

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 257/2020/DS-PT  
Ngày: 29-12-2020  
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 Trần Thị Kim Sang

*Các Thẩm phán:* Ông Mai Văn Triến;  
Ông Phạm Văn Diệp.

**- 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:** Bà Đặng Thị Châu, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 07, 14 và 29 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: **82/2019/TLPT-DS**, ngày **22 tháng 01 năm 2019**, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2018/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện BC, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 221/2020/QĐPT-DS ngày **01 tháng 9 năm 2020**, giữa các đương sự:

- Ng đơn: Bà Lâm Thị X, năm sinh: 1967; cư trú tại: Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Ng đơn - Bà Lâm Thị X:

+ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1960; cư trú tại: LBN, thành phố TA, tỉnh Long An. (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 28-02-2017 và ngày 18-5-2018). Vắng mặt

+ Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1963; cư trú tại: thị trấn TT, huyện TT, tỉnh Long An. Có mặt

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm: 1963; cư trú tại: xã LT, huyện BC, tỉnh Tây Ninh. Có mặt

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Ng:* Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm: 1959; cư trú tại phường BTĐ, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền ngày 22-12-2016). Có mặt

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Ng:* Luật sư Nguyễn Hữu L của Chi nhánh Văn phòng Luật sư Tài Lộc tỉnh Tây Ninh, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Phiên tòa ngày 07-12-2020, 14-12-2020 Luật sư L có mặt; phiên tòa ngày 29-12-2020 Luật sư L có đơn xin vắng mặt)

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Công ty TNHH Đầu tư PL.

Trụ sở: xã PP, huyện BC1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Th1 - sinh năm: 1985; cư trú tại: Ấp Chánh, xã An Thạnh, huyện BC, tỉnh Tây Ninh (Theo giấy ủy quyền ngày 04-10-2017). Có đơn xin vắng mặt

2. Ủy ban nhân dân huyện BC, tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ trụ sở: Khu phố 1, thị trấn BC, huyện BC, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Văn H - Chức vụ: Chủ tịch, có yêu cầu xét xử vắng mặt

3. Bà Bùi Thị Đ, sinh năm: 1945; cư trú tại: xã LT, huyện BC, tỉnh Tây Ninh. Có đơn xin vắng mặt

4. Anh Nguyễn Văn C, sinh năm: 1973; cư trú tại: xã LT, huyện BC, tỉnh Tây Ninh. Có đơn xin vắng mặt

5. Công ty Điện lực Tây Ninh.

Trụ sở: Số 607 đường Cách Mạng Tháng 8, khu phố 2, phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện hợp pháp của công ty Điện lực Tây Ninh:* Ông Cao Minh Th2, Ông Nghiêm Đình Anh K, Ông Nguyễn Thế T (Theo giấy ủy quyền ngày 12-10-2017). Có đơn xin vắng mặt.

6. Ông Phan Văn V, sinh năm: 1963; cư trú tại: xã LT, huyện BC, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

7. Anh Nguyễn Văn Đ1, sinh năm: 1978; cư trú tại: xã LT, huyện BC, tỉnh Tây Ninh. Có đơn xin vắng mặt

8. Chị Lê Thị Thu Vân, sinh năm: 1983; cư trú tại: Ấp Thuận Tây, xã LT, huyện BC, tỉnh Tây Ninh. Có đơn xin vắng mặt

9. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm: 1963; cư trú tại: thị trấn TT, huyện TT, tỉnh Long An. Có mặt

10. Ban quản lý khu kinh tế tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Thái Bình A- Phó giám đốc Ban quản lý dự án phát triển Đô thị dọc hành lang tiểu vùng sông Mê Kông tỉnh Tây Ninh (Theo giấy ủy quyền ngày 31-5-2018). Có đơn xin vắng mặt

11. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm: 1967, cư trú tại: xã TP, huyện GD, tỉnh Tây Ninh. (Tại phiên tòa ngày 07-12-2020 bà Ngọc có mặt; tại phiên tòa ngày 14 và ngày 29-12-2020 bà N1 vắng mặt)

*Người làm chứng:*

Bà Ngô Thị M, sinh năm 1957; cư trú tại: xã AT, huyện BC, tỉnh Tây Ninh. Có mặt

*Người kháng cáo:* Bị đơn – Bà Nguyễn Thị Ng

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo các đơn khởi kiện, các lời khai và các biên bản tại Tòa của Ng đơn bà Lâm Thị X do ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn Th đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào năm 2002 bà X và bà Nguyễn Thị Ngọc được bà Mờ giới thiệu đến thỏa thuận sang nhượng phần đất diện tích 6.631m<sup>2</sup> của cụ Huỳnh Thị D, với giá tiền 300.000.000 đồng. Ngày 15-02-2002, bà X, bà Ngọc, bà Ng, cụ D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) phần đất diện tích 6.631m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại xã LT, huyện BC, tỉnh Tây Ninh, đất đã Đ cấp GCNQSDĐ số 00650 QSDĐ/GT do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện BC cấp ngày 15-12-1993 đứng tên cụ Huỳnh Thị D; phần đất có tứ cận: Đông giáp: tỉnh lộ 786; Tây giáp: đất bà Phạm Thị Na; Nam giáp: thửa 320, 321 theo bản đồ 299; Bắc giáp: đất của bà X; nhưng do nhầm lẫn nên trong hợp đồng chuyển nhượng thể hiện năm 2001. Cùng ngày khi ký hợp đồng bà X đã trả đủ tiền cho cụ D, bà Ng tại nhà bà M, có sự chứng kiến của bà M, bà N1, cụ D. Bà Ng giao đất và giấy chứng nhận QSDĐ cho bà X cùng ngày, thỏa thuận bà X có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên Giấy CNQSDĐ nêu trên. Khi bà X cùng bà Ngọc, bà Mờ, bà Ng, cụ Diệp đến Phòng Tài Ng và Môi trường huyện BC để làm thủ tục sang tên thì bà X được cơ quan này cho biết là đất nằm trong khu quy hoạch nên chưa được sang tên chuyển QSDĐ, do đó chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Tại thời điểm đó, bà N1 không đồng ý mua nữa mà sang lại hợp đồng cho bà X

nhưng do trong hợp đồng soạn sẵn ghi tên bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị 1 nên bà X xóa tên bà N1 bên nhận chuyển nhượng đất ghi thành tên Lâm Thị X.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và trả tiền đủ cho bà Ng, cụ D thì bà X canh tác ổn định (trồng cây trà trên đất) không ai tranh chấp, cho đến năm 2009 Nhà nước làm tỉnh lộ 786, giải tỏa đền bù trên phần đất bà đã nhận chuyển nhượng của cụ D và bà Ng với diện tích 2.226,8m<sup>2</sup> do chưa sang tên được nên khi bồi thường ghi tên người nhận theo giấy chứng nhận QSDĐ; số tiền đền bù là 1.558.760.000 đồng theo Quyết định số 824/QĐ-UBND ngày 25-02-2010 (sau đây viết tắt là quyết định số 824) của UBND huyện BC và Quyết định 843/QĐ-UBND ngày 01-3-2010 (sau đây viết tắt là quyết định số 843) của Chủ tịch UBND huyện BC cho cụ Huỳnh Thị D (bà D mất năm 2011, bà Ng là người thừa kế duy nhất) được nhận. Đối với phần đất không nằm quy hoạch còn diện tích 4.404,2m<sup>2</sup> đo đạc thực tế là 4.881,9m<sup>2</sup> (tăng 477,7m<sup>2</sup>).

