

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 212/2021/DS-PT

Ngày: 08-12-2021

*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 Phan Thị Mai Dung

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Vân

Ông Phạm Văn Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Thị Thúy Vân, 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 Bé Thi, Kiểm sát viên.

Ngày 07 và 08 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 146/2021/TLPT-HNGĐ ngày 13 tháng 7 năm 2021, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2021/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 211/2021/QĐPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Cẩm T, sinh năm 1975 và ông Nguyễn Văn Th, sinh năm: 1973; cùng địa chỉ cư trú: ấp ĐH, xã TĐ, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Tr, sinh năm 1969; địa chỉ cư trú: khu phố NTh, phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- Người kháng cáo: Bà Lê Thị Tr là bị đơn

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm T, ông Nguyễn Văn Th trình bày:*

Ngày 04-11-2006, bà T, ông Th thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Tr diện tích đất $12m \times 50m = 600m^2$, đất tọa lạc tại ấp ĐTh, xã TĐ, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa 57, hướng Tây giáp đường ĐTh – Suối Lam, hướng Nam giáp phần đất còn lại của bà Tr, hướng bắc giáp đường đất với số tiền 108.000.000 đồng. Bà T, ông Th đã trả 78.000.000 đồng; khi nhận chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; có viết giấy sang nhượng không công chứng chứng thực; thỏa thuận khi nào bà Tr hoàn thành thủ tục sang tên thì bà T ông Th trả hết số tiền còn lại là 30.000.000 đồng. Bà Tr đã giao đất. Bà T, ông Th đã nhận đất và làm hàng rào, đổ đất, trồng cây (15 cây dừa, 03 cây xoài, 01 cây me, 03 cây táo, 03 cây bơ, 02 cây vú sữa, 02 cây mít). Ngày 01-4-2020, bà Tr được Ủy ban nhân dân huyện TC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07143, diện tích $940,7m^2$, thửa số 50, tờ bản đồ số 81. Bà T, ông Th nhiều lần yêu cầu bà Tr sang tên nhưng bà Tr không thực hiện. Nay bà T, ông Th yêu cầu bà Tr hoàn thành thủ tục sang tên quyền sử dụng phần đất có diện tích đất $540m^2$, thuộc một phần thửa số 50, tờ bản đồ số 81, tọa lạc tại ấp ĐTh, xã TĐ, huyện TC, tỉnh Tây Ninh cho bà T, ông Th. Phần đất có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa 57, hướng Tây giáp đường ĐTh – Suối Lam, hướng Nam giáp phần đất còn lại của bà Tr, hướng Bắc giáp đường đất. Tài sản trên đất là hàng rào lưới B40, $42m^3$ đất sỏi đỏ, cây trồng (15 cây dừa, 03 cây xoài, 01 cây me, 03 cây táo, 03 cây bơ, 02 cây vú sữa, 02 cây mít).

** Bị đơn bà Lê Thị Tr trình bày:*

Ngày 04-11-2006, bà Tr chuyển nhượng cho bà T, ông Th diện tích đất $12m \times 50m = 600m^2$ trong một phần diện tích đất $940,7m^2$, thửa số 50, tờ bản đồ số 81, đất tọa lạc tại ấp ĐTh, xã TĐ, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, phần đất có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa 57, hướng Tây giáp đường ĐTh – Suối Lam, hướng Nam giáp phần đất còn lại của bà Tr, hướng bắc giáp đường đất; giá tiền 108.000.000 đồng. Bà T, ông Th đã trả 78.000.000 đồng; có viết giấy sang nhượng, không có công chứng, chứng thực; thỏa thuận khi nào bà Tr được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Tr hoàn thành thủ tục sang tên thì bà T ông Th trả hết số tiền còn lại là 30.000.000 đồng. Bà Tr chưa giao đất cho bà T, ông Th đã tự làm hàng rào, đổ đất, trồng cây. Khi bà Tr chuyển nhượng đất cho bà T, ông Th thì chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; do ông Dũng tranh chấp đất với bà Tr. Ngày 01-4-2020, bà Tr được Ủy ban nhân dân huyện TC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07143, diện tích $940,7m^2$, thửa số 81, tờ bản đồ số 50. Bà T, ông Th yêu cầu bà Tr hoàn thành thủ tục sang tên quyền sử dụng phần đất trên thì bà Tr không đồng ý. Bà Tr chỉ đồng ý hoàn thành thủ tục sang tên cho bà T, ông Th phần diện tích đất có chiều ngang 8,6m x dài 50m vì bà T, ông Th mới trả số tiền 78.000.000 đồng tương ứng diện tích đất trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2021/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 689, 697, 700 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 bà Nguyễn Thị Cẩm T, ông Nguyễn Văn Th đối với bà Lê Thị Tr.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Cẩm T, ông Nguyễn Văn Th, bà Lê Thị Tr đối với diện tích đất 540m², thuộc một phần diện tích 940,7m² thửa số 50, tờ bản đồ số 81, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07143, Ủy ban nhân dân huyện TC, cấp ngày 01-4-2020, bà Lê Thị Tr đứng tên, tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa 57 dài 11,52m;

Hướng Tây giáp đường ĐTh – Suối Lam dài 12,19m;

Hướng Nam giáp phần đất còn lại của bà Tr dài 44,58m;

Hướng Bắc giáp đường đất đỏ dài 47,73m.

