

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 335/2022/DS-PT  
Ngày: 23/12/2022  
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 TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Dương Thúy Hằng

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Văn Diệp

Ông Phạm Văn Tâm

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Minh Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:**  
Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 421/2022/TLPT-DS, ngày 07 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022, của Tòa án nhân dân thị xã TB, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 380/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Xuân Q, sinh năm 1988; địa chỉ: khu phố An Khương, phường AT, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn M sinh năm 1952; địa chỉ: ấp BB, xã HT, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn M: Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1979; địa chỉ: xã T, huyện DT, tỉnh Bình Dương; có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1959; địa chỉ: ấp BB, xã HT, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn M: Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1979; địa chỉ: xã TT, huyện DT, tỉnh Bình Dương; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn M, bà Nguyễn Thị T:*

- Ông Phạm Hoàn Ph– Luật sư Công ty Luật TNHH P&T thuộc đoàn luật sư Thành Phố Hồ Chí Minh.

- Ông Bùi Hiền Đ– Luật sư Công ty Luật TNHH P&T thuộc đoàn luật sư Thành Phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Tuyết N– Luật sư Công ty Luật TNHH P&T thuộc đoàn luật sư Thành Phố Hồ Chí Minh.

- Bà Nguyễn Thái Quỳnh Tr – Luật sư Công ty Luật TNHH P&T thuộc đoàn luật sư Thành Phố Hồ Chí Minh.

*Người kháng cáo:* Ông Nguyễn M, bà Nguyễn Thị T – bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Nguyễn Xuân Q là anh Nguyễn L trình bày:*

Vào ngày 07-12-2018, giữa chị Nguyễn Xuân Q và ông Nguyễn M có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với phần đất diện tích 1.500m<sup>2</sup> (ngang 30m x dài 50m), trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ODT, trên đất có cây cao su, thuộc thửa số 437, tờ bản đồ số 10, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03489, do Ủy ban nhân dân huyện TB (nay là thị xã TB), tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Nguyễn M đứng tên ngày 26-4-2010, tọa lạc tại ấp BB, xã HT, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh, với số tiền là 840.000.000 đồng, chị Q có đặt cọc cho ông M số tiền 170.000.000 đồng. Sau đó do diện tích đất của ông M giảm, nhưng ông M yêu cầu tăng giá chuyển nhượng với số tiền 850.000.000 đồng, chị Q đồng ý nên đến ngày 08-01-2019 hai bên thỏa thuận thống nhất phần đất chuyển nhượng cho chị Q diện tích 1.365m<sup>2</sup> (ngang 30m x dài 45,5m), trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ODT, trên đất có cây cao su, chị Q tiếp tục đặt cọc cho ông M số tiền 380.000.000 đồng, sau đó chị Q giao tiếp cho vợ chồng ông Quế, bà Nguyễn Thị T nhiều lần tổng cộng với số tiền là 800.000.000 đồng, số tiền còn lại 50.000.000 đồng khi nào thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng sẽ giao đủ. Chị Q đã nhận đất và thuê người cưa cây cao su, xây dựng hàng rào bằng trụ bê tông xi măng lưới B40 xung quanh phần đất đã chuyển nhượng, ông Quế, bà T có giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Q để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, trong thời gian chờ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì ông Quế, bà T mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện thủ tục chuyển nhượng, lý do chị Q chậm thực hiện, nhưng khi ông Quế, bà T nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp vay tiền tại Ngân hàng Agribank Phòng giao dịch Phường Lộc Hưng, thị xã TB, vay số tiền 300.000.000 đồng, từ đó đến nay chị Q có yêu cầu ông Quế, bà T nhiều lần tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất trên, nhưng ông

Quế, bà T không thực hiện. Đến ngày 14-5-2019 ông M đã chuyển quyền sử dụng phần đất trên cho vợ là bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chỉnh lý tại trang ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26-4-2010.

Chị Q thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, không yêu cầu thẩm định giá lại.