Bà Lâm Thị X khởi kiện yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Ng có nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, yêu cầu Hủy quyết định số 824 của UBND huyện BC và quyết định số 843 của Chủ tịch UBND huyện BC để cho bà X Đ công nhận quyền bà được nhận số tiền bồi thường thu hồi đất là 1.558.760.000 đồng, đối với diện tích Nhà nước đã thu hồi. Đối với diện tích đất bị công ty TNHH Đầu tư PL (sau đây viết tắt là Công ty PL) đã tự ý san lấp và phân đã cấp đất cho hộ ông Nguyễn Văn C và hộ ông Nguyễn Văn Đ1 xây nhà có một phần lấn trên đất của bà đã nhận chuyển nhượng thì bà sẽ tự thương lượng với những người này, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết, chỉ yêu cầu tuyên xử giao đất như hiện trạng đã thẩm định. Ngày 25-9-2018 ông T (đại diện cho bà X) có đơn xin rút yêu cầu Tòa án xem xét hủy quyết định 824 của UBND huyện BC và 843 của Chủ tịch UBND huyện BC.

Tại phiên Tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà X là ông Nguyễn Văn Th giữ Ng yêu cầu khởi kiện đối với bà Ng: Đề nghị Hội đồng xét xử cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ năm 2002 giữa bà X với cụ D, bà Ng theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25-5-2007 của Chính phủ đối với giao dịch chuyển nhượng QSDĐ trước năm 2004 mà hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực. Buộc bà Ng phải thực hiện HĐCNQSDĐ cho bà X đối với diện tích 4.881,9m<sup>2</sup> đất còn lại theo đo đạc thực tế trị giá 4.462.000.000 đồng (BL424) để bà X thực hiện thủ tục đứng tên giấy CNQSDĐ và có quyền nhận tiền đền bù đối với dự án làm đường ĐD10 và đường 51 khi nhà nước thu hồi. Rút yêu cầu hủy quyết định số 824 của UBND huyện BC và quyết định số 843 của Chủ tịch UBND huyện BC, lý do là UBND huyện BC đã xác định sẽ điều chỉnh đền bù cho người có QSDĐ khi Tòa án giải quyết xong vụ án. Đối với yêu cầu phản tố của bà Ng thì bà X không chấp nhận, lý do là việc giao kết hợp đồng bên bà X đã thanh toán tiền xong, nhận giấy

CN.QSDD và đã được bên chuyên nhượng đã giao đất cho bà X quản lý sử dụng ổn định nên không thể hủy việc chuyển nhượng. Về thiệt hại mà bà Ng yêu cầu bồi thường là không có căn cứ, cơ quan có thẩm quyền chưa giao tiền đền bù và do các bên có tranh chấp, nguyên nhân do bà Ng không thực hiện đúng cam kết, thực tế chưa có thiệt hại xảy ra. Do đó bà X không có nghĩa vụ bồi Th. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn V thì bà X không chấp nhận bồi thường do cây trồng trên đất là của bà X trồng nên bà có quyền khai thác. Ông xác định giá trị cây tràm đã thu hoạch trên đất là 5.300.000 đồng. Không ý kiến gì đối với hộ dân có nhà ở trên đất, đường dây điện và công ty PL, nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện vụ án khác. Bà X không có yêu cầu nào khác.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị Ng (người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Th) trình bày:* Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X, lý do vào năm 2002 bà X và bà Mờ có tới nhà bà Ng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 300.000.000 đồng toàn bộ diện tích đất là 6.631m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Thuận Tây, xã LT, huyện BC, tỉnh Tây Ninh, đất đã Đ cấp giấy CN.QSDD số 00650 QSDD/GT do UBND huyện BC cấp ngày 15-12-1993 đứng tên Huỳnh Thị Diệp như bà X trình bày là đúng. Bà X giao tiền cọc cho bà Ng là 15.000.000 đồng và hứa trong vòng 3 tháng bà Mờ làm giấy sang tên xong sẽ trả đủ tiền. Khi nhận tiền cọc bà Ng chỉ ký vào sổ tay của bà X do bà X giữ, chứ không có làm HĐCNQSDD. Do chưa trả đủ tiền nên bà Ng không đồng ý giao giấy CN.QSDD cho bà X giữ, nhưng do tin tưởng bà Mờ là người quen biết nên sau khi nhận cọc thì bà Ng giao giấy CN.QSDD cho bà Mờ để bà Mờ làm thủ tục chuyển nhượng, bà Mờ cam kết trong thời gian 03 tháng sẽ làm giấy tờ xong và bà X sẽ thanh toán đủ tiền, việc thỏa thuận này cũng không lập thành văn bản. Hợp đồng mà bà X cung cấp cho Tòa án là giả mạo. Sau khi thỏa thuận mua bán và nhận cọc thì bà Ng vẫn tiếp tục canh tác cho tới năm 2008, đến năm 2009 biết việc bà X tự ý trồng tràm trên đất của gia đình bà. Do bà X đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán do không chứng minh Đ bà X đã trả tiền cho cụ Diệp và bà Ng, ngoài ra bà X không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng QSDD do không có nhu cầu sử dụng đất, không trực tiếp sản xuất và nhận chuyển nhượng là vượt quá hạn mức theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa ông Nguyễn Văn Th là người đại diện theo ủy quyền của bà Ng trình bày: Yêu cầu đình chỉ vụ kiện do bà X không có quyền khởi kiện, giữ Ng ý kiến bà Ng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X. Bà Ng có yêu cầu phản tố đề nghị hủy giao dịch chuyển nhượng QSDD giữa cụ Diệp, bà Ng với bà X vào năm 2002, đối tượng là diện tích đất 6.631m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Thuận Tây, xã LT, huyện BC, tỉnh Tây Ninh, bà Ng trả cho bà X 15.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận, bà X phải giao trả lại giấy CN.QSDD cho bà Ng, bà Ng tiếp tục sử dụng QSDD diện tích 4.881,9 m<sup>2</sup> (diện tích đo thực tế tăng 477,7m<sup>2</sup> so với diện tích trong giấy CNQSDD) và bà Ng Đ quyền nhận tiền đền bù đối với dự

án làm đường ĐD10 và đường 51, không có yêu cầu gì với số cây trồng bà X đã thu hoạch trên đất. Ông yêu cầu công nhận cho bà Ng có quyền nhận số tiền đền bù là 1.558.760.000 đồng đối với diện tích 2.226,8m<sup>2</sup> đã thu hồi; yêu cầu bà X bồi Th số tiền lãi mỗi năm 10% trên số tiền đền bù 1.558.760.000 đồng tính đến 01-6-2017 là 87 tháng: 1.130.100.000 đồng và tính lãi lũy tiến trên tổng số tiền đền bù 1.558.760.000 đồng cộng với số tiền lãi lũy tiến tỷ lệ 0,83%/tháng đến ngày 30-9-2018 là 357.080.608 đồng. Tổng số tiền yêu cầu bà X bồi Th là 1.130.100.000 + 357.080.608 = 1.487.180.608 đồng. Đối với nhà của ông Nguyễn Văn Cu và nhà của ông Nguyễn Văn Đực và bà Lê Thị Thu Vân hiện có một phần diện tích xây dựng trên quyền sử dụng đất đứng tên Huỳnh Thị Diệp thì bà Ng không có yêu cầu khởi kiện, bà đề nghị Tòa án giao đất theo hiện trạng đã thẩm định xem xét tại chỗ, sau khi bà nhận đất nếu có tranh chấp với các hộ trên thì bà sẽ yêu cầu khởi kiện trong một vụ án khác. Bà Ng không có yêu cầu gì khác.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:***

1. *Đại diện hợp pháp của công ty TNHH Đầu tư PL (sau đây viết tắt là công ty PL) trình bày:* Tại bản giải trình ngày 07-7-2014 (BL 243) ông Phan Mộng Hoàng- Tổng giám đốc công ty trình bày Công ty PL Đ UBND tỉnh Tây Ninh giao đất để đầu tư xây dựng dự án khu nhà ở dân cư 1 (bước 1) theo quyết định số 517/QĐ-CT ngày 24-11-2003, theo thỏa thuận tại văn bản ngày 28/3/2002 với Ban quản lý khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài (nay là Ban quản lý khu kinh tế tỉnh Tây Ninh) (sau đây viết tắt là Ban quản lý) thì công ty PL có trách nhiệm cung cấp vốn cho Ban quản lý có trách nhiệm thực hiện lập danh sách, chi trả tiền bồi Th giải phóng mặt bằng. Trong đó có các thửa đất số 143; 132; 131; 126; 114 thuộc tờ bản đồ số 9 của bà Diệp với tổng diện tích 2.579,1m<sup>2</sup>. UBND huyện BC đã có Quyết định số 1449/QĐ-CT ngày 19-9-2003 thu hồi của bà Diệp 5.464,2 m<sup>2</sup> và giao cho công ty PL 2.579,1m<sup>2</sup> để đầu tư xây dựng khu dân cư nhà ở, đồng thời Quyết định số 1450/QĐ-CT ngày 19-9-2003 chi trả đền bù cho bà Diệp tổng số tiền 50.788.093 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, công ty không chứng minh Đ việc đã cung cấp vốn cho ban quản lý để chi trả bồi Th trước khi tiến hành san lấp. Công ty thừa nhận đã cấp đất tái định cư tại chỗ cho bà Bùi Thị Đ trên diện tích anh Cu xây nhà ở hiện nay, công ty chịu trách nhiệm nếu có tranh chấp liên quan đến phần đất đã giao cho bà Đ.