(Có Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Và tài sản trên đất hàng rào lưới B40, 42m³ đất sỏi đỏ, cây trồng (15 cây dừa, 03 cây xoài, 01 cây me, 03 cây táo, 03 cây bơ, 02 cây vú sữa, 02 cây mít).

Buộc bà T, ông Th có nghĩa vụ thanh toán cho bà Tr 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng và tiền lãi 43.575.000 (bốn mươi ba triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí thẩm định, đo đạc định giá và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 16-6-2021, Nguyên đơn bà Lê Thị Tr kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm buộc bà T, ông Th tháo dỡ hàng rào và di dời tài sản để trả lại cho bà Tr 3,3 mét đất chiều ngang, tương ứng với số tiền 30.000.000 đồng mà bà T và ông Th chưa thanh toán cho bà.

Ngày 18-6-2021, Viện kiểm sát nhân dân huyện TC ban hành Quyết định kháng nghị số: 03/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị sửa Bản án sơ thẩm số: 32/2021/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh theo hướng: Vô hiệu phần đất 3,3m ngang, tương ứng với số tiền bà T, ông Th chưa thanh toán cho bà Tr là 30.000.000 đồng và Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Lê Thị Tr kháng giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh rút một phần kháng nghị đối với nội dung giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng nghị còn lại của Viện kiểm sát nhân dân huyện TC.

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

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung:

Khi hai bên thực hiện việc chuyển nhượng vào thời điểm năm 2006, hình thức chuyển nhượng là giấy tay và thời điểm này đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng đã vi phạm về hình thức và điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại điều 689 BLDS 2005 và điểm a khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003. Bà T, ông Th có trồng cây lâu năm nhưng chỉ từ 1-3 năm tuổi, chưa cho thu hoạch và trên đất không có nhà kiên cố, theo thỏa thuận thì bà Tr có trách nhiệm làm thủ tục sang tên và giao giấy đỏ cho bà T, ông Th thì bà T, ông Th thanh toán hết số tiền còn lại, hiện bà Tr vẫn chưa làm thủ tục và vẫn đứng tên giấy CNQSDĐ. Như vậy, đất vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Tr và giữa các bên không thể hiện có sự giao nhận đất vì nguyên đơn chưa thanh toán đủ tiền, việc nguyên đơn trồng cây, xây rào, đổ đất là trái quy định pháp luật. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm nhận định nguyên đơn đã trồng cây lâu năm, xây rào kiên cố là chưa phù hợp.

Bà Tr đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T diện tích đất tương ứng với số tiền đã nhận 78.000.000 đồng, tương đương 8,7 x 50 m, theo hướng dẫn tại điểm b.2, b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 (Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004, viết tắt Nghị quyết 02/2004) thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà Tr được công nhận đối với phần này, phần còn lại vô hiệu thì bà T, ông Th trả lại 3,3m ngang cho bà Tr nhưng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng và buộc bà T, ông Th thanh toán số tiền còn lại là 30.000.000 đồng và tính lãi 0,83%/tháng từ ngày 04-11-2006 đến ngày xét xử 04-6-2021 số tiền 43.575.000 đồng là không phù hợp. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận phần kháng nghị số 03 ngày 18/6/2021 của VKSND huyện TC. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Sửa Bản án sơ thẩm số 32/2021/DS-ST ngày 04/6/2021 của TAND huyện TC

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 và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện TC xét xử vụ án ngày 04-6-2021. Ngày 16-6-2021, bà Tr kháng cáo còn trong thời hạn luật định nên kháng cáo của bà Tr là hợp lệ.

