

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Bản án số: 177/2024/DSPT

Ngày: 12/11/2024

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 TỈNH BÌNH ĐỊNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thanh Tuấn.

- *Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Thanh Bình

Bà Đỗ Thị Thắm

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Nguyên Thủy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định:* Bà Nguyễn Thị Tú Oanh
- Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 20/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/TLST - DS ngày 21 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Phù Cát bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 157/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông [Nguyễn Sĩ T](#), sinh năm 1969; cư trú tại: [Khu A, thị trấn N, huyện P, tỉnh Bình Định](#). có mặt

- *Bị đơn:* Bà [Nguyễn Thị N](#), sinh năm 1970; cư trú tại: [Thôn D, xã E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk](#). có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị N: Luật sư Bùi Văn P; địa chỉ: Số F đường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định. có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Xuân T1; cư trú tại: Số B đường Đ, phường A, quận B, Thành Phố Hồ Chí Minh.

2. Anh Nguyễn Xuân H; cư trú tại: Số F đường V, phường X, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

3. Anh Nguyễn Xuân Q; cư trú tại: Thôn C, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định.

4. Anh Nguyễn Xuân P1; cư trú tại: Thôn C, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định.

Đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Xuân T1, anh Nguyễn Xuân H, anh Nguyễn Xuân Q và anh Nguyễn Xuân P1: bà Nguyễn Thị N; cư trú tại: Thôn D, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 19/7/2022 và ngày 26/7/2022). có mặt

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị N – Bị đơn

NỘI DUNG VỤ N:

Nguyên ông Nguyễn Sĩ T trình bày:

Vì chỗ quen biết với nhau và anh có nhu cầu về chỗ ở nên ngày 03 tháng 6 năm 2001 ông có nhận chuyển nhượng một lô đất với diện tích 100m² của ông Nguyễn Xuân A, khi đó đất của ông Nguyễn Xuân A mới được Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Định cấp Quyết định cấp đất số 138/QĐ-UB ngày 19 tháng 6 năm 1991 với diện tích 200m², ông Nguyễn Xuân A chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lô đất trên có chiều ngang 4m, chiều dài 25m, với số tiền 20.000.000^d (hai mươi triệu đồng), các bên đã giao tiền và giao đất xong, ông Nguyễn Xuân A hứa khi nào làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì đưa ông T làm thủ tục tách thửa theo quy định của pháp luật. Khi nhận chuyển nhượng xong ông T đã xây dựng một ngôi nhà cấp 4 ở cho đến nay. Sau này ông Nguyễn Xuân A không may bị tai nạn chết, bà Nguyễn Thị N là con của ông Nguyễn Xuân A đã làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận là CH00101 ngày 15 tháng 9 năm 2010, lô đất ông T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân A nay là một phần của thửa đất số 71, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại thôn Đ, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định. Khi anh T nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Xuân A xong ông về xây dựng hiện nay là 99.86m², sau khi ông biết được bà Nguyễn Thị N làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông yêu cầu bà

N về làm thủ tục tách thửa cho ông theo quy định pháp luật. Ban đầu bà Nguyễn Thị N đồng ý, khi về làm thủ tục chị N phát hiện phần đất phía sau của bà N bị thiếu nên bà N yêu cầu Nhà nước cấp đủ diện tích cho bà N thì bà N mới đồng ý chuyển. Từ khi Ủy ban nhân dân xã C giải quyết đến khi Tòa án giải quyết bà Nguyễn Thị N đều thừa nhận, không hiểu sao mới đây chị N cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông với ông Nguyễn Xuân A là giả và bà N xuất trình Giấy báo tử ông Nguyễn Xuân A chết ngày 02 tháng 01 năm 2001, giấy báo tử của bà N xuất trình là không đúng vì ông Nguyễn Xuân A sau khi chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho ông rồi sau một thời gian ông A mới bị tai nạn giao thông chết.

Nay ông Nguyễn Sĩ T yêu cầu Tòa án công nhận Giấy bán đất xây dựng nhà ở ngày 03 tháng 6 năm 2001 giữa ông và ông Nguyễn Xuân A là hợp pháp và buộc bà Nguyễn Thị N giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận là CH00101 ngày 15 tháng 9 năm 2010 cho ông đi làm thủ tục tách thửa vì từ khi ông nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Xuân A xong ông về xây dựng nhà ở không có ai tranh chấp gì.