Nay chị Q yêu cầu ông Nguyễn M và bà Nguyễn Thị T phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 08-01-2019 đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 1.368,5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 1394, tờ bản đồ số 08 (bản đồ 299), tương ứng với thửa số 535, tờ bản đồ số 10 (bản đồ 2005), trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ODT, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03489 do bà Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chỉnh lý tại trang ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14-5-2019, tọa lạc tại ấp BB, xã HT, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh. Ngoài ra, chị Q không có yêu cầu gì khác.

*Bị đơn, ông Nguyễn M trình bày:*

Vào ngày 07-12-2018 và ngày 08-01-2019 ông có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Xuân Q phần đất diện tích 1.365m<sup>2</sup> (ngang 35m x dài 45,5m), qua đo đạc thực tế có diện tích 1.368,5m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 1394, tờ bản đồ số 08 (bản đồ 299), tương ứng với thửa số 535, tờ bản đồ số 10 (Bản đồ 2005), trong đó có diện tích 100m<sup>2</sup> đất ODT và diện tích 1.268,5m<sup>2</sup> đất CLN, trên đất có cây cao su, với số tiền là 850.000.000 đồng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03489 do ông đứng tên ngày 26-4-2010, tọa lạc tại ấp BB, xã HT, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh, vợ chồng ông đã nhận của chị Q nhiều lần với số tiền là 800.000.000 đồng, số tiền còn lại 50.000.000 đồng và đã giao đất cho chị Q quản lý sử dụng. Đến ngày 14-5-2019 ông đã chuyển quyền sử dụng đất cho vợ ông là bà Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chỉnh lý tại trang ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26-4-2010.

Ông thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, không yêu cầu thẩm định giá lại.

Nay ông không đồng ý thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 08-01-2019 theo yêu cầu của chị Q với lý do: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Q để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, nhưng hơn một năm chị Q không thực hiện mà kéo dài thời gian nên đã trễ hạn hợp đồng, vợ chồng ông có liên hệ với chị Q qua điện thoại nhiều lần nhưng chị Q không trả lời và chị Q tự ý hiến đất của vợ chồng ông cho Nhà nước để làm gì thì ông không biết, vợ chồng ông chỉ nghe chị Q nói lại là chưa lối đi. Nay ông yêu cầu chị Q phải trả lại cho vợ chồng ông phần đất đã hiến cho Nhà nước để chưa lối đi thì vợ chồng ông đồng ý trả lại cho chị Q số

tiền 800.000.000 đồng. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính do vợ chồng ông đang giữ. Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị T trình Bày:*

Bà thống nhất như lời trình bày và yêu cầu của ông Nguyễn M. Ngoài ra, bà không có yêu cầu gì khác.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp theo yêu cầu trợ giúp pháp lý của ông Nguyễn Minh Quý trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn M và chị Nguyễn Xuân Q thực tế có xảy ra. Ông Quế, bà T đã nhận tiền đặt cọc của chị Q nhiều lần với số tiền là 800.000.000 đồng và đã giao diện tích đất 1.368,5m<sup>2</sup> thửa số 1394, tờ bản đồ số 08 (bản đồ 299), tương ứng với thửa số 535, tờ bản đồ số 10 (bản đồ 2005) cho chị Q, hai bên chưa hoàn tất thủ tục sang tên trước bạ theo luật định, giao dịch chuyển nhượng này được thể hiện bằng “Giấy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Theo giấy đặt cọc ngày 07-12-2018, thể hiện thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng từ ngày 20-4-2019 đến ngày 20-5-2019, hơn nửa ngày tháng ghi không khớp nhau; Theo giấy đặt cọc ngày 08-01-2019 chỉ có ông M ký tên và thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng kể từ ngày 08-01-2019 đến ngày 08-02-2019, ông Quế, bà T đã giao giấy đất cho chị Q nhưng chị Q không thực hiện là trễ hạn hợp đồng như ông M trình bày, nên ông M không đồng ý lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Q. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022, của Tòa án nhân dân thị xã TB, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:*

