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

Bản án số: 236/2017/DS-PT
Ngày: 18-12-2017
V/v tranh chấp dân sự 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 Lâm Văn Be.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Son;

Ông Nguyễn Duy Lâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hân là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Sơn - Kiểm sát viên.

Từ ngày 13 đến ngày 18 tháng 12 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 167/2017/TLDS-PT ngày 02 tháng 10 năm 2017 về việc "Tranh chấp dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2017/DS-ST ngày 03 tháng 8 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 214/2017/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Đặng Thị N1, sinh năm 1945; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L huyện B, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Nguyễn Kim H, Luật sư – Cộng tác viên Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Trần Văn R, sinh năm 1934 và bà Huỳnh Thị S, sinh năm 1934; địa chỉ cư trú: Ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Trần Văn K, sinh năm 1968; địa chỉ cư trú: Ấp T1, xã T2, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (theo các văn bản ủy quyền ngày 29-11-2016 và 11-01-2017); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Minh T Luật sư – Cộng tác viên Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Tây Ninh; có mặt.

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

1. Chị Cao Thị L, sinh năm 1963; địa chỉ cư trú: Ấp P1, xã P2, huyện C tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

2. Chị Cao Thị B, sinh năm 1965; địa chỉ cư trú: Ấp P1, xã P2, huyện C tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3. Anh Cao Văn K, sinh năm 1968; địa chỉ cư trú: Ấp A, xã T, huyện B tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

4. Chị Cao Thị T, sinh năm 1971; địa chỉ cư trú: Ấp T, xã L, huyện B tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

5. Anh Cao Văn S, sinh năm 1973; địa chỉ cư trú: ấp T, xã, huyện B, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

6. Chị Cao Thị H1, sinh năm 1974; địa chỉ cư trú: Khu phố 3, thị trấn B huyện B, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

7. Chị Cao Thị H2, sinh năm 1980; địa chỉ cư trú: ấp T1, xã T2, huyện B tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

8. Anh Cao Văn B sinh năm 1985; địa chỉ cư trú: ấp T, xã L, huyện B tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

9. Chị Cao Thị H3, sinh năm 1988; địa chỉ cư trú: ấp T, xã L, huyện B tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của anh Cao Văn S, anh Cao Văn B, chị Cao Thị H: Anh Võ Thanh H4, sinh năm 1971; địa chỉ cư trú: Khu phố 3, thị trấn B huyện B, tỉnh Tây Ninh (theo các văn bản ủy quyền ngày 18-5-2017); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Đặng Thị N .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01 tháng 8 năm 2016 và đơn khởi kiện ngày 18 tháng 5 năm 2017 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đặng Thị N1 trình bày:

Vào năm 1995, bà có thế chấp cho ông Trần Văn R, bà Huỳnh Thị S một phần đất ruộng có diện tích 8.070 m^2 gồm các số thửa: 1168, 1169, 1164, 1163 1160, 1159, 1156, 1155 và 1152; tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Thời hạn thế chấp là 50 năm, với giá 17 chỉ vàng 24 kr 98%. Khi thế chấp quyền sử dụng đất, thì hai bên có viết giấy tay mỗi bên giữ một bản, nhưng vào năm 1995 do nhà bà bị cháy và giấy tay cũng bị cháy, nên không cung cấp được cho Tòa án. Bà yêu cầu được chuộc lại quyền sử dụng đất trên với giá 160.000.000 đồng.

Theo đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện ngày 18-5-2016, bà N1 trình bày: Vào ngày 08-6-1995, bà có chuyển nhượng cho ông Trần Văn R, bà Huỳnh

Thị S một phần đất ruộng diện tích 8.070 m^2 trị giá 37 chỉ vàng 24 kr 98% gồm các số thửa: 1168, 1169, 1164, 1163, 1160, 1159, 1156, 1155 và 1152 tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh đất đã được Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là UBND) huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chồng bà là ông Cao Văn N2 đứng tên vào ngày 02-8-1993, ông N2 chết nào năm 1994. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hai bên không làm hợp đồng theo pháp luật quy định, nhưng có viết giấy tay hiện do ông R, bà S cất giữ. Đến năm 2016, ông R, bà S có yêu cầu bà và các con của bà có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông R, bà S thì hai bên xảy ra tranh chấp.