Bị đơn chị Nguyễn Thị N trình bày:

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 15 tháng 6 năm 2022 và tại phiên tòa hôm nay chị Nguyễn Thị N thống nhất chị là con của ông Nguyễn Xuân A. Sau khi cha bà là ông Nguyễn Xuân A chết, hàng thừa kế thứ nhất của cha bà đồng ý làm văn bản phân chia di sản thừa kế thừa đất trên giao cho bà và đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận là CH00101 ngày 15 tháng 9 năm 2010 đứng tên một mình bà và hiện nay bà đang quản lý giấy chứng nhận trên. Trong quá trình giải quyết bà hoàn toàn không biết Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cha bà là ông Nguyễn Xuân A với ông Nguyễn Sĩ T nên bà đồng ý. Sau này bà biết được giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cha bà với ông Nguyễn Sĩ T là ngày 03 tháng 6 năm 2001 nên bà đã rút toàn bộ các lời khai trước đây và yêu cầu Tòa án hủy “Giấy bán đất xây dựng nhà ở giữa ông Nguyễn Xuân A với ông Nguyễn Sĩ T ghi ngày 03 tháng 6 năm 2001” do ông Nguyễn Sĩ T xuất trình và buộc ông Nguyễn Sĩ T tháo dỡ toàn bộ diện tích xây dựng và trả lại diện tích đất cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Xuân T1, ông Nguyễn Xuân H, ông Nguyễn Xuân Q, ông Nguyễn Xuân P1 là bà Nguyễn Thị N, bà thống nhất như lời trình bày của bị đơn và yêu cầu Tòa án hủy “Giấy bán đất xây dựng nhà ở giữa ông Nguyễn Xuân A với ông Nguyễn Sĩ T ghi ngày 03 tháng 6 năm 2001” do ông Nguyễn Sĩ T xuất trình và buộc ông Nguyễn Sĩ T tháo dỡ toàn bộ diện tích xây dựng và trả lại diện tích đất cho bà N.

Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 21/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phù Cát đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông [Nguyễn Sĩ T.](#)

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “Giấy bán đất xây dựng nhà ở” được xác lập ngày 03 tháng 6 năm 2001 giữa ông [Nguyễn Xuân A](#) với ông [Nguyễn Sĩ T.](#), với diện tích thực tế 99.86m² có giới cận: Đông giáp đất xây dựng nhà ở ông [Đỗ T2](#), tây giáp đất xây dựng nhà ở ông [Nguyễn Xuân A](#), nam giáp đất xây dựng khu [chợ Đ](#), bắc giáp đường liên xã (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Buộc bà [Nguyễn Thị N](#) phải có nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00101 ngày 15 tháng 9 năm 2010 cho ông [Nguyễn Sĩ T](#) để ông [T](#) làm thủ tục tách thửa theo quy định pháp luật.

4. Bác yêu cầu hủy giấy bán đất xây dựng nhà ở được xác lập ngày 03 tháng 6 năm 2001 giữa ông [Nguyễn Xuân A](#) với ông [Nguyễn Sĩ T](#) của bà [Nguyễn Thị N](#).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng khác, quyền nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 22/2023/QĐ-PT ngày 15/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định với lý do tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo bà [Nguyễn Thị N](#) được tòa án triệu tập lần thứ hai mà vắng mặt, theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quyết định giám đốc thẩm số 51/2023/DS-GĐT ngày 27/12/2023 của tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

1. Hủy toàn bộ quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 22/2023/QĐ-PT ngày 15/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm, đúng quy định của pháp luật.

Ngày 21/10/2022, bị đơn bà [Nguyễn Thị N](#) có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm. Không đồng ý nội dung bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy giấy bán đất ngày 03/6/2021 giữa ông [Nguyễn Xuân A](#) (cha ruột bà [Nguyễn Thị N](#)) với ông [Nguyễn Sĩ T](#); buộc ông [Nguyễn Sĩ T](#) tháo dỡ công trình để trả lại đất cho bà [Nguyễn Thị N](#). Tại phiên tòa phúc thẩm bà [Nguyễn Thị N](#) bổ sung kháng cáo là hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 21/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà [Nguyễn Thị N](#): Luật sư [Bùi Văn P](#) đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bà [Nguyễn Thị N](#) hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/TLST - DS ngày 21 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Phù Cát,