Căn cứ Điều 147, 165, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167, 188 của Luật đất đai; điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Xuân Q đối với ông Nguyễn M, bà Nguyễn Thị T về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay đặt cọc ngày 08-01-2019, giữa chị Nguyễn Xuân Q và ông Nguyễn Minh Huệ, bà Nguyễn Thị T, đối với diện tích đất 1.368,5m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ODT và 1.268,5m<sup>2</sup> đất CLN) thuộc thửa số 1394, tờ bản đồ số 08 (bản đồ 299), tương ứng với thửa số 535, tờ bản đồ số 10 (bản đồ 2005), tứ cận: Đông giáp đất ông Huệ dài 43,10m + 03m; Tây giáp đất ông Quế, bà T thửa 437 dài 45m; Nam giáp đất ông Thi thửa 240 dài 30m; Bắc giáp đường đất dài 30m. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03489 do bà Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử đất đã được chỉnh lý tại trang ba giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất ngày 14-5-2019, tọa lạc tại ấp BB, xã HT, thị xã TB, tỉnh Tây, có hiệu lực pháp luật.

1.2. Buộc chị Nguyễn Xuân Q phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn M, bà Nguyễn Thị T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật Dân sự.*

Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất 1.368,5m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ODT và 1.268,5m<sup>2</sup> đất CLN) thuộc thửa số 1394, tờ bản đồ số 08 (bản đồ 299), tương ứng với thửa số 535, tờ bản đồ số 10 (bản đồ 2005) ra khỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03489 do bà Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử đất đã được chỉnh lý tại trang ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14-5-2019, tọa lạc tại ấp BB, xã HT, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/10/2022, ông Nguyễn M, bà Nguyễn Thị T kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Xuân Q . Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quế, bà T với chị Q . Ông Quế, bà T trả lại số tiền 800.000.000 đồng đã nhận của chị Q .

*Tại phiên toà phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Quế, bà T thống nhất trình bày:* Ông Quế, bà T có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử đất, phần đất diện tích 1.368,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp BB, xã HT, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh cho chị Q với giá 850.000.000 đồng, chị Q đã giao tổng số tiền là 800.000.000 đồng, ông Quế, bà T đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Q đi làm thủ tục nhưng quá thời hạn chị Q không làm là do lỗi của chị Q . Ông Quế, bà T chưa giao đất cho chị Q , chị Q trình bày đã giao đất cho chị Q là không đúng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Q với ông Quế, bà T chưa được công chứng, chứng thực. Đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được xác định. Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về trình tự thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ. Đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Q với ông Quế, bà T vô hiệu, ông Quế, bà T trả lại cho chị Q 800.000.000 đồng đã nhận.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn M và bà Nguyễn Thị T, Hội đồng xét xử xét thấy:

Vào ngày 08-01-2019, ông Nguyễn M có lập hợp đồng giấy tay đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho chị Nguyễn Xuân Q phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 1.368,5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 1394, tờ bản đồ số 08 (bản đồ 299), tương ứng với thửa số 535, tờ bản đồ số 10 (bản đồ 2005), (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ODT, 1.268,5m<sup>2</sup> đất CLN) với giá 850.000.000 đồng. Sau khi lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08-01-2019, chị Q đã giao cho ông Quế, bà T tổng số tiền 800.000.000 đồng, số tiền còn lại là 50.000.000 đồng khi nào thực hiện xong thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sẽ giao đủ, chị Q đã nhận đất như các bên đã thừa nhận là đúng và chị Q đã thuê người cưa cây cao su, xây dựng hàng rào trụ xi măng bê tông lưới B40 xung quanh phần đất đã chuyển nhượng, nhưng hiện nay chỉ còn lại trụ xi măng bê tông, không còn lưới B40.

[2.1] Do hai bên đồng ý thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng phần đất đã chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc ngày 08-01-2019, nên ông Quế, bà T có giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông M đứng tên cho chị Q để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Theo ông Quế, bà T cho rằng do chị Q tự ý hiến đất của vợ chồng ông cho Nhà nước để làm đường đi và chị Q không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của chị Q, nên vợ chồng ông không đồng ý thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo yêu cầu của chị Q.