Vì vậy, bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 và ông R, bà S. Buộc ông R, bà S trả lại cho bà và các con của bà phần đất có diện tích đo đạc thực tế 8.099,5 m^2 tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Bà sẽ trả lại cho ông R, bà S 160.000.000 đồng.

Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn – anh Trần Văn K trình bày:

Ngày 08-6-1995 ông Trần Văn R, bà Huỳnh Thị S và bà Đặng Thị N1 có làm giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích: 8.070 m^2; gồm các số thửa: 1168, 1169, 1164, 1163, 1160, 1159, 1156, 1155 và 1152; tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh do ông Cao Văn N2 đứng tên; nhưng chưa đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến năm 2016, ông R, bà S có đến Ủy ban nhân dân xã T để yêu cầu bà N1 thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà N1 và các con của bà N1 tranh chấp.

Ngày 19-9-2016 ông R có yêu cầu phản tố buộc bà N1 và các con của bà N1 có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất đang tranh chấp đo đạc thực tế 8.099,5 m^2. Ông R, bà S không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị N1. Ngoài ra ông R, bà S không còn yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Cao Thị L, chị Cao Thị B, chị Cao Thị T, anh Cao Văn S, chị Cao Thị H1, chị Cao Thị H2, anh Cao Văn B, chị Cao Thị H3; người đại diện hợp pháp của anh Cao Văn S, anh Cao Văn B, chị Cao Thị H3 - anh Võ Thanh H4 trình bày:

Các anh, chị đều là con ruột của ông Cao Văn N2 và bà Đặng Thị N1. Khi ông N2 chết có để lại phần đất ruộng có diện tích: 8.070 m^2. Ngày 08-6-1995, bà N1 đã chuyển nhượng phần đất ruộng này lại cho ông R, bà S nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật quy định. Việc bà N1 tự ý chuyển nhượng phần đất này thì các anh, chị đều không biết. Vì vậy, các anh, chị đều có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1và ông R, bà S. Đồng thời, các anh, chị đồng ý giao lại quyền sử dụng đất cho bà N1 quyết định. Bà N1 có nghĩa vụ trả lại cho ông R, bà S số tiền 160.000.000 đồng. Ngoài ra các anh, chị không còn yêu cầu gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2017/DS-ST ngày 03-8-2017 Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ các Điều 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 147, 157, 161 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh án phí và lệ phí của Tòa án.

Căn cứ Điều 188 và khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.

1. Không chấp yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị N1 về "Tranh chấp về giao dịch dân sự vô hiệu của hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Trần Văn R, bà Huỳnh Thị S; Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn R về "Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bà Đặng Thị N1.

1.1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08-6-1995, giữa bà Đặng Thị N1, chị Cao Thị H1 và ông Trần Văn R, bà Huỳnh Thị S.

1.2. Buộc bà Đặng Thị N1, chị Cao Thị L, chị Cao Thị B, anh Cao Văn K chị Cao Thị T, anh Cao Văn S, chị Cao Thị H1, chị Cao Thị H2, anh Cao Văn B chị Cao Thị H3 có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn R, bà Huỳnh Thị S. Phần đất có diện tích đo đạc thực tế: 8.099,5 m^2 gồm các thửa số: 1168, 1169, 1164, 1163, 1160, 1159, 1156, 1155 và 1152; tờ bản đồ số: 5. Địa chỉ thửa đất tại ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00481 QSDĐ/G6, ngày 02-8-1993 do ông Cao Văn N2, sinh năm: 1942, chết ngày 08-8-1994 đứng tên.

Phần đất có tứ cận:

- Đông giáp: Đất ông Phạm Văn X, dài 47 m.
- Tây giáp: Đất ông Hà Ngọc L, dài 186,26 m.
- Nam giáp: Đất bà Đặng Thị S, dài 34 m.
- Bắc giáp: Đường đất dài 185 m.