[2] Về nội dung: Bà T, ông Th và bà Tr đều thống nhất: Ngày 04-11-2006, bà T, ông Th thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Tr diện tích đất 12m x 50m = 600m² theo đo đạc thực tế là 540m² trong một phần diện tích đất 940,7m², thửa số 50, tờ bản đồ số 81, đất tọa lạc tại ấp ĐTh, xã TĐ, huyện TC, tỉnh Tây Ninh với số tiền 108.000.000 đồng. Bà T, ông Th đã trả 78.000.000 đồng; khi nhận chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; có viết giấy sang nhượng, không có công chứng, chứng thực và thỏa thuận khi nào bà Tr hoàn thành thủ tục sang tên thì bà T ông Th trả hết số tiền còn lại là 30.000.000 đồng. Ngày 01-4-2020, bà Tr đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 940,7m², thửa số 50, tờ bản đồ số 81.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Tr, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 04-11-2006 được ký giữa bà T, ông Th với bà Tr không có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền. Khi chuyển nhượng bà Tr cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng này có vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003 và vi phạm điểm a.4, a.6, tiểu mục 2.3, mục 2 của Nghị quyết 02/2004. Tuy nhiên, tại điểm b.2, tiểu mục 2.3, mục 2 của Nghị quyết 02/2004, có quy định: *“b.2) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này”*. Tại thời điểm bà Tr chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, ông Th thì bà Tr chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến ngày 01-4-2020, bà Tr đã được Ủy ban nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07143, diện tích 940,7m², thửa số 81, tờ bản đồ số 50, sau đó mới phát sinh tranh chấp và ngày 21-8-2020, bà T, ông Th mới yêu cầu giải quyết. Ngày 31-8-2020, Tòa án mới thụ lý cho nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông Th với bà Tr tuy có vi phạm

điểm a.4, a.6, tiểu mục 2.3, mục 2 của Nghị quyết 02/2004 nhưng không bị vô hiệu do phù hợp quy định tại điểm b.2, tiểu mục 2.3, mục 2 của Nghị quyết 02/2004.

[3.2] Bà Tr cũng như kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng bà Tr chưa giao đất cho bà T, ông Th là không có cơ sở. Bởi vì, theo thỏa thuận ngày 28-11-2006 (BL41) thể hiện: Vợ chồng bà T có sang nhượng của bà Tr phần đất có diện tích ngang 12m, dài 50m, hai bên thống nhất làm giấy tay trình qua ấp, xã làm pháp lý, nếu bên nào sai trong hợp đồng cụ thể: “1. Là sang tên làm sổ. 2. Là ranh đất tứ cận. Trong đơn sang nhượng đất chỉ thể hiện thỏa thuận hai nội dung là làm sổ đỏ và ranh đất, không thể hiện phải thực hiện xong nghĩa vụ tách sổ, trả tiền mới đo đạc bàn giao đất như kháng nghị của Viện kiểm sát và lời trình bày của bà Tr.

[3.3] Tại bản giao ước hợp đồng ngày 04-12-2006 (BL 42) được ký kết giữa bà T và bà Tr có thể hiện sau khi làm giấy tay đưa ra chính quyền thì bà T chồng cọc cho bà Tr 10.000.000 đồng, ngày 04-12-2006 bà T giao tiếp cho bà Tr 68.000.000 đồng, tổng cộng 78.000.000 đồng, tiền chuyển nhượng đất là 108.000.000 đồng, đã trả xong 78.000.000 đồng bà T còn nợ lại bà Tr là 30.000.000 đồng, bà Tr phải làm sổ đỏ, khi nào xong bà Tr giao sổ đỏ cho bà T thì bà T giao đủ số tiền còn lại cho bà Tr. Như vậy, Bảng giao ước hợp đồng đã thể hiện rõ khi nào bà Tr sang tên, giao giấy đỏ thì bà T mới trả 30.000.000 đồng. Do bà Tr chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho bà T, ông Th nên bà T, ông Th chưa giao số tiền 30.000.000 còn lại là phù hợp theo Bảng giao ước hợp đồng được ký kết giữa bà T và bà Tr.

[3.4] Trong Đơn xin sang nhượng và Bảng giao ước hợp đồng không ghi rõ giao đất thời gian nào nhưng bà T, ông Th đã xây dựng và trồng cây từ năm 2016 nhưng bà Tr vẫn không phản đối được thể hiện ở chỗ, bà Tr chỉ chuyển nhượng cho bà T, ông Th 01 phần, bà Tr còn một phần đất giáp ranh với đất tranh chấp và từ năm 2007 đến năm 2019, bà Tr có tranh chấp phần đất này với chồng của bà Tr. Năm 2019 mới giải quyết xong, quá trình giải quyết phải có thẩm định, đo đạc nên đương nhiên bà Tr phải biết việc bà T, ông Th xây dựng và trồng cây nhưng bà Tr vẫn không phản đối cho đến khi bà T, ông Th khởi kiện bà Tr tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng phần đất này thì bà Tr mới cho rằng bà không biết bà T, ông Th sử dụng phần đất của bà là không đúng thực tế.

