

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 157/2020/DS-PT
Ngày: 17-8-2020
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 Võ Thị Hồng Mai.

Các Thẩm phán: Bà Đặng Thị Đồng;

Bà Nguyễn Thị Thúy Phượng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh, 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 Sinh, Kiểm sát viên.

Vào các ngày 31 tháng 7 và 4, 17 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 23/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2019/DS-ST ngày 04 tháng 11 năm 2019, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 87/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 3 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Cụ Nguyễn Thị K, sinh năm 1938, cư trú tại: Khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trung D, sinh năm 1974, cùng cư trú cụ K, theo Văn bản ủy quyền ngày 21/6/2019.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1969, Hộ khẩu thường trú: ấp 2, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, tạm trú: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thụy Hải Đ, sinh năm 1977, địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện Hòa T, tỉnh Tây Ninh theo Văn bản ủy quyền ngày 16/5/2019.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Yến T, sinh năm 1966, cư trú tại: ấp 2, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Trung D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

Ông D, bà Đ, bà T có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/4/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Trung D trình bày:

Trước đây khoảng năm 2006 cụ Nguyễn Thị K có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thu N (con gái thứ 5 cụ K) diện tích đất khoảng 5 m ngang x 40 m dài, không đo cụ thể, tọa lạc tại ấp 2, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh với giá 10.000.000 đồng, do hai bên là mẹ con ruột nên không làm giấy tờ mua bán, cụ K đã giao đủ tiền cho bà N, việc giao tiền không có giấy tờ gì, không có ai chứng kiến.

Nguồn gốc đất là do bà N nhận chuyển nhượng của bà Rảnh nhưng chưa sang tên, khi đó bà Rảnh có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa thì tôi không biết. Khi bà Rảnh sang tên cho bà N bà N có nói đã bán đất cho cụ K và yêu cầu bà Rảnh sang tên cho cụ K, bà N có nói cụ K qua làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do cụ K mua đất của bà N để cho bà Trinh (con gái thứ 4 của cụ K), nhưng chồng bà T nhậu nhọt, cụ K không muốn cho hai vợ chồng bà T đứng tên sợ chồng bà T bán đất nên cụ K nhờ bà N đứng tên giùm. Việc đứng tên giùm chỉ nói miệng không có giấy tờ gì chứng minh. Ngày 25/4/2007 Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01164/1184/2007/HĐ-CN diện tích 653,7 m² thửa đất số 263, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp Xóm Mới 2, xã Trí Bình, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh cho bà Nguyễn Thị Thu N đứng tên, trong đó có diện tích đất tranh chấp khoảng 5 m ngang x 40 m dài, đất còn lại là của bà N mua của bà Rảnh.

Sau khi mua đất do bà T và ông Tr sử dụng. Đến năm 2012-2013 bà T đổ đất trồng cây Tràm vàng còn ông Tr trồng cỏ nuôi bò. Đến tháng 8/2018 do hai bên tranh chấp và cự cãi nhau nên không ai sử dụng nữa, cây tràm bà T trồng trên đất đã bị bà N bán, hiện nay đất tranh chấp là đất trống.

Cụ K khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Thu N làm thủ tục chuyển nhượng cho cụ Nguyễn Thị K quyền sử dụng đất diện tích 250,5 m², tờ bản đồ mới số 10, thửa đất mới số 48, 49 (tờ bản đồ cũ số 14, thửa đất cũ số 263), tọa lạc ấp 2, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, chị Nguyễn Thụy Hải Đ trình bày: Cụ Nguyễn Thị K và bà Nguyễn Thị Thu N là mẹ con ruột, bà N là con thứ 5. Cụ K yêu cầu bà N chuyển nhượng đất diện tích 250,5 m², tờ bản đồ mới số 10, thửa đất mới số 48, 49 (tờ bản đồ cũ số 14, thửa đất cũ số 263), tọa lạc tại ấp 2, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, bà N không đồng ý. Lý do đất tranh chấp nêu trên là của bà N, không liên quan gì đến cụ K, giữa cụ K và bà N không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng không có chuyện bà N đứng tên đất giùm cụ K.

