** thanh toán tiền xây lăng mộ của bà **Đàm Thị D** cho ông **Đàm Huy T1** và bà **Trần Thị T2** số tiền là 10.000.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của anh **Lê Tất T** về việc anh **Lê Tất T** chịu toàn bộ chi phí tách thửa.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông **Đàm Huy T1** và bà **Trần Thị T2** phải hoàn trả cho phía nguyên đơn anh **Lê Tất T** số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 3.900.000 đồng.

4. Về án phí:

4.1. Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông **Đàm Huy T1** và bà **Trần Thị T2**.

4.2. Buộc anh **Lê Tất T** phải chịu 500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm để nộp vào ngân sách nhà nước. Số tiền án phí anh **Lê Tất T** phải chịu được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002280 ngày 08/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình. Anh **Lê Tất T** còn phải nộp thêm 200.000 đồng tiền án phí.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành, quyền kháng cáo của các đương sự.

Trong hạn luật định, ngày 13/7/2024 anh **Lê Tất T** có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của anh **T** và xử cho anh **T** phải được diện tích là 200 m² đất thổ cư, tức là 200 m² đất ở và anh **T** không đồng ý với việc tháo dỡ nhà của mẹ anh để lại khi tách thửa.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã tuân theo pháp luật tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của anh **Lê Tất T**, giữ nguyên toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Về án phí: Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông **Đàm Huy T1** và bà **Trần Thị T2**. Buộc anh **Lê Tất T** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh **Lê Tất T** (con bà **D**) khởi kiện yêu cầu ông **Đàm Huy T1** và bà **Trần Thị T2** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho bà **Đàm Thị D** với diện tích là 200m² nằm ở phía tây thuộc thửa đất 33 tờ bản đồ số 56, tại **thôn H, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình** (bà **D** đã chết và anh **T** là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất). Tòa án nhân dân huyện Quảng Trạch thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Anh **Lê Tất T** kháng cáo trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên chấp nhận để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung tranh chấp, yêu cầu của đương sự:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Năm 2000 bà **Đàm Thị D** (mẹ anh **Lê Tất T**) có nhận chuyển nhượng của ông **Đàm Huy T1** một phần đất phía Tây thửa đất số 33, tờ bản đồ số 56, tại **thôn H, xã Q, huyện Q, tỉnh Quảng Bình** với diện tích 200m² đất thổ cư, giá 500.000 đồng. Đơn xin chuyển nhượng đất lập ngày 30/10/2000 có xác nhận của chòm, trưởng thôn Hòa Bình và **UBND xã Q**, các bên đã thực hiện việc giao đất, trả tiền.

Sau khi nhận chuyển nhượng bà **Đàm Thị D** đã làm nhà ở từ năm 2000 cho đến nay. Như vậy, giữa các bên khi xác lập văn bản chuyển nhượng QSD đất đều thể hiện sự tự nguyện thỏa thuận, không bị ép buộc, phù hợp quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Do ông **T1**, bà **T2** vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng, tách thửa nên anh **T** (là con duy nhất của bà **D**) khởi kiện yêu cầu ông **Đàm Huy T1** và bà **Trần Thị T2** tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2] Tại văn bản chuyển nhượng đất thể hiện, "... trích 200m² đất thổ cư...", tuy nhiên theo như bị đơn (ông **T1** bà **T2**) trình bày: vì do không hiểu biết nhiều nên đã viết 200m² đất thổ cư, không hiểu đất thổ cư nghĩa là đất ở hay đất vườn. Theo bà **T2**, ông