Bà Nguyễn Thị Th1 là người Đại diện theo ủy quyền của công ty PL trình bày: tại biên bản ghi lời khai bà Nguyễn Thị Th1 ngày 05/10/2017 (BL 705a) là công ty PL không lấn chiếm, không có ý kiến yêu cầu gì trong vụ án và có đơn xin vắng mặt không tham gia tất cả các thủ tục tố tụng tại Tòa án.

***2. Đại diện hợp pháp của UBND huyện BC trình bày:***

Tại Công văn số 205/UBND, ngày 18-3-2014 Ủy ban nhân dân huyện BC có ý kiến như sau: Quyết định số 824 về việc thu hồi đất của UBND huyện BC là phù hợp theo quy định của pháp luật. Quyết định số 843 của Chủ tịch UBND huyện về việc chi trả bồi Th là chi trả cho người đứng tên giấy CN.QSDĐ. Việc chuyển nhượng QSDĐ của bà X với bà Huỳnh Thị Diệp chưa thực hiện đúng theo trình tự thủ tục quy định. Cho nên việc chi trả bồi Th phải chờ Tòa án giải quyết, khi bản án có hiệu lực pháp luật theo đó QSDĐ của người nào thì UBND huyện sẽ điều chỉnh phương án và quyết định chi trả cho người đó. Việc bà X yêu cầu hủy 2 quyết định nêu trên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Tại công văn số 938/UBND ngày 16-11-2017 Chủ tịch UBND huyện BC xác định các Quyết định số 1449/QĐ-CT ngày 19-9-2003 và 1450/QĐ-CT ngày 19-9-2003 không còn hiệu lực vì UBND huyện BC đã có Quyết định số 2940/QĐ-UBND hủy Quyết định số 1449/QĐ-CT ngày 19-9-2003 và Quyết định số 3162/QĐ-UBND ngày 16-10-2017 hủy Quyết định số 1450/QĐ-CT ngày 19-9-2003.

Năm 2015, UBND huyện BC có Quyết định 3727/QĐ-UBND ngày 17/12/2015 (BL 625) thu hồi tổng diện tích 2.078,10m<sup>2</sup> thuộc 05 thửa gồm: 318/868m<sup>2</sup>, 321/21,3m<sup>2</sup>, 317/60,5m<sup>2</sup>, 316/556,3m<sup>2</sup>, 319/572m<sup>2</sup> để xây dựng công trình đường 51 và Quyết định số 3756/QĐ-UBND ngày 18/12/2015 thu hồi tổng diện tích 39,0m<sup>2</sup> thuộc 02 thửa gồm: 316/4,30m<sup>2</sup>, 319/34,70m<sup>2</sup> để xây dựng công trình đường ĐĐ10. Ngày 07-8-2017 UBND huyện có công văn số 578/UBND (BL 695) đề nghị Tòa án xét xử vụ án này để UBND huyện có cơ sở thực hiện việc chi trả bồi Th và bàn giao mặt bằng cho Ban quản lý triển khai thi công công trình đúng quy định.

Chủ tịch UBND huyện BC có văn bản xin vắng mặt không tham gia các giai đoạn tố tụng tại Tòa.

3. Bà Bùi Thị Đ trình bày: Căn nhà hiện anh Nguyễn Văn Cu đang ở là do bà cho anh Cu phần đất Đ công ty PL cấp đất tái định cư theo Hợp đồng số 13/HĐ-HT/04 ngày 17-7-2004 giữa đại diện công ty PL với bà diện tích đất Đ giao là 93,1m<sup>2</sup>, nhà của anh Cu xây đã Đ UBND xã LT cấp giấy phép xây dựng số 04/GPXD ngày 06-5-2009, việc xây dựng có diện tích 9,7m<sup>2</sup> xây trên đất tranh chấp là do công ty PL giao đất. Bà không có ý kiến yêu cầu gì trong vụ án. Bà Đ có đơn xin vắng mặt các thủ tục tố tụng tại Tòa.

4. Anh Nguyễn Văn Cu trình bày: Căn nhà anh đang ở tại ấp Thuận Tây, xã LT là do mẹ ruột của anh là bà Bùi Thị Đ cho anh diện tích đất Đ công ty PL cấp tái định cư như bà Đ trình bày là hoàn toàn đúng, cho đến nay anh vẫn chưa Đ cấp giấy CN.QSDĐ. Hiện tại anh sử dụng đất không có ai tranh chấp nên anh

không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này. Anh có đơn xin vắng mặt các thủ tục tố tụng tại Tòa.

5. *Đại diện hợp pháp của công ty Điện lực Tây Ninh trình bày:* Công trình đường dây 15 (22) kv cấp điện cho Campuchia tới cửa khẩu Mộc Bài địa điểm tại phần đất tranh chấp có 02 trụ số 01/59 và 02/59 Đ hoàn thành vào tháng 12/2000. Khi đầu tư, xây dựng công trình này phía chủ đầu tư đã thực hiện hoàn tất việc hỗ trợ đền bù, giải phóng mặt bằng, cho đến nay phía cơ quan chủ quản không nhận Đ bất cứ khiếu nại gì về vấn đề hỗ trợ đền bù hay giải phóng mặt bằng. Công ty điện lực không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này. Đại diện Công ty điện lực Tây ninh có đơn xin vắng mặt, không tham gia tố tụng tại Tòa án.

6. *Ông Phan Văn Vũ trình bày:* Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Ng. Năm 2008, bà Ng bệnh thận phải nằm viện điều trị nên bà Diệp yêu cầu bà X trả tiền mua đất nhưng không gặp Đ bà X thì bà Diệp có yêu cầu ông mua cây tràm để trồng trên đất của bà Diệp nhưng không báo cho bà Ng biết. Việc ông trồng cây tràm trên đất chỉ có con trai ông là Phan Châu Thanh biết. Từ năm 2012 có tranh chấp giữa bà X với bà Ng nhưng ông không nói cho bà Ng biết việc ông trồng cây, tháng 01/2018 ông phát hiện việc ông Th và bà X cho thu hoạch cây tràm của ông trồng nên ông khởi kiện yêu cầu bà Lâm Thị X và ông Nguyễn Văn Th bồi Th thiệt hại cây tràm bị thiệt hại là 30.000.000 đồng. Ông không yêu cầu định giá, đề nghị Tòa án xác định giá theo quy định của pháp luật

7. *Anh Nguyễn Văn Đức và chị Lê Thị Thu Vân thống nhất trình bày:* Căn nhà anh chị đang ở là đất mua lại từ ông Cao Văn Bửu, ông Bửu Đ công ty PL giao đất theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 15-4-2004 tổng diện tích là 92,7m<sup>2</sup> quá trình xây nhà công ty PL có cắm mốc giao đất nhưng khi xây nhà anh chị thấy đất xung quanh không ai sử dụng nên có xây ra khỏi ranh đất khoảng 01 m. Việc nhà của anh chị lấn vào đất tranh chấp khoảng 02m<sup>2</sup> có một phần do công ty PL giao đất không đúng và một phần do anh chị tự ý xây lấn, nếu chủ đất có yêu cầu bồi Th thì anh chị bồi Th. Anh chị không có yêu cầu gì trong vụ án này. Anh chị có đơn xin vắng mặt các thủ tục tố tụng tại Tòa.

