TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 205/2023/DS-PT
Ngày: 15-6-2023
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: Bà Trương Thị Tuyền;

Ông Phạm Văn Tâm.

- 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: Ông Nguyễn Khánh Bình – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 137/2023/TLPT-DS, ngày 09-5-2023 về việc "*Tranh chấp đòi lại tài sản*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 177/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Đỗ Nhật N, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 125, đường TPD, khu phố LT, phường LTB, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1968 (có mặt).

2. Ông Trần Văn S, sinh năm 1970 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 207, đường NVL, khu phố LD, phường LTB, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

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

Chị Phan Thị Mỹ T, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 125, đường TPD, khu phố LT, phường LTB, thị xã HT, trỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Kim L là bị đơn.
- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/3/2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Đỗ Nhật N trình bày:

Vào ngày 20/01/2010, vợ chồng anh có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Kim L, ông Trần Văn S 01 phần đất ở tại nông thôn, với diện tích 114 m^2, tại thửa số 637, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại khu phố LD, phường LTB, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, với giá 280.000.000 đồng, trên đất có 01 căn nhà gỗ anh không nhận chuyển nhượng. Ngày 24/3/2010, anh N và chị Phan Thị Mỹ T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích nêu trên. Thấy vợ chồng bà L có hoàn cảnh khó khăn và anh chưa có nhu cầu sử dụng nên anh cho vợ chồng bà L ở tạm để gìn giữ đất, khi nào có nhu cầu xây dựng sẽ lấy lại. Anh cho vợ chồng bà L ở tạm không lấy tiền thuê đất.

Đầu năm 2020, anh có nhu cầu xây dựng nhà ở, anh có đến nhà và báo trước cho vợ chồng bà L biết để di dời nhà đi nơi khác để thuận tiện cho anh xây dựng. Cho đến cuối năm 2021, vợ chồng bà L cũng không đồng ý dọn nhà đi nơi khác để vợ chồng anh xây dựng. Nay anh yêu cầu bà L, ông S di dời nhà đi nơi khác để trả đất lại cho anh. Anh thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 15/9/2022.

Tại các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L, ông Trần Văn S trình bày:

Vào khoảng năm 2009-2010, bà L có mượn tiền bà Trịnh Ngọc D là mẹ của anh N 3 lần là 70.000.000 đồng và 10.000.000 đồng tiền lãi của 70.000.000 đồng, tổng cộng là 80.000.000 đồng và bà thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên cho bà D, sau đó bà mượn tiếp 100.000.000 đồng, tổng cộng là 180.000.000 đồng. Bà mượn tiền có làm giấy mượn tiền nhưng bà D giữ hết. Bà D khi cho ai vay mượn tiền đều bắt buộc người vay phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà, nếu không làm thì bà không có cho vay tiền, cho nên khi bà vay 180.000.000 đồng thì bà cũng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D nhưng do vợ chồng anh N đứng tên, với giá 280.000.000 đồng, thực tế chỉ có 180.000.000 đồng, còn 100.000.000 đồng bà D không có đưa mà làm giấy khống để hợp thức hóa ra công chứng cho phù hợp với giá thị trường tại thời điểm đó là 280.000.000 đồng. Khi hòa giải ở khu phố LT bà xin chuộc lại nhà, đất với giá 1 tỷ đồng nhưng anh N không đồng ý. Vào năm 2016, xã LTB có mời bà D, anh N lên hòa giải về việc bà xin chuộc lại đất nhưng bà D, anh N không lên, việc này xã có lập biên bản. Khi thế chấp có thỏa thuận miệng cho bà chuộc lại khi nào có tiền, không có thời hạn chuộc với lãi suất Ngân hàng của số tiền 180.000.000 đồng là 2%/1.000.000 đồng/tháng.

Nay bà xin chuộc lại đất với giá 1 tỷ đồng và bà không đồng ý trả lại đất cho anh N, vì vợ chồng bà không có chuyển nhượng cho vợ chồng anh N. Bà thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản ngày 15/9/2022.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị Mỹ T trình bày: Chị hoàn toàn thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của anh N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 của Luật Đất đai; 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Nhật N đối với bà Nguyễn Thị Kim L, ông Trần Văn S về việc "Đòi lại tài sản".