[2.2] Việc nại ra của ông Quế, bà T là không có căn cứ. Bởi vì, theo hồ sơ đã thu thập được tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh thị xã TB, tỉnh Tây Ninh thể hiện, bà T có đơn xin tự nguyện trả đất ngày 16-5-2019 và đã có Quyết định thu hồi của Ủy ban nhân dân huyện TB (nay là thị xã TB), tỉnh Tây Ninh đối với diện tích đất 691,3m<sup>2</sup> thuộc thửa số 437, tờ bản đồ số 10,

do bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chỉnh lý tại trang ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14-5-2019 và việc chị Q chậm thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do chờ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định con đường trên phần đất tranh chấp.

Trong vụ án này chị Q yêu cầu ông Quế, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích thực tế 1.368,5m<sup>2</sup>, theo giấy tay đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08-01-2019. Căn cứ theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự, mặc dù giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức, nhưng chị Q đã thực hiện hơn hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch là chị Q đã giao cho ông Quế, bà T số tiền chuyển nhượng 800.000.000 đồng, chỉ còn lại số tiền 50.000.000 đồng. Nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Q và ông Quế, bà T theo giấy tay đặt cọc ngày 08-01-2019 đối với phần đất diện tích thực tế 1.368,5m<sup>2</sup> được cấp sơ thẩm công nhận có hiệu lực pháp luật. Buộc chị Q phải có nghĩa vụ trả cho ông Quế, bà T số tiền chuyển nhượng còn lại là 50.000.000 đồng là có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Quế, bà T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Quế, bà T. Những vấn đề nài ra của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Quế, bà T tại phiên tòa phúc thẩm không có căn cứ để hủy bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ chấp nhận.

[5] Án phí: Miễn án phí phúc thẩm cho ông Quế, bà T do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn M, bà Nguyễn Thị T.
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022, của Tòa án nhân dân thị xã TB, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 147, 165, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, 167, 188 của Luật đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Xuân Q đối với ông Nguyễn M, bà Nguyễn Thị T về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay đặt cọc ngày 08-01-2019, giữa chị Nguyễn Xuân Q và ông Nguyễn Minh Huê, bà Nguyễn Thị T, đối với diện tích đất 1.368,5m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ODT và 1.268,5m<sup>2</sup> đất CLN) thuộc thửa số 1394, tờ bản đồ số 08 (bản đồ 299), tương ứng với thửa số 535, tờ bản đồ số 10 (bản đồ 2005), tứ cận: Đông Giáp đất ông Huê dài 43,10m + 03m; Tây giáp đất ông Quế, bà T thửa 437 dài 45m; Nam giáp đất ông Thi thửa 240 dài 30m; Bắc giáp đường đất dài 30m. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03489 do bà Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chỉnh lý tại trang ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14-5-2019, tọa lạc tại ấp BB, xã HT, thị xã TB, tỉnh Tây, có hiệu lực pháp luật.

1.2. Buộc chị Nguyễn Xuân Q phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn M, bà Nguyễn Thị T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật Dân sự.*

Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất 1.368,5m<sup>2</sup> (trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ODT và 1.268,5m<sup>2</sup> đất CLN) thuộc thửa số 1394, tờ bản đồ số 08 (bản đồ 299), tương ứng với thửa số 535, tờ bản đồ số 10 (bản đồ 2005) ra khỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03489 do bà Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chỉnh lý tại trang ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14-5-2019, tọa lạc tại ấp BB, xã HT, thị xã TB, tỉnh Tây Ninh.

2. Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Ông Quế, bà T phải chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Ghi nhận chị Q đã nộp số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) xong. Buộc ông Quế, bà T phải nộp số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) để hoàn trả lại cho chị Q.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Q phải chịu 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng). Ghi nhận chị Q đã nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015295 ngày 22-4-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TB, tỉnh Tây Ninh, được khấu trừ, chị Q còn phải nộp tiếp số tiền 2.200.000 đồng (hai triệu hai trăm ngàn đồng).

Ông Quế, bà T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm dân sự: Ông Nguyễn Văn Quế, bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

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 Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND Thị xã TB;
- CCTHADS Thị xã TB;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án; Lưu VP.

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

**Dương Thúy Hằng**