T1 đất thổ cư là toàn bộ diện tích đất có trong giấy chứng nhận QSD đất và ông bà chỉ chuyển nhượng diện tích đất phù hợp, đủ điều kiện tách thửa theo quy định vì cả gia đình ông bà cũng chỉ có 250,0m² đất ở và ông bà đã xây dựng các công trình nhà ở, công trình phụ trên đất. Tại Quyết định số 23/2017/QĐ-UBNDUBND tỉnh Quảng Bình ngày 13/7/2017 quy định: “- **Đối với đất ở**: Các thửa đất ở sau khi tách thửa hoặc thửa đất được chuyển mục đích sử dụng sang đất ở phải đủ các điều kiện: + Diện tích tối thiểu là **40m²**; + Hình thể thửa đất phải có đủ độ rộng để xây dựng ngôi nhà hình chữ nhật có kích thước chiều rộng tối thiểu là **4m** và thuộc phạm vi được phép xây dựng nhà ở”. Tại phiên tòa sơ thẩm ông **T1** bà **T2** chấp nhận tách cho anh **T** diện tích 60 m² đất ở và 140 m² đất trồng cây hàng năm. Xét thấy, việc chuyển nhượng QSDĐ đã được các bên thừa nhận, nhưng không xác định cụ thể về diện tích đất ở, vị trí, chiều dài các cạnh thửa đất, tứ cận tiếp giáp. Tuy nhiên, tại phiên họp và hoà giải ngày 26/4/2024, các bên đã thống nhất tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tại phiên tòa, bà **T2**, anh **T** thống nhất chuyển nhượng, tách cho anh **Lê Tất T** 7m mặt tiền theo hướng **B** và phía Nam 7m, dọc sâu phía sau cho đủ 200m².

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại giấy chuyển nhượng lập ngày 30/10/2000 có ghi “... trích 200m² đất thổ cư...” mà không ghi rõ, cụ thể là chuyển nhượng bao nhiêu m² đất ở, bao nhiêu m² đất trồng cây hàng năm. Theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai năm 2013 nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm đất ở nông thôn...mặt khác theo Thông tư số 25/2014 ngày 19/5/2014 của **Bộ T4** quy định về bản đồ địa chính ký hiệu ONT là ký hiệu loại đất trên bản đồ địa chính. Loại đất này cho phép chủ sở hữu sử dụng để xây dựng nhà ở, vườn...và các công trình phục vụ sinh hoạt hàng ngày tại khu vực nông thôn. Tại giấy chứng nhận QSD đất do **UBND huyện Q** cấp ngày 25/8/2014 cho ông **Đàm Huy T1** và bà **Trần Thị T2** cũng chỉ được cấp 250,0m² đất ở trong tổng số diện tích 2.313,4m² đất được cấp có ký hiệu ONT (đất ở tại nông thôn). Do đó “Đất thổ cư” đó là theo cách gọi, cách hiểu của người dân bao gồm cả đất ở và đất trồng cây hàng năm mà không phải quy định là đất ở. Xét thấy, việc ông **T1** bà **T2** chấp nhận tách cho anh **T** diện tích đất ở 60 m² và 140 m² đất trồng cây hàng năm, chiều dài cạnh thửa như phía bị đơn đề nghị và theo kết quả sơ đồ đo vẽ là hoàn toàn phù hợp với điều kiện tách thửa, nhu cầu và tình hình thực tế sử dụng đất của các bên và phù hợp với trình bày của anh **T** tại Biên bản hòa giải ngày 14/6/2023 “*Tôi mong tách thửa không theo hiện trạng xây nhà...*” (BL số 41) là phù hợp với quy định của pháp luật.

Do vậy, yêu cầu của anh **Lê Tất T** về việc buộc ông **T1** bà **T2** phải chuyển nhượng 200m² đất ở là không có cơ sở, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **T** là phù hợp với quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm anh **T** không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới nào nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh **Lê Tất T**, giữ nguyên toàn bộ bản án sơ thẩm.

[3] Đối với ý kiến trình bày của anh **Lê Tất T** về việc hai lần anh đã đưa cho ông **Đàm Huy T1** tổng cộng số tiền 9.000.000 đồng để làm thủ tục tách thửa nhưng ông **T1**

không thực hiện. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, anh **T** không yêu cầu giải quyết, nên không xem xét là phù hợp.