8. *Ông Nguyễn Văn Th trình bày:* Ông không chấp nhận yêu cầu bồi Th của ông Phan Văn Vũ, lý do việc ông khai thác cây tràm trên đất trong vụ án này là đúng theo quy định của pháp luật, không xâm phạm đến quyền lợi của ông Phan Văn Vũ. Ngày 22-5-2008 bà Diệp đã ký hợp đồng ủy quyền quản lý và sử dụng toàn bộ QSDĐ đất tranh chấp do bà Diệp đứng tên cho ông, ông Vũ không có quyền SDD và cũng không chứng minh Đ quyền sở hữu của ông đối với cây trồng trên đất. Ngoài ra ông Vũ khởi kiện nhưng không chứng minh Đ thời điểm trồng, vị trí và số cây đã trồng. Ông chỉ là người giúp bà X tìm người khai thác và bán cây tràm chứ ông không có quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với yêu cầu của



ông Vũ. Ông xác định giá trị cây trồng đã thu hoạch trên đất là 5.300.000 đồng. Ông không đồng ý với giá của ông Vũ đưa ra nhưng không yêu cầu Tòa án định giá. Đề nghị Tòa án xác định giá theo quy định của pháp luật.

9. Bà Nguyễn Thị Ngọc trình bày: Năm 2002 bà cùng với bà X Đ bà Mờ giới thiệu nhận chuyển nhượng đất của cụ Diệp và bà Ng, bà đứng tên trong hợp đồng mua bán sau khi giao đủ tiền cho cụ Diệp và bà Ng thì cụ Diệp và bà Ng giao giấy CN.QSDĐ cho bà X giữ. Bà không nhớ rõ ai là người trực tiếp giao tiền cho cụ Diệp và bà Ng nhưng toàn bộ số tiền 300.000.000 đồng là tiền của bà X, sau khi nhận chuyển nhượng đất, do chính quyền địa phương nói đất quy hoạch làm đường nên bà không mua nữa, bà đã giao lại cho bà X hợp đồng và toàn quyền quyết định (việc hùn tiền giữa bà và bà X cũng đã giải quyết xong). Cụ Diệp và bà Ng biết là bà X Đ toàn quyền quyết định đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng. Năm 2004 do bà X đang chấp hành án nên bà thay bà X làm các giấy tờ đại diện cho bà Ng và cụ Diệp để giải quyết với Ban đền bù và công ty PL. Trong quá trình làm các giấy ủy quyền có ghi lý do ủy quyền là do mẹ con bà Ng nợ tiền bà 300.000.000 đồng, nhưng thực tế chỉ là ghi để hợp thức hóa giấy tờ, sự thật mẹ con bà Ng không có nợ tiền bà, mẹ con bà Ng cũng không có ý kiến gì. Bà xác định bà đã chuyển giao lại toàn bộ phần quyền lợi và nghĩa vụ của bà trong việc giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa bà với cụ Huỳnh Thị Diệp và bà Nguyễn Thị Ng theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 15-02-2001 (thực tế là ngày 15-02-2002) cho bà X. Bà cam kết không có ý kiến yêu cầu gì trong vụ án này.

10. Đại diện Ban quản lý khu kinh tế tỉnh Tây Ninh trình bày tại Công văn số 483/BQLKKT-XDTNMT ngày 17-8-2014: Theo Quyết định 517/QĐ-CT ngày 24/11/2003 giao đất cho công ty PL để xây dựng khu nhà ở dân cư bước 1, theo thỏa thuận tại văn bản ngày 28-3-2002 với Ban quản lý thì Công ty PL có trách nhiệm cung cấp vốn cho Ban quản lý có trách nhiệm thực hiện lập danh sách, chi trả tiền bồi Th giải phóng mặt bằng. Trong đó có các thửa đất số 143; 132; 131; 126; 114 thuộc tờ bản đồ số 9 của bà Diệp với tổng diện tích 2.579,1m<sup>2</sup>. UBND huyện BC đã có Quyết định số 1449/QĐ-CT ngày 19-9-2003 thu hồi của bà Diệp 5.464,2 m<sup>2</sup> và giao cho công ty PL 2.579,1m<sup>2</sup> để đầu tư xây dựng khu dân cư nhà ở, đồng thời Quyết định số 1450/QĐ-CT ngày 19-9-2003 chi trả đền bù cho bà Diệp tổng số tiền 50.788.093 đồng nhưng công ty PL chưa cung cấp vốn cho Ban quản lý chi trả đền bù nên UBND huyện chưa thu hồi đất này, chưa có bàn giao cho công ty PL, do đó việc công ty PL san lấp đất không liên quan đến Ban quản lý. Ông Thái Bình An là người đại diện hợp pháp của Ban quản lý có đơn xin vắng mặt, không tham gia trong quá trình tố tụng tại Tòa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2020/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện BC, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

- Căn cứ các Điều 34, 70, 147, 161, 165, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015, các Điều 401, 697, 698, 699, 700, 701 và 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 1 Điều 38, Điều 39, Điều 41, Khoản 1 Điều 42 của Luật đất đai năm 2003, các Điều 129, 130, 167, 188, 193 Luật đất đai năm 2013; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Th vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Th vụ Quốc hội.

#### Tuyên xử

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Lâm Thị X (người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn T) đối với bà Nguyễn Thị Ng (người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Th).

Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của bà Nguyễn Thị Ng đối với bà Lâm Thị X.

- Buộc bà Nguyễn Thị Ng hoàn tất thủ tục chuyển nhượng QSDĐ đối với diện tích: 2.764,8m<sup>2</sup> bao gồm các thửa 319/978,8m<sup>2</sup>, 320/646m<sup>2</sup>, 321/302,1m<sup>2</sup>, 316/1476m<sup>2</sup>, 317/632,4m<sup>2</sup>, 318/1.670m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 7 bản đồ 299 (thửa 4 và 18 tờ bản đồ số 52 theo BĐĐC VN 200) thuộc Giấy CN.QSDĐ số 00650 QSDĐ/GT do UBND huyện BC cấp ngày 15/12/1993 đứng tên Huỳnh Thị Diệp. Có tứ cận:

Đông giáp: tỉnh lộ 786;

Tây giáp: thửa đất số 422, 421 theo bản đồ 299;

Nam giáp: thửa đất số 420 theo bản đồ 299;

Bắc giáp: thửa đất số 295, 296, 312, 313, 314, 315 theo bản đồ 299.

*(có sơ đồ đo đạc kèm theo)*

Bà X có nghĩa vụ làm thủ tục cấp giấy CN.QSDĐ theo quy định pháp luật.

- Bà Lâm Thị X Đ nhận số tiền đền bù làm tỉnh lộ 786 diện tích 2.226,8m<sup>2</sup> là 1.558.760.000 (một tỷ năm trăm năm mươi tám triệu bảy trăm sáu mươi nghìn) đồng.

- Bà X Đ nhận số tiền đền bù khi UBND huyện BC triển khai thực hiện thu hồi đất và chi trả bồi Th theo Quyết định 3727/QĐ-UBND ngày 17/12/2015 và Quyết định số 3756/QĐ-UBND ngày 18/12/2015 của UBND huyện BC.

- UBND huyện BC có trách nhiệm giao cho bà Lâm Thị X nhận số tiền trên.

2. Không chấp nhận yêu cầu bồi Th tiền lãi đối với số tiền đền bù và tính lãi lũy tiến đến ngày xét xử là 1.487.180.608 (một tỷ bốn trăm tám mươi bảy

triệu một trăm tám mươi nghìn sáu trăm lẻ tám) đồng của bà Nguyễn Thị Ng đối với bà Lâm Thị X.