1.1 Buộc bà Nguyễn Thị Kim L, ông Trần Văn S có nghĩa vụ trả lại cho anh Đỗ Nhật N một phần đất ở tại nông thôn có diện tích thực tế theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất là 104,9 m^2 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là 114 m^2), tại thửa số 637, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp LD, xã LTB, huyện HT (nay là khu phố LD, phường LTB, thị xã HT), tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 097321, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00138 ngày 24/3/2010 của Ủy ban nhân dân huyện HT (nay là thị xã HT), tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Đỗ Nhật N, chị Phan Thị Mỹ T đứng tên, có tứ cận: Đông giáp thửa số 472, dài 28,48 m (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dài là 28,50 m); Tây giáp thửa số 218, dài 28,46 m (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dài là 28,50 m); Nam giáp đường NVL, dài 4 m; Bắc giáp đường quy hoạch 4 m, dài 3,40 m (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dài là 4 m); (có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Bà Nguyễn Thị Kim L, ông Trần Văn S có nghĩa vụ di dời nhà gỗ, toàn bộ đồ dùng, vật dụng sinh hoạt trong gia đình và các tài sản khác đi nơi khác để trả lại cho anh N một phần đất nêu trên.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị Kim L, ông Trần Văn S có nghĩa vụ trả lại cho anh Đỗ Nhật N 14.000.000 đồng chi phí đo đạc, định giá tài sản. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà L, ông S còn phải trả cho anh N 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.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng khác, về án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 24-4-2023 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh có Quyết định kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS, đề nghị sửa bản an sơ thẩm theo hướng:

+ Xác định lại quan hệ tranh chấp (cấp sơ thẩm xác định tranh chấp "Đòi tài sản" là không đúng mà là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất")

+ Xác định lại thời gian tính lãi chậm thi hành án đối với số tiền chi phí đo đạc, định giá tài sản (Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu tiền lãi kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong là không đúng, thiệt thòi quyền lợi của bị đơn).

- Ngày 31-3-2023, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu xem xét giải quyết về hợp đồng vay tài sản giữa bà và bà Trịnh Ngọc D, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà thỏa thuận xin chuộc lại đất với giá 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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 bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim L; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào 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 thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Phần đất tranh chấp do vợ chồng nguyên đơn anh Đỗ Nhật N và chị Phan Thị Mỹ T đứng tên; hiện do vợ chồng bị đơn ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị Kim L quản lý, sử dụng. Tại Tòa, các đương sự xác nhận có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nguyên đơn khai nhận chuyển nhượng đất của bị đơn; còn bị đơn khai hợp đồng chuyển nhượng chỉ đảm bảo cho việc bị đơn vay tiền của mẹ nguyên đơn. Các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ

tranh chấp "Đòi tài sản" là chưa chính xác. Quan hệ tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát về xác định lại quan hệ tranh chấp là có căn cứ.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn ông Trần Văn S có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông S theo quy định của pháp luật.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Vào ngày 20/01/2010, vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim L, ông Trần Văn S và vợ chồng anh Đỗ Nhật N, chị Phan Thị Mỹ T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với phần đất ở tại nông thôn, có diện tích 114 m^2, thuộc thửa số 637, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại khu phố LD, phường LTB, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, với giá 280.000.000 đồng. Đến ngày 24/3/2010, anh Đỗ Nhật N và chị Phan Thị Mỹ T được Ủy ban nhân dân huyện HT (nay là thị xã HT) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.2] bà L kháng cáo cho rằng thực tế bà chỉ vay tiền của bà Trịnh Ngọc D (là mẹ ruột của anh N) với tổng số tiền là 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu) đồng; bà D yêu cầu bà ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh N mới cho vay tiền, do cần tiền nên bà có ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì thực tế bà không có chuyển nhượng đất.