Đất tranh chấp trị giá: 8.099,5 m^2 x 35.000 đ/m^2 = 283.482.500 (hai trăm tám mươi ba triệu bốn trăm tám mươi hai ngàn năm trăm) đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đặng Thị N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 400.000 (bốn trăm ngàn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí bà N1 đã nộp 5.000.000 đồng, hoàn trả lại cho bà N1 4.600.000 (bốn triệu sáu trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số: 0020373 ngày 10-10-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Cầu.

Ông Trần Văn R, bà Huỳnh Thị S không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho ông Trần Văn R 200.000 (hai trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số: 0020400 ngày 19-10-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

Bà Đặng Thị N1 phải chịu 5.000.000 (năm triệu) đồng tiền chi phí giám định và 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng tiền xem xét thẩm định, định giá tài sản (đã nộp xong).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ của các đương sự theo Luật thi hành án dân sự và quyền kháng cáo.

Ngày 14 tháng 8 năm 2017 bà Đặng Thị N1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án theo hướng buộc ông R, bà S trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sử dụng phần đất diện tích 8.099,5 m^2, bà đồng ý trả lại cho ông R, bà S 37 chỉ vàng 24k 98%.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Phần đất tranh chấp do ông Cao Văn N2 đứng tên, giấy tay của việc thế chấp hiện không còn, hai bên không thống nhất giá chuộc nên khởi kiện đến Tòa án. Do quá trình giải quyết tại Tòa, ông R cung cấp giấy tay mua bán đất giữa bà N1và ông R nên bà N1 yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng trên với các lý do: việc mua bán này có sự dối trá và giấy tay vi phạm về hình thức. Ngoài ra, việc Tòa án sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự 2015 để giải quyết vụ án là không đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa án theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N1.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Việc mua bán là có thật, khi mua bán hai bên có làm giấy tay mua bán, đã thực hiện xong việc chuyển nhượng, ông R nhận đất sản xuất từ năm 1995 đến nay không ai tranh chấp. Bà N1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nào mới cho yêu cầu kháng cáo của bà N1, nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên tại phiên tòa phát biểu ý kiến:

Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng qui định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa phúc thẩm dân sự. Các bên đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Tòa án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng trong việc thu thập và đánh giá chứng cứ gây ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm; giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, xét kháng cáo, nghe lời trình bày của đương sự trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Tòa án sơ thẩm không tiến hành xác minh nơi cư trú cuối cùng của anh Cao Văn K mà tiến hành niêm yết công khai văn bản tố tụng cho anh K tại xã T là có vi phạm tố tụng tuy nhiên đã được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục được. Tại biên bản xác minh ngày 01-11-2017, Công an xã L cung cấp thông tin anh Cao Văn K không có hộ khẩu thường trú tại địa phương, Công an xã T cung cấp thông tin anh Cao Văn K trước khi đi tù có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa phương, nhưng hiện đã bỏ đi đâu không khai báo với địa phương; căn cứ theo quy định tại Điều 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành niêm yết công khai văn bản tố tụng cho anh Cao Văn K tại xã T

huyện B, tỉnh Tây Ninh. Anh Cao Văn K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 vẫn vắng mặt không lý do, do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh K theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chị Cao Thị B, chị Cao Thị L, chị Cao Thị H2, chị Cao Thị T, Cao Thị H1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt chị B chị L, chị H2, chị T, chị H1 theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị N1 thì thấy rằng: Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích: 8.099,5 m^2 gồm các thửa số: 1168, 1169, 1164, 1163, 1160, 1159, 1156, 1155 và 1152; tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 02-8-1993 do ông Cao Văn N2 đứng tên, ông N2 chết năm 1994. Ngày 08-6-1995 bà Đặng Thị N1 cùng các con làm giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Trần Văn R, bà Huỳnh Thị S; việc chuyển nhượng đất đã được các bên đương sự thừa nhận bà N1 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất cho vợ chồng ông R quản lý sử dụng liên tục từ năm 1995 đến nay là 22 năm, vợ chồng ông R sử dụng đất đúng mục đích là đất trồng lúa, có công cải tạo, được nhà nước cấp tiền hỗ trợ cho người sản xuất đất nông nghiệp. Hơn nữa, tại các biên bản lấy lời khai ngày 12-10-2016 và ngày 14-10-2016 thể hiện các con của ông N2 và bà N1 đều thừa nhận biết việc ông R, bà S đã sử dụng dụng phần đất trên của gia đình, nhưng không ai ngăn cản, phản đối và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Bà N1 cho rằng việc ông R sử dụng đất là do bà cho ông R thuê đất với thời hạn là 50 năm, tuy nhiên bà N1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà N1công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08-6-1995 là có căn cứ, đúng theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Từ những nhận định trên, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị N1; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Ngoài ra, thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 và ông R, bà S là vào năm 1995. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng các Điều 129, 500 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ Điều 188 và khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013 để giải quyết tranh chấp trên là không đúng. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh lại điều luật áp dụng.