tỉnh Bình Định; hủy giấy bán đất ngày 03/6/2021 giữa ông [Nguyễn Xuân A](#) (cha ruột bà [Nguyễn Thị N](#)) với ông [Nguyễn Sĩ T](#); buộc ông [Nguyễn Sĩ T](#) tháo dỡ công trình để trả lại đất cho bà [Nguyễn Thị N](#); buộc ông [Nguyễn Sĩ T](#) tháo dỡ công trình để trả lại đất cho bà [Nguyễn Thị N](#).

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận toàn bộ đơn kháng cáo của bà [Nguyễn Thị N](#), giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/TLST - DS ngày 21 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ tại kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định.

[1] xét kháng cáo của bị đơn bà [Nguyễn Thị N](#), Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông [Nguyễn Sĩ T](#). Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà [Nguyễn Thị N](#) là có căn cứ bởi lẽ:

[1.1] Thứ nhất, ông [Nguyễn Xuân A](#) được Nhà nước cấp 01 lô đất, diện tích 200m² theo quyết định cấp đất số 138 ngày 19/6/1991. Ngày 03/6/2001, ông [Nguyễn Xuân A](#) xác lập giấy bán đất xây dựng nhà, chuyển nhượng cho ông [Nguyễn Sĩ T](#) 100m² đất. Bà [Nguyễn Thị N](#) cho rằng theo giấy chứng tử thì ông [Nguyễn Xuân A](#) chết ngày 02/01/2001, còn giấy bán đất xây dựng nhà ở lại được xác nhận ngày 03/6/2001 là sau thời gian ông [Nguyễn Xuân A](#) chết nên là giả mạo. Nhưng các chứng cứ trong hồ sơ vụ án tai nạn giao thông mà cấp sơ thẩm thu thập được, đều thể hiện ông [Nguyễn Xuân A](#) bị tai nạn giao thông và chết vào lúc 23 giờ 00 phút ngày 14/01/2002 là sau thời gian hai bên xác lập hợp đồng (giấy bán đất xây dựng nhà ở ngày 03/6/2001). Hơn nữa căn cứ vào kết luận giám định số 271/KL-KTHS ngày 21/6/2024 của [Phòng K Công an tỉnh B](#) và kết luận giám định số 4600/KL-KTHS ngày 16/9/2024 của [V](#) phân viện KHHS tại Thành phố Hồ Chí Minh. Kết luận chữ ký, chữ viết đứng tên “Ng: X An” dưới mục “Bên Bán” trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết, chữ ký của [Nguyễn Xuân A](#) trên dòng 37 mẫu so sánh ký hiệu M1, dưới mục “Người nhận” trên mẫu so sánh ký hiệu M2, dưới mục “Người nhận” trên mẫu so sánh ký hiệu M3, dưới mục “17/4.2001” trên mẫu so sánh ký hiệu M4, dưới

mục “ĐD. bên nhận thầu” trên mẫu so sánh ký hiệu M5 do cùng một người viết và ký ra.

[1.2] Thứ hai, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa [Nguyễn Xuân A](#) và ông [Nguyễn Sĩ T](#) ngày 03/6/2001 là giấy viết tay và không được công chứng, chứng thực theo quy định là vi phạm về mặt hình thức. Tuy nhiên, tại thời điểm giao kết hợp đồng hai bên đều có đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng đất, đã có quyết định cấp đất, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất và sau khi nhận đất thì ông [Nguyễn Sĩ T](#) đã xây dựng nhà kiên cố và ở ổn định từ năm 2001 đến nay không ai phản đối, khiếu nại, tranh chấp và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai. Do đó, theo quy định tại tiêu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao và căn cứ theo án lệ số 04/2016/A1 được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án tòa án nhân dân tối cao thì có cơ sở xác định. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [Nguyễn Xuân A](#) và ông [Nguyễn Sĩ T](#) ngày 03/6/2001 được pháp luật công nhận có hiệu lực.