3. Không chấp nhận yêu cầu bồi Th thiệt hại ngoài hợp đồng số tiền 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng của ông Phan Văn Vũ đối với ông Nguyễn Văn Th và bà Lâm Thị X.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí; chi phí tố tụng; quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 12-11-2018, bà Nguyễn Thị Ng có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-02-2001 vô hiệu.

2. Tuyên bố bà X chưa hoàn thành nghĩa vụ giao tiền khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Ng.

3. Ng đơn bà Lâm Thị X không có quyền khởi kiện.

*Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Nguyễn Văn Th giữ Ng yêu cầu kháng cáo; đề nghị Hội đồng xét xử : Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị X; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Ng; tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa cụ Diệp, bà Ng với bà X; tuyên cho bà Ng Đ nhận tiền đền bù 1.558.760.000 đồng; buộc bà X đền bù thiệt hại cho bà Ng tiền lãi đối với số tiền đền bù và tính lãi lũy tiến đến ngày xét xử sơ thẩm là 1.487.180.608 đồng và lãi 0,83%/tháng đến khi xét xử phúc thẩm; buộc bà X trả lại Giấy CNQSDĐ cho bà Ng. Các căn cứ cho yêu cầu kháng cáo:*

- Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bị vô hiệu do người chủ sử dụng đất (cụ Diệp) không có tham gia ký tên, lấn tay trong hợp đồng; đất là của cụ Diệp, nếu bà Ng có ký tên cũng không đủ điều kiện chuyển nhượng.

- Hình thức của giao dịch không đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định của pháp luật do cấp có thẩm quyền (UBND xã) không chứng nhận; nội dung và ngày, tháng của hợp đồng Đ viết bằng nhiều nét chữ khác nhau và có tẩy xóa.

- Theo quy định tại Điều 44 của Luật Đất đai năm 2003, hạn mức đất nông nghiệp của cá nhân không quá 03 ha; nhưng thực tế bà X mua gom với tổng diện tích hơn 15 ha đất tại địa phương và bà X không phải là người hay hộ trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên không Đ quyền nhận chuyển nhượng đất lúa .Nhu vậy, bà X đã vi phạm điều cấm của pháp luật về nhận chuyển nhượng đất.

- Không có chứng cứ thể hiện bên nhận chuyển nhượng đã trả tiền mua đất và việc lập chứng cứ trả 300.000.000 đồng là lập không. Các chứng cứ khởi kiện

không hợp pháp, chứng cứ giả tạo (Bút lục 41, 42). Lời khai của bà X, bà Ngọc, bà Mờ có nhiều mâu thuẫn với nhau.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Luật sư Nguyễn Hữu L trình bày luận cứ bảo vệ:* Yêu cầu khởi kiện của Ng đơn là không có căn cứ và luật sư không đồng ý với bản án sơ thẩm; vì các lý do sau đây:

- Bà X trình bày có giao cho cụ Diệp, bà Ng số tiền 300.000.000 đồng là không đúng, không có căn cứ chứng minh. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ Đ soạn sẵn, bà X trình bày không có đọc nội dung nên không có căn cứ bà X giao tiền khi ký hợp đồng.

- Chữ ký, dấu vân tay của cụ Diệp Đ giám định là không xác định Đ nên không có căn cứ cho rằng cụ Diệp chuyển nhượng đất cho bà X.

- Người đại diện cho bà X (Ông T) khai: Hợp đồng ghi tên bà Ngọc, vì lúc đó bà X đang bị tạm giam. Do vậy, chưa làm rõ vào ngày 15-02-2002 bà X có bị tạm giam không, trong khi hợp đồng ký ngày 15-02-2002 và bà X nói bà X trực tiếp giao tiền cho cụ Diệp, bà Ng.

- Lời trình bày của bà Mờ (bút lục 63): mẹ con bà Diệp có nợ bà Ngọc 300.000.000 đồng nên thực chất việc mua bán đất này là để trừ nợ. Do đó, không có việc bà X giao tiền trên thực tế. Nhưng tại tòa, bà Mờ cho rằng bà X là người trực tiếp giao số tiền 300.000.000 đồng cho bà Ng, hợp đồng này thực chất là của bà Ngọc, bà Ngọc sang lại cho bà X. Thấy rằng lời trình bày của bà Ngọc, bà X, bà Mờ có nhiều mâu thuẫn.

- Trong hợp đồng ghi thanh toán sau khi ký hợp đồng (không phải thanh toán ngay khi ký hợp đồng). Nên sau khi ra UBND xã để ký hợp đồng chuyển nhượng mới thanh toán tiền, khi ra UBND xã biết đất không chuyển nhượng Đ nên bà X chưa thanh toán tiền cho bà Ng. Do đó, lời trình bày của bà Ng là có căn cứ.

- Bà X, bà Ngọc không có hùn hạp làm ăn, nhưng bà Ngọc khẳng định sau khi làm giấy ủy quyền bà Ngọc đến Công ty PL để nhận tiền đền bù. Lời trình bày của bà Ngọc, bà X có quá nhiều mâu thuẫn, không rõ ràng, cho thấy không có hợp đồng chuyển nhượng đất và không có việc giao tiền xảy ra. Bà X không Đ tự ý sửa Th tin tên người mua đất, bà X ghi tên bà X vào hợp đồng để chiếm đoạt phần đất này.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị X. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ng.

*Người đại diện theo ủy quyền của Ng đơn bà Lâm Thị X- Ông Nguyễn Văn Th tranh luận:*

- Hiện tại bà X chỉ sử dụng chưa tới 02 ha đất tại địa phương; phía bị đơn cho rằng bà X sử dụng hơn 15 ha là không có căn cứ. Bà X là hộ gia đình có đăng ký kinh doanh sản xuất nông nghiệp nên đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất (Hơn nữa bà X nhận chuyển nhượng đất không phải là đối tượng Đ Nhà nước giao đất nên không thể tính hạn mức Đ giao đất)

- Trong hợp đồng ngày 15-02-2002 ghi rõ các nội dung, số tiền nhận chuyển nhượng và phương thức thanh toán đều không có sửa chữa; chỉ riêng tên người nhận chuyển nhượng do bà Ngọc đồng ý giao lại cho bà X (bà Ngọc biết Đ đất bị quy hoạch nên không mua nữa), nên bà X mới sửa tên bà Ngọc thành tên bà X. Tại Tòa, bà Ng thừa nhận bán đất cho bà X, có nhận tiền cọc của bà X 15.000.000 đồng nên xác định người nhận chuyển nhượng đất là bà Lâm Thị X và nếu nói bà X chưa trả đủ tiền cho bà Ng thì tại sao từ khi chuyển nhượng đất cho bà X, bà X sử dụng đất từ 2002 đến 2012 (trước khi Nhà nước thu hồi đất và đền bù) bà Ng không đòi tiền và không tranh chấp với bà X.

- Do giá đền bù thấp hơn thực tế nên bà X khiếu nại, khởi kiện đối với Công ty PL từ năm 2002. Ngày 22-4-2008 bà X ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Th đại diện giải quyết các tranh chấp với Công ty PL thì cụ Diệp, bà Ng đều thừa nhận đã nhận tiền của bà X rồi, đến khi Ủy ban ra Quyết định bồi Th cho người sử dụng đất thì mới xảy ra tranh chấp. Ngày 22-5-2008, cụ Diệp cũng đã ủy quyền cho ông Th để giải quyết tranh chấp với Công ty PL.

