

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 130/2019/DS-PT

Ngày 28-5-2019

“V/v tranh chấp quyền sử
dụng đất và 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: Ông **Nguyễn Quốc Tuấn**.

Các Thẩm phán:

1. Bà **Trần Thị Kim Sang**;

2. Bà **Trương Thị Tuyền**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Thị Hồng Nhung**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông **Trần Văn Sự**, Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 265/2018/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2018, về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; do Bản án Dân sự sơ thẩm số 38/2018/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 62/2019/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị **Mai Võ Hoàng T**, sinh năm 1971; cư trú tại: Số D, đường D, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; *có mặt*.

Là người giám hộ cho chị Mai Võ Hoàng O, sinh năm 1979; cư trú tại: Số D, đường A, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (*chị O bị tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định số: 340/2015/QĐDS-ST ngày 07-8-2015 của Tòa án nhân dân Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Mai Võ Hoàng O và Mai Võ Hoàng T: Ông **Phạm Hoàng H**, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Phạm Hoàng H, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: T, đường V, Phường L, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh; *có mặt*.

Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1961 và bà **Lê Thị Kim T**, sinh năm 1964; cùng cư trú tại: Số O, tổ L, ấp P, xã B, Huyện C, tỉnh Tây Ninh; *ông L và bà T đều có mặt.*

Người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan: Chị **Mai Võ Hoàng T**, sinh năm 1971; cư trú tại: Số D, đường T, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; *có mặt.*

Người kháng cáo: Chị Mai Võ Hoàng T là người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Năm 1997, chị Mai Võ Hoàng O (em ruột chị T) nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích đất 675 m², thửa số 960, 961, tờ bản đồ số 5; tọa lạc tại ấp Ninh Phú, xã Bàu Năng, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh và đã được Ủy ban nhân dân Huyện Dương Minh Châu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04075 QSDĐ/1594/2004/HĐ-CN ngày 11-8-2004. Từ năm 2006, bà Võ Kim L (mẹ ruột chị T) và chị O cùng sinh sống, quản lý sử dụng phần đất này. Đến năm 2016, bà L mất.

Năm 2017, chị nhờ Cán bộ địa chính xã đến đo đạc lại phần đất để xây dựng hàng rào xung quanh thì phát hiện phần đất của chị O còn thiếu 180 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nguyên nhân là phần đất bị ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị Kim T có đất giáp ranh đã lấn chiếm.

Nay chị yêu cầu ông L, bà T trả lại cho chị Mai Võ Hoàng O phần đất có diện tích 180 m², thuộc thửa 600, tờ bản đồ số 38 (*là thửa thêm được tách ra từ thửa 407*), tọa lạc tại ấp Ninh Phú, xã Bàu Năng, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; phần đất này được xác định vị trí mốc giới số 9, 4, 6, A; mốc giới điểm A được xác định từ vị trí mốc số 6 hướng Đông kẻ 1 đường thẳng sang hướng Tây sao cho diện tích 9, 4, 6, A là 180 m² (*theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 1810-18/SĐ-HT đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện Dương Minh Châu thẩm tra, xác nhận ngày 27-8-2018*).

Chị không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L, bà T vì bà L không có quyền chuyển nhượng đất cho ông L, bà T; phần đất tranh chấp này do chị O đứng tên giấy đất và không có chứng cứ thể hiện việc bà L nhận tiền chuyển nhượng đất của ông L, bà T.

Bị đơn – ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị Kim T trình bày: Ngày 09-3-2012 ông bà có nhận chuyển nhượng của bà Võ Kim L phần đất có diện tích 154,7 m², Tộc thửa 600, tờ bản đồ số 38 (*là thửa thêm được tách ra từ thửa 407*), tọa lạc tại ấp Ninh Phú, xã Bàu Năng, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; phần đất này được xác định vị trí mốc giới số 4, 5, 8, 9 (*theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 1810-18/SĐ-HT đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện Dương Minh Châu thẩm tra, xác nhận ngày 27-8-2018*); thỏa thuận giá chuyển

nhượng đất là 72.000.000 đồng; khi nhận chuyển nhượng có làm “Giấy sang nhượng đất thổ cư” và bà L ký tên vào giấy chuyển nhượng này. Ông bà đã trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà L, chị T nhiều lần được tổng cộng là 69.000.000 đồng và nhận đất sử dụng từ năm 2012 cho đến nay. Ông bà đã nhiều lần yêu cầu bà L chuyển quyền sử dụng phần đất tranh chấp này cho ông bà nhưng đến năm 2016 bà L chết.

Nay ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T (là người đại diện hợp pháp cho chị O); ông bà yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-3-2012.

Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện Dương Minh Châu thẩm tra, xác nhận ngày 27-8-2018 (sau đây gọi tắt là sơ đồ hiện trạng sử dụng đất) thể hiện:

+ Từ vị trí mốc giới số 4 đến số 5, được xây dựng bằng hàng gạch (cao 0,24 m): Các đương sự thống nhất do bà Võ Kim L xây dựng năm 2008.

+ Từ vị trí mốc giới số 4 đến số 9 là hàng rào gồm 12 trụ xi măng, từ trụ thứ 1 đến trụ thứ 4 rào kẽm B40, trụ tiếp theo đến trụ 12 rào kẽm có tôn xi măng chắn.

+ Thửa đất 600, diện tích 154,7 m², tờ bản đồ số 38 là thửa thêm được tách ra từ thửa 407.

+ Thửa 407 do chị Mai Võ Hoàng O và Mai Võ Hoàng T đăng ký sử dụng.

Chứng thư thẩm định giá số 0637N/2017/CT-MHD ngày 20-10-2017 của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Thẩm định giá MHD, xác định: 01 m² đất tranh chấp có giá 1.116.331 đồng; các đương sự thống nhất không có ý kiến.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 38/2018/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2018, của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 688, Điều 129 của Bộ luật Dân sự; Điều 122, 401, 405, 688, 697, 699, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, quy định về án phí, lệ phí.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Mai Võ Hoàng T đối với ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị Kim T, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị Kim T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 09-3-2012 giữa bà Võ Kim L và ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị Kim T đối với diện tích đất 154,7 m², Tộc thửa 600, tờ bản đồ số 38; tọa lạc tại ấp Ninh Phú, xã Bàu Năng, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị Kim T được tiếp tục sử dụng diện tích 154,7 m² đất, thuộc thửa 600, tờ bản đồ số 38; tọa lạc tại ấp Ninh Phú, xã Bàu Năng, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; được xác định bởi chu vi các mốc giới số 9, 4, 5, 8; (có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị Kim T có trách nhiệm thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất cho chị Mai Võ Hoàng O (do chị Mai Võ Hoàng T giám hộ) là 6.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 07-11-2018, chị Mai Võ Hoàng T có đơn kháng cáo, yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Mai Võ Hoàng T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đồng thời, chị T tự nguyện đồng ý thanh toán lại cho ông L, bà T tiền chuyển nhượng đất mà bà L đã nhận của ông L, bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm về vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Mai Võ Hoàng T; 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, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Theo Trích lục đăng ký giám hộ số: 01/TLGH ngày 10 tháng 6 năm 2016, của Ủy ban nhân dân phường An Lạc A, chị Mai Võ Hoàng T là người giám hộ của chị Mai Võ Hoàng O – người bị tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự theo Quyết định số: 340/2015/QĐDS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2015, của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do đó, chị T là người đại diện hợp pháp của chị O. Chị T tự mình khởi kiện là đúng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 189 của Bộ luật Tố tụng dân sự và chế định về giám hộ được quy định tại Mục 4 Chương III Phần thứ nhất của Bộ luật Dân sự.

Theo ông L, bà T trình bày: Ông L, bà T đã trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho chị T và bà L là người trực tiếp nhận tiền nhiều lần nhưng cấp sơ thẩm không đưa chị T vào tham gia tố tụng trong vụ án này là thiếu sót. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm chị Mai Võ Hoàng T tự nguyện đồng ý tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án; xét thấy,

không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự nên cấp phúc thẩm cần bổ sung.

[2] Về nội dung: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Kim L và ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị Kim T.

[2.1] Bị đơn – ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị Kim T xuất trình “Giấy sang nhượng đất thổ cư” ghi ngày 09-3-2012, với nội dung bà Võ Kim L (mẹ ruột chị O, chị T) “*nhượng lại*” cho ông L, bà T phần đất có chiều ngang 05 m, dài 30 m; tọa lạc tại ấp Ninh Phú, xã Bàu Năng, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, với giá 72.000.000 đồng.

[2.2] Tại Biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã Bàu Năng, Huyện Dương Minh Châu lập ngày 29-3-2017 (bút lục số 47, 48, 49), chị T trình bày: “.... Đất do mẹ tôi là bà L có bán đất cho bà T, ông L nhưng không có hợp đồng mua bán vì lúc bán giá 75 triệu, sau làm hợp đồng thì giá 72 triệu nên tôi không đồng ý và không có làm hợp đồng mua bán....”. “....Có lúc mẹ tôi còn sống có bán cho bà T, ông L 5 m đất vào khoảng tháng 3 năm 2012 với giá thỏa Tận mẹ tôi bán 80 triệu, bà T trả giá 75 triệu nhưng sau khi tôi lên làm hợp đồng thì ghi 72 triệu, không rõ ràng nên tôi không đồng ý bán, mẹ tôi đã nhận tiền bán đất cho bà T, ông L 66 triệu đồng, phần còn lại chưa nhận do chưa xong thủ tục sang tên.....”.