Nguồn gốc đất này là của bà N nhận chuyển nhượng của bà Rảnh khoảng năm 2005 – 2006, mua với giá 01 chỉ vàng/01m ngang. Lúc mua bán không đo đạc lại chỉ nói miệng, sau khi mua bán xong làm thủ tục chuyển nhượng mới đo đạc. Từ lúc mua của bà Rảnh đến nay đất không có ai sử dụng, năm nào bà N không nhớ rõ cụ K có mượn người đến đổ đất vào đất tranh chấp bà N có ra ngăn cản nên chỉ đổ 3 xe đất, việc ngăn cản này bà N không báo chính quyền địa phương có hàng xóm chứng kiến nhưng những ai chứng kiến họ tên là gì bà N không biết. Cây tràm vàng trồng trên đất là do vợ chồng bà N trồng bà N có bán hai cây giá 200.000 đồng bán cho ai bà không biết vì bà N không có trao đổi. Hiện tại đất tranh chấp là đất trống.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Yến T trình bày Cụ K có mua phần đất hiện nay đang tranh chấp để cho bà, do bà đi làm ăn xa ở huyện Trảng Bàng nên cụ K giao các hợp đồng mua bán và giấy tờ đất đai cho bà N giữ, khi nào bà đi làm về thì sang tên cho bà. Thời gian sau bà về kêu đổ 3 xe đất để cất nhà nhưng chưa cất vì bà tính theo con đi làm ăn xa kiếm thêm ít tiền để về cất nhà, bà có trồng một hàng cây tràm trên đất, hiện nay còn 5 cây trên đất các cây còn lại bị chết hết. Lúc bà đổ đất có bà và bà N lại cùng chứng kiến, bà N không có ý kiến gì đối với việc đổ đất.

Năm 2018, bà có yêu cầu bà N đưa giấy tờ cho bà đi làm giấy để cất nhà thì bà N mắng chửi và cho rằng đất của bà N không phải của bà. Bà có nói với mẹ và các anh em trong nhà, gia đình có tự thỏa thuận hòa giải với nhau nhưng không được nên cụ K mới khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Do bà đi làm ăn xa nên xin vắng mặt trong các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải, đối chất, đo đạc, định giá và xét xử vụ án trên.

Đối với 05 cây tràm trên đất bà N đã bán bà yêu cầu bà N hoàn lại giá trị cây tràm cho bà.

Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ K và bà N tôi yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh giải quyết buộc bà N trả lại diện tích đất tranh chấp cho cụ K để cụ K sang tên cho bà cất nhà vì hiện nay bà không có nhà ở. Sau đó bà T có đơn đề nghị tách vụ án về việc bà đổ 03 xe đất và tiền bà N đã bán 05 cây tràm do bà trồng ra thành vụ án khác khi bà có tranh chấp.

Người làm chứng:

1. Bà Nguyễn Thị R là chủ đất khai bà trực tiếp bán cho bà N đất ngang 5 m dài hết đất không biết bao nhiêu bà bán lúc đó đất bà chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có làm giấy tay mua bán bà N đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cách nay 4-5 năm bà lại nhà bà N chơi bà N có nói với bà là đất bà bán cho bà N bà N đã bán lại cho cụ K mẹ bà N số tiền 10.000.000 đồng, mẹ bà N mua cho bà T (chị của bà N) và bà cũng thấy bà T

kêu đổ mấy xe đất và bà T trồng tràm trên đất chết chỉ còn mấy cây, do bà T nghèo khổ đi ở nhà trọ nên cụ K mua cho bà T cất nhà nhưng do không có tiền cất nhà nên mới bỏ trống, cụ K và bà N là hai mẹ con nên bà không biết hai người có làm giấy tờ gì không.

2. Ông Phạm Ngọc H khai nguồn gốc đất cụ K tranh chấp với bà N là của bà Rãnh bán cho bà N, cách nay-4-05 năm bà N có nói với ông là mẹ bà N mua cho bà T và bà T là người đổ đất, trồng tràm, tràm bà N đã bán hết mấy cây ông không biết bao nhiêu tiền, đất tranh chấp ai đứng tên thì ông không biết ông chỉ biết là bà N nói đất của bà T.

Ông Nguyễn Văn T khai: Nguồn gốc đất của bà Khôi cụ K mua cho bà T đất ngang 5 m dài hơn 40 m mua bao nhiêu tiền ông không biết mua hơn 10 năm nay hiện đất trồng đất hiện bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Phạm Phước L (thường gọi D) khai: Năm 2000 ông có làm thuê cho chủ hầm đất ở ấp Xóm Mới 2, xã Trí Bình cho ông Nghĩa có kêu ông đổ 03 xe đất đỏ cho thầy Trung ở ấp Xóm Mới 2, xã Trí Bình, giá 01 xe bao nhiêu tiền ông không biết vì ông Tr thỏa thuận giá với ông Ng, đổ đất không biết phải đất hiện nay cụ K tranh chấp với bà N không thì ông không biết.