[4] Đối với số tiền xây Lăng mộ: Nội dung này không liên quan đến việc giải quyết vụ án, tại Bản tự khai ông **T1** bà **T2** đề nghị anh **T** thanh toán tiền xây lăng mộ cho bà **D** 15.000.000 đồng đáng lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết mà hướng dẫn cho đương sự nếu có yêu cầu thì khởi kiện vụ án khác. Tuy nhiên, tại phiên hoà giải ngày 26/4/2024 và tại phiên tòa sơ thẩm, anh **Lê Tất T** và ông **T1** bà **T2** cũng đã thống nhất với nhau, anh **T** thanh toán tiền xây lăng mộ của bà **Đàm Thị D** cho vợ chồng ông **Đàm Huy T1** và bà **Trần Thị T2** số tiền 10.000.000 đồng, cấp sơ thẩm đã ghi nhận sự tự nguyện của các bên và các bên không kháng cáo nội dung này nên có hiệu lực pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí tố tụng là 3.900.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền trên nên buộc bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 3.900.000 đồng.

[7] Về án phí: Anh **T** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền 10.000.000 đồng phải trả cho lại cho ông **T1** bà **T2**. Ông **Đàm Huy T1** và bà **Trần Thị T2** thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định; Do kháng cáo không được chấp nhận nên anh **T** phải chịu nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 165 và Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 3 và Điều 73 Luật đất đai năm 1993; các Điều 167, 188 và 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 691, 692, 705 và Điều 706 Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 116, 117, 129, 500, 501, 502 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 15, 26 và Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của anh **Lê Tất T**. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST, ngày 10/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Trạch.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh **Lê Tất T** về việc yêu cầu “Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn ông **Đàm Huy T1** và bà **Trần Thị T2**.

Công nhận hiệu lực giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông **Đàm Huy T1** và bà **Đàm Thị D** ngày 30/10/2000.

Buộc ông **Đàm Huy T1** và bà **Trần Thị T2** tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 200m², trong đó đất ở là 60m², đất trồng cây hàng năm là 140m², tứ cận được xác định:

- Phía Bắc (từ **A**) tiếp giáp Mương dài 7.00m

- Phía Đông (từ **A**) tiếp giáp phần diện tích đất của ông **Đàm Huy T1** và bà **Trần Thị T2** thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 56 dài 28.11m
 - **Phía N (từ A)** tiếp giáp phần diện tích đất của ông **Đàm Huy T1** và bà **Trần Thị T2** thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 56 dài 7.00m
 - **Phía T (từ A)** tiếp giáp phần diện tích đất của ông **Đàm Huy T1** và bà **Trần Thị T2** thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 56 dài 30.26m
- (Phần đất tọa lạc theo sơ đồ, vị trí giáp ranh, chiều dài cạnh tách thửa được xác định kèm theo).*

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký, điều chỉnh, chỉnh lý biến động làm thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định. Trường hợp các bên không cùng thực hiện thì anh **Lê Tất T** được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất theo quy định của pháp luật.

Anh **Lê Tất T** có trách nhiệm phá dỡ, di dời tài sản, nhà, công trình phụ, cây cối liên quan (nếu có) của gia đình mình trên phần diện tích đất tách thửa và trên phần diện tích đất thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 56 (nếu có). Ông **Đàm Huy T1** và bà **Trần Thị T2** có trách nhiệm phá dỡ, di dời tài sản, cây cối liên quan (nếu có) của gia đình mình trên phần diện tích đất tách thửa cho anh **Lê Tất T**.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của anh **Lê Tất T** về việc anh **Lê Tất T** chịu toàn bộ chi phí tách thửa.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông **Đàm Huy T1** và bà **Trần Thị T2** phải hoàn trả cho phía nguyên đơn anh **Lê Tất T** số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 3.900.000 đồng.

4. Về án phí:

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông **Đàm Huy T1** và bà **Trần Thị T2**.
- Buộc anh **Lê Tất T** phải chịu 500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002280 ngày 08/5/2023 và số tiền 300.000 đồng tạm ứng đã nộp tại biên lai thu số 0002017 ngày 22/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Trạch, tỉnh Quảng Bình. Anh **Lê Tất T** còn phải nộp thêm 200.000 đồng tiền án phí;

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

“Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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”.

“Trường hợp bản án, 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 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, 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”.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND huyện Quảng Trạch;
- Chi cục THADS huyện Quảng Trạch;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Thái Sơn