[3.3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 278, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 20-01-2010 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Gia Thôn, thấy rằng: Về hình thức Hợp đồng chuyển nhượng đảm bảo đúng hình thức. Về nội dung: Giá trị hợp đồng chuyển nhượng đúng với giá trị thực tế tại thời điểm chuyển nhượng. Công chứng viên chứng nhận: Tại thời điểm công chứng, các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng; có năng lực hành vi dân sự và nội dung thỏa thuận phù hợp với pháp luật, đạo đức xã hội.

[3.4] Tại phiên tòa bà L thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh N, chị T, nhưng cho rằng đây là hợp đồng giả tạo, nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản của bà và bà D. Tuy nhiên, lời trình bày về việc vay mượn tiền của bà L với bà D, không được bà D thừa nhận và bà L không cung cấp được chứng cứ để chứng minh

[3.5] Mặt khác, tại thời điểm chuyển nhượng đất cho anh N, chị T; năm 2010 những chủ nợ của bà L là bà Dương Thị C, bà Phạm Thị Thùy T1, bà Nguyễn Thị Ngọc G đã khởi kiện bà L và đến Ủy ban nhân dân xã LTB ngăn

chặn việc bà L chuyển nhượng đất cho anh N, chị T. Tại biên bản hòa giải ngày 01/02/2010 của Ủy ban nhân dân xã LTB, huyện HT, bà L cam kết trả nợ cho bà C, bà T1, bà G nên những người này rút đơn khởi kiện để cho bà L chuyển nhượng đất cho anh N, chị T. Nên có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L, ông S với anh N, chị T là có thật.

[3.6] Ngoài ra, bà L kháng cáo cho rằng: năm 2016 bà có khiếu nại bà D, anh N ra Ủy ban nhân dân xã LTB để xin chuộc lại đất; nhưng theo biên bản xác minh ngày 17/02/2023 tại Ủy ban nhân dân phường LTB cung cấp thì theo Sổ tiếp công dân năm 2016 không có đơn xin chuộc lại đất của bà L. Trường hợp có yêu cầu hoặc tranh chấp thì bà L được quyền khởi kiện yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết, hòa giải và chuyển hồ sơ lên Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền để giải quyết theo thủ tục tố tụng dân sự; nhưng bà L không có khởi kiện.

[4] Xét quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim L, ông Trần Văn S và vợ chồng anh Đỗ Nhật N, chị Phan Thị Mỹ T; thấy rằng:

[4.1] Nguyên đơn anh Đỗ Nhật N cho rằng vợ chồng anh nhận chuyển nhượng đất của bà L ông S với giá 280.000.000 (hai trăm tám mươi triệu) đồng và anh đã giao đủ số tiền trên cho bà L, ông S tại Văn phòng công chứng. Tuy nhiên, bà L, ông S xác định không có nhận số tiền 280.000.000 đồng của anh N, chị T. Trong hợp đồng công chứng thể hiện hai bên giao nhận tiền mặt, nhưng việc giao nhận do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Anh N, chị T cho rằng đã giao tiền cho bà L nhưng không cung cấp chứng cứ để chứng minh.

[4.2] bà L, ông S xác định không có nhận tiền của anh N, chị T, nhưng bà L thừa nhận có mượn của bà D (mẹ anh N) số tiền 180.000.000 (một trăm tám mươi triệu) đồng. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm bà L yêu cầu được chuộc lại phần đất tranh chấp với giá 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng.

[5] Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ cho rằng: Việc chuyển nhượng giữa hai bên là có thật; theo hợp đồng giá trị chuyển nhượng là 280.000.000 đồng, nhưng anh N không cung cấp chứng cứ đã giao đủ tiền, bị đơn chỉ thừa nhận có mượn của mẹ nguyên đơn là 180.000.000 đồng nên xin chuộc lại đất giá 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng.

Do đó, có cơ sở xác định: Nguyên đơn đã giao cho bị đơn 180.000.000 (Một trăm tám mươi triệu) đồng, được bị đơn thừa nhận; tương đương 2/3 giá trị của hợp đồng, nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và cần buộc nguyên đơn phải giao thêm cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng còn lại; được tính bằng giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm hiện tại. Cụ thể giá trị chuyển nhượng là 280.000.000 trên diện tích 4 mét ngang, tương đương 1m trị giá 70.000.000 đồng. Nguyên đơn giao số tiền 180.000.000 đồng trị giá tương đương 2,57m ngang đất; còn lại 1,43m ngang chưa thanh toán.