[2.3] Tại Biên bản hòa giải của Tòa án cấp sơ thẩm lập ngày 04-8-2017 (bút lục số 61, 62, 63), chị T trình bày: “Năm 2012 vợ chồng ông L thỏa thuận với bà L mua phần đất diện tích ngang 5 m x dài 30 m, khi này bà L kêu giá 80.000.000 đồng, vợ chồng ông L trả giá 75.000.000 đồng; bà T có điện thoại cho tôi để trả giá 75.000.000 đồng nhưng tôi không đồng ý, một thời gian sau tôi về nhà mẹ tôi thì tôi thấy mẹ tôi và vợ chồng ông L đã tự rào ranh với nhau, bà T sử dụng phần đất này, giống như hai bên đã mua bán xong”.

[2.4] Tại Biên bản hòa giải của Tòa án cấp sơ thẩm lập ngày 15-11-2017 (bút lục số 132, 133, 134), chị T trình bày: “Trước thời điểm xây nhà, khoảng năm 2011, bà có điện thoại cho tôi và nói muốn mua phần đất tranh chấp, bà L kêu giá 80.000.000 đồng, bà T thương lượng nói tôi giảm bớt 5.000.000 đồng, tôi nói bà T là tôi không biết giá, bà T cứ thương lượng trực tiếp với bà L”.

[2.5] Tại biên bản xác minh ngày 17-11-2017 (bút lục số 149), bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung – Cán bộ địa chính xã Bàu Năng cung cấp: Chị là người tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng đất giữa bà L, chị O với ông L, bà T vào thời điểm năm 2012.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc bà L có thỏa Tận, trực tiếp chuyển nhượng phần đất có diện tích 150 m² (ngang 05 m, dài 30 m), qua đo đạc thực tế 154,7 m², tọa lạc tại ấp Ninh Phú, xã Bàu Năng, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh cho ông L, bà T với giá 72.000.000 đồng, theo “Giấy sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 09-3-2012 là có căn cứ, phù hợp với các tình tiết, tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Xét kháng cáo của chị T, chị không thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông L, bà T nhưng không xuất trình được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh theo Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về chủ thể xác lập việc giao dịch, chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại Biên bản hòa giải của Tòa án cấp sơ thẩm lập ngày 04-8-2017 (bút lục số 61, 62, 63) chị T trình bày: “*Năm 2006 em O bị bệnh tâm thần; đến 2014-2015 em O bệnh nặng*”.

Tại Quyết định số: 340/2015/QĐDS-ST ngày 07-8-2015 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, ghi nhận: “*...Từ khi sinh ra, bà O khỏe mạnh, có đi học và học đến lớp 9/12, sau đó làm công nhân, chưa có chồng con nhưng đến năm 2003 có biểu hiện mất ngủ, nói nhảm một mình, gia đình có cho đi khám và điều trị. Uống thuốc theo đơn, bệnh có đỡ nhưng không có giai đoạn nào trở lại bình thường. Đến năm 2013, bệnh trở nặng, đập phá đồ đạc, đánh người thân nên gia đình cho nhập Bệnh viện tâm thần Thành Phố Hồ Chí Minh...*”.

Như vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ để xác định chị O đã không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình từ năm 2006.

Do đó, bà Võ Kim L – mẹ ruột của chị O là người giám hộ đương nhiên của chị O theo quy định tại Điều 62 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 80 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000. Việc bà L đại diện cho người được giám hộ xác lập, thực hiện giao dịch chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất trong khối tài sản của chị O để sử dụng tiền vào mục đích xây nhà, ổn định chỗ ở, chăm sóc chữa bệnh cho chị O là đúng quy định tại Điều 68, Điều 69 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[4] Về hình thức của hợp đồng.

Theo “Giấy sang nhượng đất thổ cư” ghi ngày 09-3-2012 chưa được công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003 được sửa đổi, bổ sung năm 2009.

Mặt khác, ông L, bà T trình bày đã trả cho bà L và chị T số tiền nhận chuyển nhượng đất là 69.000.000 đồng, tuy nhiên không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Chị T không thừa nhận việc chuyển nhượng đất nhưng chị xác định bà L đã nhận của ông L, bà T số tiền 66.000.000 đồng (bút lục số 47, 48, 49) nên có căn cứ xác định ông L, bà T đã trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà L số tiền là 66.000.000 đồng (*đã thực hiện được hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch*). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 công nhận và cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông L, bà T đối với phần đất có diện tích 5 m x 30 m (qua đo đạc thực tế là 154,7 m²), tọa lạc tại ấp Ninh Phú, xã Bàu Năng, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây

Ninh, theo “Giấy sang nhượng đất thổ cư” đề ngày 09-3-2012 là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư Phạm Hoàng H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Mai Võ Hoàng O và chị Mai Võ Hoàng T đều trình bày cho rằng: Chị T yêu cầu ông L, bà T trả lại cho chị O phần đất tranh chấp và chị T thanh toán (trả lại) cho ông L, bà T số tiền 54 triệu đồng tiền bán đất mà bà L đã nhận của ông L, bà T. Do đó, có cơ sở xác định chị T biết việc bà L và chị O đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp này cho ông L, bà T để lấy tiền cất nhà và chữa bệnh cho chị O.