- Bà X là người sử dụng đất ổn định, trồng cây tràm trên đất từ năm 2008 đến 2018 mới thu hoạch. Sau khi Nhà nước thu hồi đất làm đường, phần đất còn lại do đang tranh chấp nên bà X tạm thời không sử dụng.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ng đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:*

- 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: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ng; sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên trong phần Quyết định của bản án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã Đ xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Quá trình khởi kiện tại cấp sơ thẩm, ngoài yêu cầu Đ lưu Th hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Lâm Thị X với cụ Huỳnh Thị Diệp và bà Nguyễn Thị Ng; yêu cầu Đ nhận tiền đền bù giải phóng mặt bằng đường 786; bà X có yêu cầu hủy Quyết định số 824/QĐ-UBND ngày 25-02-2010 (sau đây viết tắt là quyết định số 824) của Ủy ban nhân dân huyện BC và Quyết định 843/QĐ-UBND ngày 01-3-2010 (sau đây viết tắt là quyết định số 843) của Chủ tịch Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện BC, tỉnh Tây Ninh. Đến ngày 25-9-2018 người đại diện theo ủy quyền của bà X có đơn xin rút yêu cầu Tòa án xem xét hủy các quyết định 824 và 843 của UBND huyện BC. Tòa án cấp sơ thẩm có nhận định trong bản án, nhưng không tuyên đình chỉ yêu cầu khởi kiện này trong phần quyết định của bản án là thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

[2] Về nội dung: Phần đất tranh chấp trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có diện tích theo giấy CNQSDĐ là 6.631m<sup>2</sup>, gồm các thửa 319, 320, 321, 183, 292, 293, 317, 318 bản đồ số 7. Trong đó đất đã bị thu hồi làm đường 786 diện tích 2.226,8m<sup>2</sup> gồm 01 phần trong các thửa 198, 201, 202, 204, 205 diện tích còn lại 4.404,2m<sup>2</sup>, theo kết quả đo đạc thực tế là 4.881,9m<sup>2</sup> (tăng 477,7m<sup>2</sup>). Trong đó có diện tích thu hồi để xây dựng công trình đường 51 là 2.078,10m<sup>2</sup> thuộc một phần trong các thửa gồm: 318, 321, 317, 316, 319 và thu hồi để xây dựng công trình đường DĐ10 diện tích 39,0m<sup>2</sup> thuộc 01 phần các thửa 316, 319; diện tích còn lại là 2.764,8 m<sup>2</sup> bao gồm các thửa: 319/978,8m<sup>2</sup>, 320/646m<sup>2</sup>, 321/302,1m<sup>2</sup>, 316/1476m<sup>2</sup>, 317/632,4m<sup>2</sup>, 318/1.670m<sup>2</sup> từ bản đồ số 7 bản đồ 299 (thửa 4 và 18 từ bản đồ số 52 theo BĐĐC VN 2000) thuộc Giấy CNQSDĐ số 00650 QSDĐ/GT do UBND huyện BC cấp ngày 15/12/1993 đứng tên cụ Huỳnh Thị Diệp.

Tại Tòa, các đương sự thống nhất giá trị QSDĐ theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân là 914.000 đồng/m<sup>2</sup>, không yêu cầu định giá lại. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận Đ với nhau về việc giải quyết vụ án. Ng đơn giữ Ng yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ Ng yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ng

[3.1] Bị đơn kháng cáo đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15-02-2001 vô hiệu, vì cho rằng không có sự việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Huỳnh Thị Diệp, bà Nguyễn Thị Ng với bà Lâm Thị X; hợp đồng nêu trên là giả tạo; bà X chưa thực hiện nghĩa vụ giao tiền cho phía bị đơn. Thấy rằng: Tại Tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Ng thừa nhận: Năm 2002 bà và cụ Diệp Th qua sự giới thiệu của bà Ngô Thị Mờ, có thỏa

thuận chuyển nhượng QSDĐ, diện tích 6.631m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp Thuận Tây, xã LT, huyện BC, tỉnh Tây Ninh, đất đã Đ cấp GCNQSDĐ số 00650 QSDĐ/GT do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện BC cấp ngày 15-12-1993 đứng tên cụ Huỳnh Thị Diệp cho bà Lâm Thị X, bà Ng xác định giá chuyển nhượng đất cho bà X do hai bên thỏa thuận là 350.000.000 đồng, bà X chỉ đưa tiền đặt cọc là 15.000.000 đồng và hẹn 03 tháng sau khi hoàn tất thủ tục mới đưa tiếp số tiền còn lại, nhưng bà X vi phạm nghĩa vụ, không trả tiếp số tiền còn lại và hợp đồng do bà X cung cấp có chữ ký của bà Ng, dấu vân tay của cụ Diệp là giả mạo, nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Tuy nhiên, bà Ng không cung cấp chứng cứ về việc nhận số tiền cọc và cam kết sau 03 tháng giao tiếp số tiền còn lại của bà X. Trong khi đó, tại Kết luận giám định lại số 4051/C09B, ngày 26-9-2019 và Kết luận giám định số 4051/1/C09B, ngày 05-12-2019 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, đã kết luận...*Chữ ký dạng chữ viết mang tên Nguyễn Thị Ng: dưới mục “con” trên 02 (Hai) “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” cùng đề ngày 15-02-2001 (Ký hiệu A1, A2); dưới mục “Người ủy quyền” đề ngày 13 tháng 4 năm 2000 (Ký hiệu A3) so với chữ ký, chữ viết dùng làm mẫu so sánh đứng tên Nguyễn Thị Ng trên các tài liệu ký hiệu từ M1 đến M8 là do cùng một người ký (viết) ra và Dấu vân tay A1.1, A1.2, A2.1, A2.2, A2.3 trên tài liệu ký hiệu A1, A2, A3 với dấu vân tay ngón trỏ phải của bà Nguyễn Thị Ng trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu do Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh cung cấp là do vân tay của cùng một người để lại. Riêng dấu vân tay của cụ Diệp không đủ cơ sở kết luận, vì không đủ mẫu so sánh (cụ Diệp đã chết năm 2011).*

[3.2] Ngoài ra, tại biên bản làm việc với Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện BC (Trước đây là Ban bồi Th giải phóng mặt bằng) (Bút lục 498), Biên bản giao quyết định ngày 18/3/2010 giao quyết định số 824 và quyết định số 843 cho bà Ng (bút lục 357) và tại Biên bản xác minh ngày 15-12-2020 của Tòa án cấp phúc thẩm, ông Nguyễn Vũ Hồng, nhân viên Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện BC xác nhận nội dung ghi trong “Biên bản v/v trao, tổng đạt Quyết định thu hồi đất; Quyết định chi trả bồi Th và vận động nhận tiền bồi Th, hỗ trợ thuộc dự án nâng cấp, mở rộng đường 786, Đoạn từ cầu Đìa Xù đến đường Xuyên Á” ngày 18-3-2014 : *“Bà đồng ý nhận hai quyết định nêu trên và đồng ý gửi số tiền bồi Th theo quyết định của Nhà nước vào ngân hàng vì bà đã bán đất cho hộ dân khác, và đồng ý giao đất cho Nhà nước thu hồi để thi công dự án, cam kết không thắc mắc, khiếu nại về sau”* là do chính bà Ng, cụ Diệp trình bày, cụ Diệp lần tay còn bà Ng ký tên vào biên bản và tại phần cuối biên bản bà Ng còn viết thêm: *“ mẹ, Huỳnh Thị Diệp đồng ý cho con Nguyễn Thị Ng nhận quyết định và giao đất cho nhà nước theo quyết định”*; trong quá trình giải quyết vụ án bà Ng xác định từ sau khi thỏa thuận chuyển nhượng đất này cho bà X thì cụ Diệp và bà không chuyển nhượng đất này cho ai khác.

[3.3] Mặt khác, qua xác minh Th tin đối với những người có đất liền kề đất tranh chấp thì Đ biết những người này cũng chuyển nhượng đất cho bà X vào cùng năm 2002 (bà Náo, bà Giới tại BL 964 và 966), hình thức giao dịch là sau khi người nhận chuyển nhượng thanh toán đủ tiền thì người chuyển nhượng giao giấy CN.QSDD và ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất.