[4] Về án phí: Do Tòa án không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N1 nên bà N1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui định tại Điều 29, 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 147, 157, 161, Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 697, 698, 699 701 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 136 Luật Đất đai năm 2003; Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27-02-2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Điều 29,48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị N1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2017/DS-ST ngày 03-8-2017 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Tây Ninh.

Tuyên xử:

1. Không chấp yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị N1 về "Tranh chấp về giao dịch dân sự vô hiệu của hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Trần Văn R, bà Huỳnh Thị S; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn R về "Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bà Đặng Thị N1.

1.1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08-6-1995, giữa bà Đặng Thị N1, chị Cao Thị H1 và ông Trần Văn R, bà Huỳnh Thị S.

1.2. Buộc bà Đặng Thị N1, chị Cao Thị L, chị Cao Thị B, anh Cao Văn K chị Cao Thị T, anh Cao Văn S, chị Cao Thị H1, chị Cao Thị H2, anh Cao Văn B chị Cao Thị H3 có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn R, bà Huỳnh Thị S phần đất có diện tích đo đạc thực tế: 8.099,5 m^2 gồm các số thửa: 1168, 1169, 1164, 1163 1160, 1159, 1156, 1155 và 1152; tờ bản đồ số 5. Địa chỉ thửa đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00481 QSDĐ/G6 ngày 02-8-1993 do ông Cao Văn N2, sinh năm 1942, chết ngày 08-8-1994 đứng tên.

Phần đất có tứ cận:
- Đông giáp: Đất ông Phạm Văn X, dài 47 m.
- Tây giáp: Đất ông Hà Ngọc L, dài 186,26 m.
- Nam giáp: Đất bà Đặng Thị S, dài 34 m.
- Bắc giáp: Đường đất dài 185 m.

Đất tranh chấp trị giá: 8.099,5 m^2 x 35.000 đ/m^2 = 283.482.500 (hai trăm tám mươi ba triệu bốn trăm tám mươi hai nghìn năm trăm) đồng.

2. Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: Bà Đặng Thị N1 phải chịu 5.000.000 (năm triệu) đồng tiền chi phí giám định và 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng tiền xem xét thẩm định, định giá tài sản (đã nộp xong).

3. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đặng Thị N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với các yêu cầu sau: 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) yêu cầu về giao dịch dân sự vô hiệu của hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được Tòa án chấp nhận; 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) đối với yêu cầu thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất của ông R, bà S đượcTòa án

chấp nhận, tổng cộng là 400.000 (bốn trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 5.000.000 đồng theo biên lai thu số 0020373 ngày 10-10-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, bà N1được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 4.600.000 (bốn triệu sáu trăm nghìn) đồng.

Ông Trần Văn R, bà Huỳnh Thị S không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho ông Trần Văn R 200.000 (hai trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0020400 ngày 19-10-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng Thị N1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0020956 ngày 17-8/2017 và biên lai thu số 0020988 ngày 04-10-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Tây Ninh, bà N1đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trong 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án được thực hiện 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND H.B;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục THADSH.B;
- Phòng KTNV.TAT;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lâm Văn Be