Ông Nguyễn Văn Tr khai: Năm 2003-2004 cụ K mẹ ông có mua của bà N đất ngang 05 m dài không biết bao nhiêu giá 10.000.000 đồng, không làm giấy, nguồn gốc đất của bà N mua của bà Nguyễn Thị R, đất lúc mua chưa có giấy chứng nhận QSDĐ, cụ K mua cho chị ông là Nguyễn Thị Yến T, mẹ ông đưa tiền cho bà N không làm giấy đưa tiền không ai biết ngoài mẹ ông và anh em trong gia đình và hai dì của ông biết là bà Nguyễn Thị V và Nguyễn Thị K, ông là người kêu anh D đổ 03 xe đất giá 500.000 đồng/xẻ bà T là người trồng tràm trên đất, tràm bà N đã bán không biết bao nhiêu tiền. Đất cụ K tranh chấp với bà N là cụ K mua cho bà T. Tại phiên tòa ông xác định ông có chứng kiến việc trả tiền đất cho bà N là do cha ông trả vì lúc đó cha, mẹ ông ở chung với ông, tiền cha ông có trả cho bà N là do cha ông vay ngân hàng.

Bà Nguyễn Thị V- Nguyễn Thị K khai: Năm 2006-2009 cụ K có bàn bạc với hai bà về việc cụ K mua đất từ con gái thứ 5 của cụ K tên Nguyễn Thị Thu N diện tích 5 m x 40 m cho con gái thứ tư tên Nguyễn Thị Yến T để cất nhà, vài năm sau hai bà thấy bà T trồng tràm không rõ số cây và đổ mấy xe đất để chuẩn bị cất nhà.

Ngày 30/7/2019, Tòa án có tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đất tranh chấp và Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành có tiến đo đạc đất tranh chấp cụ thể:

Diện tích đất tranh chấp là 250,5 m², tờ bản đồ mới số 10, thửa đất mới số 48, 49 (tờ bản đồ cũ số 14, thửa đất cũ số 263), tọa lạc ấp 2, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Tờ cận:

+ Đông giáp đất Nguyễn Thị Diệp dài 5,20 m.

- + Tây giáp đường đất đỏ dài 5,20 m.
- + Nam giáp đất Nguyễn Huỳnh Hải dài 48,50 m.
- + Bắc giáp đất Nguyễn Hồng Sang dài 48,51 m.

Ngày 03/10/2019 Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh tiến hành định giá đất tranh chấp. Theo biên bản định giá của Hội đồng định giá, đất tranh chấp có giá theo thực tế tại địa phương là 40.000.000 đồng/01 mét ngang x 5,2 m trị giá 208.000.000 đồng.

Các đương sự thống nhất với kết quả đo đạc và định giá trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2019/DS-ST ngày 04 tháng 11 năm 2019, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ Khoản 1 Điều 228, 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 688, 689, 690, 691 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 136 của Luật đất đai năm 2003. Căn cứ Nghị quyết số 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;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị K về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Thị Thu N đất diện tích 250,5 m², tờ bản đồ mới số 10, thửa đất mới số 48, 49 (tờ bản đồ cũ số 14, thửa đất cũ số 263), tọa lạc tại ấp 2, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Từ cận:

Đông giáp đất Nguyễn Thị Đ dài 5,20 m.

Tây giáp đường đất đỏ dài 5,20 m.

Nam giáp đất Nguyễn Huỳnh H dài 48, 50 m.

Bắc giáp đất Nguyễn Hồng S dài 48, 51 m.

Hội đồng định giá, đất tranh chấp có giá theo thực tế tại địa phương là 208.000.000 đồng.

Đối với 03 xe đất bà T đổ và 02 cây tràm bà T trồng trên đất tranh chấp bà N đã bán bà T không yêu cầu giải quyết nên không xem xét sau này bà T có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

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

Ngày 13 tháng 11 năm 2019, anh Nguyễn Trung D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị K kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

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

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, 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: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, 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, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét kháng cáo của cụ K: Cụ K cho rằng năm 2006 chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích quyền sử dụng đất 250,5 m², tờ bản đồ mới số 10, thửa đất mới số 48, 49 (tờ bản đồ cũ số 14, thửa đất cũ số 263), tọa lạc ấp 2, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh của con ruột bà N với giá 10.000.000 đồng.

[2] Cụ K cho rằng việc chuyển nhượng đất là để cho một người con khác là bà T nên giao cho bà N đứng tên. Trong quá trình giải quyết vụ án, cụ K không đưa ra được chứng cứ trực tiếp chứng minh giao dịch chuyển nhượng. Tuy nhiên, các chứng cứ gián tiếp đều phù hợp với lời khai của cụ K, cụ thể: Cụ K có 06 người con thì 05 người con còn lại đều xác nhận việc cụ K nhận có chuyển nhượng đất từ bà N để tặng cho bà T với giá 10.000.000 đồng là có thật. Những người làm chứng khác gồm bà Rảnh là người bán đất cho bà N, bà Vốn, bà Kim dì ruột của bà N; anh Hà, anh Tài là người ở gần đất chuyển nhượng đều xác định biết việc bà N chuyển nhượng đất cho cụ K thông qua cụ K hoặc bà N.