[3.4] Tại Giấy ủy quyền ngày 22-5-2008 (BL 792,793) cụ Huỳnh Thị Diệp (Bên A) ký ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Th (Bên B), có nội dung: “ *Bên B đại diện nhân danh cho tôi (Bên A) đến cơ quan UBND xã LT, UBND huyện BC, Ban Quản lý dự án Cửa khẩu Mộc Bài, Tòa án các cấp, Thi hành án huyện BC và các cơ quan có liên quan để giải quyết hợp đồng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa 319, 320, 321, 183, 293, 292, 317, 318, 316 tổng diện tích 7231m<sup>2</sup> với Lâm Thị X và giải quyết lấn đất với Công ty PL, Ban quản lý dự án Khu kinh tế Mộc Bài chưa thương lượng đền bù, bồi Th theo chủ trương của UBND tỉnh Tây Ninh. Ông Th Đ toàn quyền quyết định coi như tôi làm việc trình bày, cung cấp tư liệu thay tôi ký tên vào các văn bản có liên quan đến nội dung ủy quyền và Đ ký nhận các khoản tiền đền bù bồi Th tiền và đất Đ nhận theo chủ trương của UBND tỉnh*”. Giấy ủy quyền Đ chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh (có xác nhận của cán bộ tư pháp thuộc UBND thị trấn Gò Dầu- BL 281,282)

[3.5] Từ những chứng cứ và phân tích nêu trên, có cơ sở xác định: Hợp đồng CNQSDD giữa bà X với cụ Diệp, bà Ng là có thật. Thời điểm hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng CNQSDD Đ hai bên xác nhận là vào năm 2002; trong hợp đồng thể hiện: Giá chuyển nhượng QSDD: 300.000.000 đồng; Thời điểm thanh toán: đã thanh toán đủ lúc ký hợp đồng; Phương thức thanh toán: tiền mặt, nên việc bà Ng trình bày, không có ký hợp đồng chuyển nhượng QSDD cho bà X, bà X vi phạm nghĩa vụ thanh toán (trong thời gian 03 tháng sau ngày ký hợp đồng) là không có cơ sở; có căn cứ xác định bà X đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng, nhận giấy CNQSD đất và nhận đất xong; điều này phù hợp với thực tế là bà X là người sử dụng đất, trồng cây tràm trên đất từ 2008 đến năm 2018. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm cho lưu Th hợp đồng chuyển nhượng QSDD giữa bà X với cụ Diệp, bà Ng là có căn cứ. Tuy nhiên, UBND huyện BC có Quyết định thu hồi đất làm đường tỉnh lộ 786; xây dựng công trình đường 51 và xây dựng công trình đường DD10. Đối với phần diện tích đất bị thu hồi không đủ điều kiện chuyển nhượng; do đó bà X Đ nhận tiền đền bù đối với diện tích đất bị thu hồi làm đường tỉnh lộ 786; công trình đường 51 và công trình đường DD10. Phần diện tích đất còn lại bà Ng phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho bà X là: 2.764,8 m<sup>2</sup> bao gồm các thửa: 319/978,8m<sup>2</sup>, 320/646m<sup>2</sup>, 321/302,1m<sup>2</sup>, 316/1476m<sup>2</sup>, 317/632,4m<sup>2</sup>, 318/1.670m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 7 bản đồ 299 (thửa 4 và 18 tờ bản đồ số 52 theo BĐĐC VN 200) thuộc Giấy CN.QSDD số



00650 QSDĐ/GT do UBND huyện BC cấp ngày 15-12-1993 đứng tên cụ Huỳnh Thị Diệp.

Do công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ năm 2002 giữa bà X với cụ Diệp và bà Ng nên bà X Đ nhận số tiền đền bù là 1.558.760.000 (Một tỷ năm trăm năm mươi tám triệu bảy trăm sáu mươi nghìn) đồng, tương ứng với diện tích đất bị thu hồi là 2.226,8m<sup>2</sup> và Đ nhận số tiền đền bù khi UBND huyện BC triển khai thực hiện thu hồi đất và chi trả bồi Th theo Quyết định 3727/QĐ-UBND ngày 17-12-2015 và Quyết định số 3756/QĐ-UBND ngày 18-12-2015 của UBND huyện BC. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên UBND huyện có trách nhiệm chi trả tiền đền bù cho bà X là chưa chính xác. Bà X có quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để nhận tiền đền bù theo quy định.

[3.6] Đối với các cây xanh do bà Ng mới trồng năm 2019 trên đất tranh chấp sau khi xét xử sơ thẩm, nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết, bà Ng có trách nhiệm tự di dời các cây xanh trên đất trong thời gian 60 ngày, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật; nếu quá thời hạn trên bà Ng không di dời thì bà X Đ quyền xử lý các cây xanh trồng trên diện tích đất tranh chấp.

[4] Đối với kháng cáo của bị đơn cho rằng bà X không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng và bà X nhận chuyển nhượng vượt hạn mức sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993; Hội đồng xét xử xét thấy: Tại biên bản xác minh ngày 28-10-2020, công chức địa chính xã LT cung cấp Th tin bà X có nhận chuyển nhượng đất tại địa phương tổng cộng 16.974m<sup>2</sup> và tại biên bản xác minh chuyên viên Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh- Chi nhánh huyện BC, đã cung cấp Th tin: Hồ sơ địa chính theo sơ đồ hệ thống bản đồ địa chính chính quy hệ tọa độ VN-2000 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh- Chi nhánh huyện BC, bà Lâm Thị X không có đứng tên quyền sử dụng đất tại địa phương. Do đó, kháng cáo của bị đơn cho rằng bà X chủ sở hữu, sử dụng hơn 15 ha đất tại địa phương là không có căn cứ.

[5] Đối với yêu cầu phản tố của bà Ng: Yêu cầu bà X bồi Th số tiền lãi mỗi năm 10% trên số tiền đền bù 1.558.760.000 đồng tính đến 01-6-2017 là 1.130.100.000 đồng và tính lãi lũy tiến trên tổng số tiền đền bù 1.558.760.000 đồng cộng với số tiền lãi 1.130.100.000 đồng từ 01-6-2017 đến ngày 30-9-2018 tổng cộng số tiền yêu cầu bà X bồi Th là: 1.487.180.608 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: Số tiền đền bù 1.558.760.000 đồng hiện do nhà nước quản lý (Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện BC đang tạm giữ). Năm 2010 cụ Diệp và bà Ng đã đồng ý giao đất và gửi tiền vào Ngân hàng do đã bán đất cho hộ dân khác (BL 357). Số tiền đền bù vẫn chưa chi trả cho ai là do quy định của nhà nước vì các bên đang tranh chấp; đồng thời do công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên số tiền đền bù này bà X Đ quyền nhận. Do đó, bà

Ng yêu cầu bà X bồi Th thiệt hại đối với số tiền đền bù là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu bồi Th thiệt hại của bà Ng là có căn cứ.

[6] Đối với diện tích đất 2.679,0m<sup>2</sup> Công ty PL san lấp có một phần căn nhà của ông Nguyễn Văn Cu và nhà của anh Nguyễn Văn Đức, chị Lê Thị Thu Vân có một phần xây dựng trên đất tranh chấp và các trụ điện trung thế trên đất bà X và bà Ng thống nhất không có ý kiến gì, yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hiện trạng đất như sơ đồ đo đạc thực tế ngày 07-3-2018; nên nếu có phát sinh tranh chấp thì sẽ giải quyết trong vụ án khác.

[7] Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ng; sửa bản án sơ thẩm, đình chỉ yêu cầu hủy QĐ 824 và 843 của Ng đơn bà Lâm Thị X và sửa về cách tuyên án cho phù hợp.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa là có căn cứ.

[9] Về chi phí tố tụng khác:

[9.1] Về chi phí giám định:

- Bà Ng phải chịu chi phí giám định (lần 1) là 1.599.000 đồng. Do bà X đã nộp tạm ứng nên bà Ng có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà X 1.599.000 đồng.

- Bà Ng phải chịu chi phí giám định lại là 4.000.000 đồng, ghi nhận bà Ng đã nộp xong.