Đối với diện tích đất chuyển nhượng, chị T cho rằng ông L, bà T nhận chuyển nhượng của bà L (mẹ chị T) phần đất có chiều ngang 5 m X chiều dài 30 m = 150 m² nhưng cấp sơ thẩm quyết định công nhận cho ông L, bà T được sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 154,7 m². Xét thấy, việc chuyển nhượng đất giữa ông L, bà T với bà L, chị O đã được thực hiện xong việc giao nhận đất, hai bên đã cùng xác định chỉ giới, cắm mốc ranh đất và đã xây dựng hàng rào kiên cố xong từ năm 2012 đến nay. Đồng thời, ông L, bà T có đơn phản tố, khởi kiện yêu cầu thực hiện “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; do đó, theo ông L, bà T trình bày cho rằng phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế dư ra 4,7 m² là do hiện trạng thực tế sử dụng đất đã được bà L, chị O xác định cắm cọc, xây dựng hàng rào và nhận đất xong. Xét thấy, lời trình bày của ông L, bà T là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[5] Về nghĩa vụ thực hiện hợp đồng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc không thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do lỗi của bên chuyển nhượng là phù hợp nên bên nhận chuyển nhượng là ông L, bà T có trách nhiệm tiếp tục trả cho bà T số tiền 6.000.000 đồng.

[6] Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Mai Võ Hoàng T và lời trình bày của Luật sư Phạm Hoàng H; chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo chị Mai Võ Hoàng T.
3. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 38/2018/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2018, của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.
4. Áp dụng khoản 1 Điều 688, Điều 129 của Bộ luật Dân sự; Điều 122, 401, 405, 688, 697, 699, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết

số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Mai Võ Hoàng T đối với ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị Kim T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

6. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị Kim T đối với chị Mai Võ Hoàng T (là người giám hộ cho chị Mai Võ Hoàng O) về “Yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

6.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 09-3-2012 giữa bà Võ Kim L và ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị Kim T đối với diện tích đất 154,7 m², thuộc thửa 600, tờ bản đồ số 38; tọa lạc tại ấp Ninh Phú, xã Bàu Năng, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh có hiệu lực pháp luật.

6.2. Ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị Kim T được tiếp tục sử dụng diện tích 154,7 m² đất, thuộc thửa 600, tờ bản đồ số 38; tọa lạc tại ấp Ninh Phú, xã Bàu Năng, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; được xác định bởi chu vi các mốc giới số 9, 4, 5, 8; (có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

6.3. Ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị Kim T có trách nhiệm thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất cho chị Mai Võ Hoàng O (do chị Mai Võ Hoàng T giám hộ) là 6.000.000 (sáu triệu) đồng.

6.4 Buộc chị Mai Võ Hoàng T (là người giám hộ cho chị Mai Võ Hoàng O), ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị Kim T có nghĩa vụ L hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc sang tên chuyển quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này.

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.

7. Về chi tố tụng khác: Chị Mai Võ Hoàng T phải chịu là 11.199.000 đồng (*mười một triệu, một trăm chín mươi chín nghìn*) đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ghi nhận chị T đã nộp xong.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

8.1. Chị Mai Võ Hoàng T phải chịu 10.346.979 (mười triệu, ba trăm bốn mươi sáu nghìn, chín trăm bảy mươi chín) đồng, được khấu trừ 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí chị T đã nộp theo Biên lai thu số 0015398 ngày 23-6-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Chị T còn phải nộp thêm số tiền 10.046.979 (*mười triệu, không trăm bốn mươi sáu nghìn, chín trăm chín mươi bảy*) đồng.

8.2. Ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị Kim T phải chịu 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng, được khấu trừ 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí

ông L, bà T đã nộp theo Biên lai thu số 0010255 ngày 07-3-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Mai Võ Hoàng T phải chịu 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí chị T đã nộp theo Biên lai thu số: 0011097 ngày 07-11-2018 của Chi cục thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

10. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND Tỉnh TN;
- TAND Huyện Dương Minh Châu;
- Chi cục THADS Huyện Dương Minh Châu;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Nguyễn Quốc Tuấn