[1.3] Thứ ba, bà [Thái Thị T3](#) (vợ ông [Nguyễn Xuân A](#)) chết năm 2000, đất ông [Nguyễn Xuân A](#) xin cấp đất năm 1991 nên đây là tài sản chung của vợ chồng ông [Nguyễn Xuân A](#) và bà [Thái Thị T3](#), nhưng ông [Nguyễn Xuân A](#) chỉ chuyển nhượng 1/2 lô đất tức là phần sở hữu của ông [Nguyễn Xuân A](#) nên việc ông [Nguyễn Xuân A](#) chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1/2 lô đất cho ông [Nguyễn Sĩ T](#) không trái pháp luật, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người khác thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà [Thái Thị T3](#).

[2] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn bà [Nguyễn Thị N](#) là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà [Nguyễn Thị N](#). Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm tuyên buộc bà [Nguyễn Thị N](#) phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông [Nguyễn Sĩ T](#) để ông [Nguyễn Sĩ T](#) làm thủ tục tách thửa là không cần thiết. Vì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp này đã được quy định rõ tại khoản 3 Điều 100 Luật đất đai năm 2013.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng khác

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 147 của Bộ Luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 thì bà [Nguyễn Thị N](#) phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã

nộp theo biên lai thu số 0011510 ngày 15/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định.

Hoàn trả lại cho ông [Nguyễn Sĩ T](#) 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009008 ngày 09/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 thì bà [Nguyễn Thị N](#) phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011669 ngày 21/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định.

[3.3] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí đo đạc, định giá tài sản và giám định tổng cộng 13.911.000 đồng. Theo quy định tại các Điều 161, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì bà [Nguyễn Thị N](#) phải chịu 13.911.000 đồng nhưng ông [Nguyễn Sĩ T](#) đã nộp tạm ứng chi phí đo đạc, định giá số tiền 6.900.000 đồng và bà [Nguyễn Thị N](#) đã nộp tạm ứng chi phí giám định 02 lần số tiền 7.011.000 đồng đã chi phí xong. Nên bà [Nguyễn Thị N](#) phải hoàn trả lại cho ông [Nguyễn Sĩ T](#) số tiền 6.900.000 đồng.

[4] Luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà [Nguyễn Thị N](#) của luật sư là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân thủ pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm cũng như về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà [Nguyễn Thị N](#). Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Nên được Hội đồng xét xử chấp nhận

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 161, Điều 165 khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 129, Điều 615 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 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:

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà [Nguyễn Thị N](#). Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/TLST - DS ngày 21 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông [Nguyễn Sĩ T](#).

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất xây dựng nhà ở) được xác lập ngày 03/6/2021 giữa ông [Nguyễn Xuân A](#) với ông [Nguyễn Sĩ T](#) có diện tích thực tế 99,88m² là một phần của thửa đất số 71, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại [thôn Đ, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định](#) có giới cận (ghi theo hợp đồng): Đông giáp đất xây dựng nhà ở của ông [Đỗ T2](#), Tây giáp đất xây dựng nhà ở của ông [Nguyễn Xuân A](#), Nam giáp đất xây dựng [chợ Đ](#), Bắc giáp đường liên xã, đã có hiệu lực pháp luật

3. Bác yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất xây dựng nhà ở) được xác lập ngày 03/6/2001 giữa ông [Nguyễn Xuân A](#) với ông [Nguyễn Sĩ T](#); buộc ông [Nguyễn Sĩ T](#) tháo dỡ công trình để trả lại đất cho bà [Nguyễn Thị N](#).

4. Về án phí, chi phí tố tụng khác

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Bà [Nguyễn Thị N](#) phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011510 ngày 15/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định.

Hoàn trả lại cho ông [Nguyễn Sĩ T](#) 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009008 ngày 09/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định.

4.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Bà [Nguyễn Thị N](#) phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011669 ngày 21/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định.

4.3 Về chi phí tố tụng khác: Bà [Nguyễn Thị N](#) phải chịu 13.911.000 đồng tiền chi phí đo đạc, định giá, chi phí giám định. Nên bà [Nguyễn Thị N](#) phải hoàn trả lại cho ông [Nguyễn Sĩ T](#) số tiền 6.900.000 đồng tiền chi phí đo đạc, định giá tài sản.

5. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

5.1 Kể từ ngày bản án, quyết định 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 xong) 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5.2 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 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện Phù Cát;
- CCTHADS huyện Phù Cát;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa dân sự.

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

Nguyễn Thanh Tuấn