Kết quả thẩm định giá thì phần đất hiện có giá là 600.000.000 đồng/ 01 mét ngang x 4m ngang; phần đất có giá tổng cộng là 2.400.000.000 đồng. Do đó, nguyên đơn phải có trách nhiệm thanh toán cho bị đơn số tiền của 1,43m x 600.000.000đồng/m ngang, thành tiền là 858.000.000 (Tám trăm năm mươi tám nghìn) đồng.

[6] Về chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đo đạc, thẩm định giá 14.000.000 đồng và tuyên nghĩa vụ trả lãi kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong là không đúng theo Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Do đó, Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ.

Trường hợp này các bên cùng phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định ngang nhau. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng, nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 7.000.000 (bảy triệu) đồng.

[7] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà L; chấp nhận Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh; sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định nêu trên

[8] Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với một phần nhận định của Hội đồng xét xử, nên có căn cứ chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự:

[9.1] Án phí sơ thẩm: Do sửa bản án, buộc nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền 858.000.000 (Tám trăm năm mươi tám nghìn) đồng, nên nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm đối với số tiền còn phải thanh toán cho bị đơn.

[9.2] Án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên bà L không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L

- Chấp nhận Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2023/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 166, Điều 500; 501; 502; 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 của Luật Đất đai; 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Nhật N đối với bà Nguyễn Thị Kim L, ông Trần Văn S về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị Kim L, ông Trần Văn S có nghĩa vụ trả lại cho anh Đỗ Nhật N một phần đất ở tại nông thôn có diện tích thực tế theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất là 104,9 m^2 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là 114 m^2), tại thửa số 637, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp LD, xã LTB, huyện HT (nay là khu phố LD, phường LTB, thị xã HT), tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 097321, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00138 ngày 24/3/2010 của Ủy ban nhân dân huyện HT (nay là thị xã HT), tỉnh Tây Ninh cấp cho anh Đỗ Nhật N, chị Phan Thị Mỹ T đứng tên, có tứ cận: Đông giáp thửa số 472, dài 28,48 m (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dài là 28,50 m); Tây giáp thửa số 218, dài 28,46 m (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dài là 28,50 m); Nam giáp đường NVL, dài 4 m; Bắc giáp đường quy hoạch 4 m, dài 3,40 m (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dài là 4 m); (có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Bà Nguyễn Thị Kim L, ông Trần Văn S có nghĩa vụ di dời nhà gỗ, toàn bộ đồ dùng, vật dụng sinh hoạt trong gia đình và các tài sản khác đi nơi khác để giao lại cho anh N phần đất nêu trên.

1.2 Buộc anh Đỗ Nhật N, chị Phan Thị Mỹ T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kim L, ông Trần Văn S số tiền 858.000.000 (tám trăm năm mươi tám nghìn) đồng.

2. Chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị Kim L, ông Trần Văn S có nghĩa vụ trả lại cho anh Đỗ Nhật N số tiền 7.000.000 (bảy triệu) đồng chi phí đo đạc, định giá tài sản.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng 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.

3. Về án phí dân sự:

3.1 Án phí sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Kim L, ông Trần Văn S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Đỗ Nhật N, chị Phan Thị Mỹ T Phải chịu 37.740.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm anh N đã nộp theo Biên lai thu số 0020601 ngày 08/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. Anh N, chị T còn phải nộp thêm số tiền 37.440.000 (Ba mươi bảy triệu bốn trăm bốn mươi nghìn) đồng.

3.2 Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho bà L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0021408 ngày 31-3-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã HT, tỉnh Tây Ninh.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND.TTN;
- TAND. thị xã HT;
- Chi cục THADS TX HT;
- Phòng KTNV. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP TAND tỉnh;
- Lưu tập án DSPT.

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

(Đã ký)

Trần Thị Kim Sang