[3] Mặt khác, thực tế, bà T cũng có trồng tràm và đổ 03 xe đất lên phần đất chuyển nhượng (việc đổ đất được bà N thừa nhận) thể hiện lời trình bày của cụ K về việc chuyển nhượng đất để tặng cho bà T là đúng.

[4] Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ K và bà N là có thật, mặc dù cụ K không đưa ra được chứng cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy tờ giao nhận tiền giữa hai bên cụ K và chị Nương nhưng xét thấy mối quan hệ giữa 2 bên là mẹ con ruột nên việc chuyển nhượng không lập thành văn bản thường xảy ra trên thực tế. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của cụ K là chưa xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các tình tiết khách quan của vụ án.

[5] Tuy nhiên xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không lập thành văn bản nên cũng không thỏa mãn điều kiện công chứng, chứng thực từ khi hai bên chuyển nhượng cho đến khi xảy ra tranh chấp, không bên nào yêu cầu làm thủ tục để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định, do đó hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 134 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Về lỗi

làm cho hợp đồng vô hiệu là ngang nhau, do đó các bên hoàn cho nhau những gì đã nhận, mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại, cụ thể như sau:

[6] Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 10.000.000 đồng. Giá đất thực tế tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 208.000.000 đồng, thiệt hại là phần chênh lệch giá giữa giá tại thời điểm chuyển nhượng và giá thực tế tại thời điểm tranh chấp $198.000.000 \text{ đồng} / 2 = 99.000.000 \text{ đồng}$.

[7] Bà N được tiếp tục sử dụng đất và phải trả lại cho cụ K số tiền chuyển nhượng đã nhận là 10.000.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại với số tiền là 99.000.000 đồng. Tổng cộng, bà N phải trả cho cụ K là 109.000.000 đồng.

[8] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đề nghị không chấp nhận kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận; có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của cụ K. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên.

[9] Đối với 03 xe đất bà T đổ và 02 cây tràm bà T trồng trên đất tranh chấp bà N đã bán bà T không yêu cầu giải quyết nên không xem xét sau này bà T có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

[10] Về chi phí tố tụng khác: Cụ Nguyễn Thị K và bà Nguyễn Thị Thu N mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền 2.655.000 (hai triệu, sáu trăm năm mươi lăm nghìn năm nghìn) đồng chi phí đo đạc, thẩm định và định giá đất tranh chấp.

Ghi nhận cụ K đã nộp xong. Bà N phải thanh toán lại cho cụ K 1.327.500 (một triệu, ba trăm hai mươi bảy nghìn, năm trăm) đồng.

[11] Án phí dân sự: Bà Nguyễn Thị Thu N phải chịu 5% của số tiền 99.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Cụ Nguyễn Thị K được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Án phí dân sự phúc thẩm, do sửa án nên các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn cụ Nguyễn Thị K

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2019/DS-ST ngày 04 tháng 11 năm 2019, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

2. Căn cứ Điều 134, 137, 688, 689, 690, 691 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 136 của Luật đất đai năm 2003. Căn cứ Nghị quyết số 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;

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị K đối với bà Nguyễn Thị Thu N về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2.2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị K và bà Nguyễn Thị Thu N là vô hiệu.

- Bà Nguyễn Thị Thu N tiếp tục được quyền sử dụng đất 250,5 m², tờ bản đồ mới số 10, thửa đất mới số 48, 49 (tờ bản đồ cũ số 14, thửa đất cũ số 263), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 3944887, do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 25-7-2007 cho bà Nguyễn Thị Thu N đứng tên, đất tọa lạc ấp 2, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Tứ cận:

- + Đông giáp đất Nguyễn Thị Đ dài 5,20 m.
- + Tây giáp đường đất đỏ dài 5,20 m.
- + Nam giáp đất Nguyễn Huỳnh H dài 48,50 m.
- + Bắc giáp đất Nguyễn Hồng S dài 48,51 m.

- Bà Nguyễn Thị Thu N có nghĩa vụ thanh toán tiền cho cụ Nguyễn Thị K số tiền 109.000.000 (một trăm lẻ chín triệu chẵn) đồng.

3. Về chi phí tố tụng khác: Cụ Nguyễn Thị K và bà Nguyễn Thị Thu N mỗi người phải chịu 1.327.500 đồng. Ghi nhận cụ K đã nộp xong, bà N phải thanh toán lại cho cụ K 1.327.500 (một triệu, ba trăm hai mươi bảy nghìn, năm trăm) đồng.

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 của Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Cụ Nguyễn Thị K được miễn án phí.
- Bà Nguyễn Thị Thu N chịu 4.950.000 (bốn triệu, chín trăm năm mươi nghìn) đồng.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

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

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 các Điều 6, Điều 7 và Điều 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. TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND huyện châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- 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)

Võ Thị Hồng Mai