[3.5] Bà T, ông Th với bà Tr thỏa thuận khi bà Tr hoàn thành thủ tục sang tên phần đất thì bà T, ông Th thanh toán hết số tiền còn lại. Ngày 01-4-2020, bà Tr được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T, ông Th yêu cầu bà Tr hoàn thành thủ tục sang tên nhưng bà Tr không thực hiện. Do vậy việc không hoàn thành thủ tục chuyển nhượng do bà Tr nên bà T ông Th chỉ có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại là 30.000.000 đồng và không phải chịu lãi suất. Bởi vì

thỏa thuận khi nào bà Tr giao sổ đỏ cho bà T thì bà T mới trả tiền. Do bà T, ông Th không kháng cáo nên ghi nhận tiền lãi theo Bản án sơ thẩm.

[4] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát:

[4.1] Kháng nghị cho rằng phần Quyết định tuyên khác với nội dung nhận định, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại Mục [3] của Bản án sơ thẩm có nhận định: Ngày 01-4-2020, bà Tr đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó mới phát sinh tranh chấp nên không coi là hợp đồng vô hiệu. Bản án sơ thẩm nhận định như trên là đúng với quy định tại điểm b.2, tiểu mục 2.3, mục 2 của Nghị quyết 02/2004 (như phân tích tại mục [3.1]). Ngoài ra Bản án cấp sơ thẩm còn nhận định thêm tại điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2 của Nghị quyết 02/2004 là bà T, ông Th đã xây hàng rào kiên cố và trồng cây lâu năm để công nhận hợp đồng. Việc nhận định thêm điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, mục b của Nghị quyết 02/2004, chỉ bổ sung thêm bà T, ông Th có xây hàng rào kiên cố và trồng cây lâu năm để công nhận hợp đồng. Cho nên việc nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm không mâu thuẫn, phù hợp với phần Quyết định của Bản án là công nhận toàn bộ hợp đồng.

[4.2] Đối với việc giao nhận đất giữa bà T, ông Th và bà Tr, việc xây hàng rào và trồng cây nhưng bà Tr không phản đối đã phân tích mục [3.2] và [3.4] nên không nhận định thêm.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm viện dẫn, áp dụng điều luật trong Nghị quyết 02/2004 là đúng, nhưng cách ghi chưa chính xác. Cách ghi thứ tự là: Điểm, tiểu mục và mục, cần rút kinh nghiệm.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh rút một phần kháng nghị đối với việc giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Từ những phân tích trên không chấp nhận kháng cáo của bà Tr. Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện TC. Chấp nhận rút một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đối với việc giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 32/2021/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Tr nên bà Tr phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Quốc hội khóa 14. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0009878 ngày 04-6-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận bà Tr đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật dân sự.

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Tr.

- Không chấp nhận kháng nghị số: 03/QĐKNPT-VKS-DS của Viện kiểm sát nhân dân huyện TC. Chấp nhận rút một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 32/2021/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2021, của Toà án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

2. Căn cứ Điều 689, 697, 700 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 106 của Luật Đất năm 2003; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Cẩm T, ông Nguyễn Văn Th đối với bà Lê Thị Tr.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Cẩm T, ông Nguyễn Văn Th, bà Lê Thị Tr đối với diện tích đất 540m², thuộc một phần diện tích 940,7m² thửa số 81, tờ bản đồ số 50, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07143, Ủy ban nhân dân huyện TC, cấp ngày 01-4-2020, bà Lê Thị Tr đứng tên, tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa 57 dài 11,52m;

Hướng Tây giáp đường ĐTh – Suối Lam dài 12,19m;

Hướng Nam giáp phần đất còn lại của bà Tr dài 44,58m;

Hướng Bắc giáp đường đất đỏ dài 47,73m.

(Có Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Và tài sản trên đất hàng rào lưới B40, 42m³ đất sỏi đỏ, cây trồng (15 cây dừa, 03 cây xoài, 01 cây me, 03 cây táo, 03 cây bơ, 02 cây vú sữa, 02 cây mít).

- Buộc bà T, ông Th có nghĩa vụ thanh toán cho bà Tr 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng và tiền lãi 43.575.000 (bốn mươi ba triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng.

- Kể từ ngày bà Tr có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà T, ông Th chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng bà T, ông Th phải chịu thêm tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Bà Lê Thị Tr phải chịu 3.000.000 (ba triệu) đồng, do bà T, ông Th đã nộp nên bà Tr có nghĩa vụ trả lại cho bà T, ông Th số tiền 3.000.000 (ba triệu) đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Tr phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng

Bà Nguyễn Thị Cẩm T, ông Nguyễn Văn Th phải chịu 3.678.750 (ba triệu sáu trăm bảy mươi tám ngàn bảy trăm năm mươi) đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0001059 ngày 31-8-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh. Bà T, ông Th còn phải nộp 3.378.750 (ba triệu ba trăm bảy mươi tám ngàn bảy trăm năm mươi) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Tr phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0002118 ngày 16-6-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận bà Tr đã nộp xong.

6. 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND HTC;
- CCTHADS HTC;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

Đã ký

Phan Thị Mai Dung