[9.2] Về chi phí đo đạc định giá: Bà Ng phải chịu 7.746.000 đồng, chi phí đo đạc, định giá lần thứ nhất, do bà X đã tạm nộp cho Tòa án dùng vào việc định giá xong nên bà Ng phải hoàn trả cho bà X 7.746.000 đồng. Đối với chi phí định giá lại là 7.500.000 đồng do bà X tự yêu cầu Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân thực hiện nên bà X phải chịu, ghi nhận bà X đã nộp xong.

[9.3] Chi phí thẩm định lại: Bà Ng phải chịu 2.000.000 đồng; ghi nhận bà Ng đã nộp xong

[10] Về án phí:

[10.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Do yêu cầu khởi kiện của bà X Đ chấp nhận nên bà Ng phải chịu án phí sơ thẩm dân sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là 200.000 đồng, khấu trừ 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà Ng đã nộp theo biên lai thu số 0020560 ngày 20-12-2016 của chi cục Thi hành án dân sự huyện BC, tỉnh Tây Ninh.

- Do yêu cầu phản tố đòi bồi Th thiệt hại của bà Ng không Đ chấp nhận nên bà Ng phải chịu 56.615.418 đồng (làm tròn 56.615.500 đồng) án phí, khấu trừ 22.951.500 đồng tạm ứng án phí bà Ng đã nộp theo biên lai thu số 0020848

ngày 12-6-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC bà Ng phải nộp tiếp 33.664.000 đồng;

- Do yêu cầu độc lập của ông Vũ không Đ chấp nhận nên ông Vũ phải chịu án phí 1.500.000 đồng, khấu trừ 750.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0021245 ngày 16-01-2018 của chi cục Thi hành án dân sự huyện BC, ông Vũ phải nộp tiếp 750.000 đồng.

- Bà X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC hoàn trả cho bà X số tiền 56.931.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà X đã nộp theo biên lai thu số 000065 ngày 10-10-2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC, tỉnh Tây Ninh.

[10.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không Đ chấp nhận nên bà Ng phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0021682 ngày 12-11-2018 Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận bà Ng đã nộp xong.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ng
- Sửa bản án sơ thẩm số 21/2018/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện BC, tỉnh Tây Ninh.

Tuyên xử:

- Căn cứ các Điều 147, 148, 161, 165, 217, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.
- Căn cứ Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015; các Điều 401, 697, 698, 699, 700, 701 và 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 1 Điều 38, Điều 39, Điều 41, Khoản 1 Điều 42 của Luật đất đai năm 2003; các Điều 129, 130, 167, 188, 193 Luật đất đai năm 2013; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Th vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27-02-2009 của Ủy ban Th vụ Quốc hội.

1. Đình chỉ yêu cầu hủy Quyết định số 824/QĐ-UBND ngày 25-02-2010 của Ủy ban nhân dân huyện BC và Quyết định 843/QĐ-UBND ngày 01-3-2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện BC, tỉnh Tây Ninh của Ng đơn bà Lâm Thị X.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị X đối với bà Nguyễn Thị Ng về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Ng đối với bà Lâm Thị X.**

- Bà Lâm Thị X Đ quyền sử dụng phần đất có diện tích 2.764,8m<sup>2</sup> bao gồm các thửa 319/978,8m<sup>2</sup>, 320/646m<sup>2</sup>, 321/302,1m<sup>2</sup>, 316/1476m<sup>2</sup>, 317/632,4m<sup>2</sup>, 318/1.670m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 7 bản đồ 299 (thửa 4 và 18 tờ bản đồ số 52 theo BĐDC VN 200). Đất có tứ cận:

Đông giáp: tỉnh lộ 786;

Tây giáp: thửa đất số 422, 421 theo bản đồ 299;

Nam giáp: thửa đất số 420 theo bản đồ 299;

Bắc giáp: thửa đất số 295, 296, 312, 313, 314, 315 theo bản đồ 299.

*(có sơ đồ đo đạc kèm theo)*

Bà X có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

- Bà Lâm Thị X Đ quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để nhận số tiền đền bù làm tỉnh lộ 786 diện tích 2.226,8m<sup>2</sup> là 1.558.760.000 (một tỷ năm trăm năm mươi tám triệu bảy trăm sáu mươi nghìn) đồng và Đ nhận số tiền đền bù khi UBND huyện BC triển khai thực hiện thu hồi đất và chi trả bồi Th theo Quyết định 3727/QĐ-UBND ngày 17-12-2015 và Quyết định số 3756/QĐ-UBND ngày 18-12-2015 của UBND huyện BC.

**4. Không chấp nhận yêu cầu bồi Th tiền lãi đối với số tiền đền bù và tính lãi lũy tiến đến ngày xét xử là 1.487.180.608 (một tỷ bốn trăm tám mươi bảy triệu một trăm tám mươi nghìn sáu trăm lẻ tám) đồng của bà Nguyễn Thị Ng đối với bà Lâm Thị X.**

**5. Không chấp nhận yêu cầu bồi Th thiệt hại ngoài hợp đồng số tiền 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng của ông Phan Văn Vũ đối với ông Nguyễn Văn Th và bà Lâm Thị X.**

**6. Bà Nguyễn Thị Ng có nghĩa vụ di dời cây xanh trên đất tranh chấp trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Nếu quá thời hạn trên bà Ng không di dời thì bà X Đ quyền xử lý các cây xanh do bà Ng trồng trên đất tranh chấp.**

**7. Về chi phí tố tụng khác:**

7.1. Chi phí giám định: Bà Ng phải chịu 1.599.000 đồng. Do bà X đã nộp tạm ứng nên bà Ng có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà X 1.599.000 đồng.

Chi phí giám định lại: Bà Ng phải chịu chi phí giám định lại là 4.000.000 đồng; ghi nhận bà Ng đã nộp xong.

7.2. Chi phí đo đạc định giá: Bà Ng phải chịu 7.746.000 đồng, chi phí đo đạc, định giá lần thứ nhất, do bà X đã tạm nộp cho Tòa án dùng vào việc định giá xong nên bà Ng phải hoàn trả cho bà X 7.746.000 đồng.

Bà X phải chịu chi phí định giá lại là 7.500.000 đồng; ghi nhận bà X đã nộp xong.

7.3. Chi phí thẩm định lại: Bà Ng phải chịu 2.000.000 đồng; ghi nhận bà Ng đã nộp xong.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người Đ thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người Đ 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 2015.

## **8. Về án phí:**

### **8.1. Án phí dân sự sơ thẩm:**

- Bà Ng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ 200.000 (hai trăm nghìn) đồng, khấu trừ 200.000 (hai trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0020560 ngày 20-12-2016 của chi cục Thi hành án dân sự huyện BC và phải chịu 56.615.500 (năm mươi sáu triệu sáu trăm mười lăm nghìn năm trăm) đồng, đối với yêu cầu bồi Th thiệt hại, khấu trừ số tiền 22.951.500 (hai mươi hai triệu chín trăm năm mươi một nghìn năm trăm) đồng, bà Ng đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0020848 ngày 12-6-2017 của chi cục Thi hành án dân sự huyện BC. Bà Ng phải nộp thêm 33.664.000 (ba mươi ba triệu sáu trăm sáu mươi bốn nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm

- Ông Phan Văn Vũ phải chịu án phí 1.500.000 (một triệu năm trăm nghìn) đồng, khấu trừ 750.000 (bảy trăm năm mươi nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0021245 ngày 16-01-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC, tỉnh Tây Ninh. Ông Vũ phải nộp thêm 750.000 (bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC hoàn trả cho bà X 56.931.000 (năm mươi sáu triệu chín trăm ba mươi một nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 000065 ngày 10-10-2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC, tỉnh Tây Ninh.

8.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không Đ chấp nhận nên bà Ng phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0021682 ngày 12-11-2018 Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận bà Ng đã nộp xong.

*9. Trường hợp bản án, Đ thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người Đ thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án dân sự 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 Đ thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện BC;
- Chi cục THADS huyện BC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

*Đã ký*

**Trần Thị Kim Sang**

