

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 177/2018/DS-PT

Ngày 16-10-2018

“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 Nguyễn Thị An Tiên.

Các Thẩm phán: Ông Lâm Văn Be;

Bà Nguyễn Thị Thúy Phượng.

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

Ngày 16 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 102/2018/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2018 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Tây Ninh bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 117/2018/QĐ-PT ngày 24 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trương Văn L; Địa chỉ: Ấp K, xã G, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn N – Luật sư Văn phòng luật sư Nguyễn Văn N thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Đặng Thị Thanh T; Địa chỉ: Ấp K, xã G, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị. Có mặt

Địa chỉ: Ấp K, xã G, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

- Anh Võ Thanh T1. Vắng mặt.

- Anh Võ Thanh 2. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã G, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của anh T1 và anh T2 là bà Đặng Thị Thanh T.
Địa chỉ: Ấp K, xã G, huyện B, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 21/12/2016).

- Bà Nguyễn Thị B1. Vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp K, xã G, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

- Anh Võ Đăng T3. Vắng mặt.

- Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam.

Địa chỉ trụ sở: Số 18, Trần Hữu Dực, Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam: ông Lê Thành D – Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện B. Vắng mặt

4. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25 tháng 10 năm 2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trương Văn L trình bày:

Ngày 28-10-2010, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của bà Đặng Thị Thanh T phần đất diện tích 1.500m², tại ấp K, xã G, huyện B, tỉnh Tây Ninh; Tứ cận: Đông giáp đất Võ Thị Kim T4; Tây giáp đất Nguyễn Văn T5; Nam giáp đất Võ Phước C; Bắc giáp đất Đặng Thị Thanh T; giá thỏa thuận 40.500.000 đồng. Ông trả trước 30.000.000 đồng, còn 10.500.000 đồng sẽ trả khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ). Vợ chồng ông và bà T đến Ủy ban nhân dân xã G thực hiện thủ tục sang tên nhưng không được, vì có một phần diện tích đất bà T chuyển nhượng do ông Võ Phước C đứng tên GCNQSDĐ nên giữa bà T và ông C phát sinh tranh chấp. Đến năm 2013, tranh chấp giữa bà T và ông C giải quyết xong và bà T giao đất cho vợ chồng ông sử dụng cho đến nay. Ông yêu cầu bà T hoàn tất thủ tục sang tên GCNQSDĐ bà T đã thế chấp Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện B. Bà T mượn ông 50.000.000 đồng để lấy GCNQSDĐ về sang tên nhưng ông không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Ông khởi kiện yêu cầu bà T cùng các con là anh T1, anh T2 hoàn tất thủ tục chuyển nhượng diện tích 1.500m² như kết quả đo đạc thực tế sau khi trừ diện tích dư ra cho bà T, ông trả 10.500.000 đồng còn lại và chặt cây, di dời trụ điện để trả lại diện tích đất nằm ngoài 1.500m² cho bà T. Riêng giếng khoan thì bà T phải bồi thường cho vợ chồng ông 1.200.000 đồng, vì lỗi do bà T xác định ranh đất bán giáp bà T không chính xác.

Bị đơn, bà Đặng Thị Thanh T trình bày:

Bà thống nhất lời trình bày của nguyên đơn. Tuy nhiên, hai bên thống nhất ghi diện tích 1.500m² để dễ tính tiền chứ không đo đạc thực tế. Năm 2013,

tranh chấp giữa bà và ông Võ Phước C được giải quyết thì bà được cấp GCNQSDĐ. Sau đó bà giao phần đất chuyển nhượng gồm 03 thửa 10, 11, 12 tờ bản đồ số 23 cho vợ chồng ông L sản xuất. Vợ chồng ông L có mượn thêm một phần đất thuộc thửa 990 tờ bản đồ số 23 để trồng cỏ. Trong quá trình sản xuất, ông L tự ý khoan giếng nhưng do quen biết nên bà không có ý kiến. Bà có đến nhà ông L để yêu cầu thực hiện hợp đồng nhưng ông L không đồng ý vì cho rằng diện tích 03 thửa 10, 11, 12 tờ bản đồ số 23 không đủ 1.500m² nên dẫn đến tranh chấp. Do đó, bà không chấp nhận yêu cầu chuyển nhượng đủ diện tích 1.500m² của ông L. Nếu vợ chồng ông L, bà M đồng ý lấy diện tích 03 thửa 10, 11, 12 tờ bản đồ số 23 theo đo đạc thực tế là 1.048,5m² với giá 27.000 đồng/m² thành tiền là 28.309.500 đồng thì bà hoàn tất thủ tục sang tên cho ông L. Khấu trừ số tiền bà đã nhận 30.000.000 đồng, bà sẽ hoàn trả lại cho ông L 1.691.000 đồng. Do vợ chồng ông L không đồng ý nên bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 28-10-2010 và chấp nhận bồi thường giá trị đất theo giá tiền đã nhận và tiền lãi theo mức lãi suất nhà nước qui định từ ngày 28-10-2010 cho đến nay; yêu cầu ông L, bà M trả tiền sử dụng đất của bà 03 năm (từ năm 2013 đến năm 2016) là 6.000.000 đồng, đồng thời buộc vợ chồng ông L di dời tài sản trả lại đất cho bà. Đối với giếng khoan là tự vợ chồng ông L khoan trên đất bà nên bà không chấp nhận trả tiền. Đối với diện tích đất 66,1m² thuộc thửa số 10/316,9m² nằm qua đất anh Võ Đăng T3 bà đồng ý giao cho anh 3, còn phần diện tích 9,7m² của cụ Nguyễn Thị B nằm qua diện tích đất của bà thì bà nhận; bà không có tranh chấp, đề nghị giữ nguyên hiện trạng. Đối với diện tích 829,7m² thuộc thửa đất số 990 bà đã thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Việt Nam – Chi nhánh huyện B không nằm trong diện tích chuyển nhượng cho vợ chồng ông L nên tiếp tục thực hiện hợp đồng với ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – đại diện Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh B ông Lê Thành D trình bày:

Ngày 13-7-2017, bà Đặng Thị Thanh T ký hợp đồng tín dụng số: 5708-LAV – 20172003 vay 100.000.000 đồng, hạn trả nợ cuối cùng ngày 10-7-2020. Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh B là hợp đồng tín chấp nhưng theo Nghị định số 55/2015/NĐ-CP ngày 09-6-2015 của Chính phủ thì bà T phải giao GCNQSD đất số CH01266 do UBND huyện B cấp ngày 02-4-2013 cho ngân hàng. Nay giữa vợ chồng ông L và bà T tranh chấp thì Ngân hàng không có ý kiến. Hợp đồng tín dụng với bà T chưa đến hạn và bà T chưa vi phạm hợp đồng nên ngân hàng tiếp tục thực hiện hợp đồng, nếu bà T vi phạm hợp đồng thì ngân hàng sẽ khởi kiện ở vụ án khác. Đối với GCNQSDĐ thì ngân hàng tiếp tục giữ, khi bà T trả nợ xong thì ngân hàng trả lại GCNQSDĐ cho bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị B1 trình bày:

Trước đây giữa con cụ là ông Võ Phước C và bà Đặng Thị Thanh T có xảy ra tranh chấp, quá trình giải quyết thì nhà nước cho rằng cấp nhằm GCNQSDĐ nên cưỡng chế giao đất lại cho bà T. Đối với thửa đất số 30/540,2m² và số 31/829,3m², cụ đã cho cháu là Võ Đăng T3 thửa đất số

30/540,2m². Theo kết quả đo đạc cụ được thông báo thì có một phần diện tích 9,7m² thuộc thửa 31/829,3m² của cụ nằm qua đất của bà T thì cụ không có ý kiến, đồng ý giữ nguyên hiện trạng không tranh chấp và đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy đất đúng với hiện trạng cụ đang sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Đăng T3 trình bày:

Anh được bà nội là cụ Nguyễn Thị B1 cho một phần đất thuộc thửa số 30/540,2m² và đã được cấp GCNQSDĐ. Theo kết quả đo đạc anh được thông báo thì có một phần diện tích 66,1m² thuộc thửa 10/316,9m² của bà T nằm qua đất của anh thì không có ý kiến, đồng ý giữ nguyên hiện trạng không tranh chấp và đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy đất đúng với hiện trạng anh đang sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Thanh T1 và anh Võ Thanh T2 trình bày:

Bà T chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông L thì các anh không có trực tiếp thỏa thuận, sau đó bà T mang “Giấy sang nhượng đất ngày 28-10-2010” về nhà cho các anh ký tên. Nay xảy ra tranh chấp với vợ chồng ông L thì anh thống nhất như ý kiến của bà T.

Tại bản án sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ vào Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016

- Chấp nhận yêu cầu của ông Trương Văn L đối với bà Đặng Thị Thanh T, anh Võ Thanh T1, anh Võ Thanh T2.

Buộc bà T, anh T1, anh T2 hoàn tất thủ tục chuyển nhượng QSD đất diện tích 1.500m² gồm: thửa số 10 (diện tích còn lại sau khi khấu trừ 66,1m² là 250,8m²), thửa số 11/436,9m², thửa 12/351,1m² và một phần diện tích 461,2m² của thửa 990 tờ bản đồ số 23, đất có tứ cận: phía Đông giáp đường đất; phía Tây giáp thửa 715, 855; phía Nam giáp diện tích 66,1m² thuộc thửa số 10 và cụ Nguyễn Thị B1; đất tọa lạc tại ấp K, xã G, huyện B, tỉnh Tây Ninh (có sơ đồ kèm theo). Ông L, bà M có nghĩa vụ giao cho bà T 10.500.000 đồng.

Buộc ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thị M, bà Đặng Thị Thanh T, anh Võ Thanh T1, anh Võ Thanh T2 phải có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên phần diện tích đã nhượng bán. Nếu phía bà Đặng Thị Thanh T, anh Võ Thanh T1, anh Võ Thanh T2 gây khó khăn thì ông Trương Văn L và bà Nguyễn Thị M được quyền chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để làm thủ tục sang tên, đăng ký quyền sử dụng đất.

- Bà Đặng Thị Thanh T được quyền sở hữu giếng khoan nằm trên diện tích còn lại của thửa đất 990 tờ bản đồ số 23 tại ấp K, xã G, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh, buộc bà Đặng Thị Thanh T có nghĩa vụ trả cho ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thị M 1.200.000 đồng.

- Buộc ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thị M di dời trụ diện và các cây trồng của ông L, bà M trên diện tích còn lại của thửa đất 990 tờ bản đồ số 23 tại ấp K, xã G, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đặng Thị Thanh T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 28-10-2010. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đặng Thị Thanh T về việc yêu cầu ông L, bà M trả số tiền 6.000.000 đồng sử dụng đất 03 năm.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Tây Ninh điều chỉnh diện tích 66,1m² thuộc thửa số 10 do bà Đặng Thị Thanh T đứng tên qua thửa số 31 do anh Võ Đăng T đứng tên, đất tọa lạc tại ấp K, xã G, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa số 990 do bà Đặng Thị Thanh T đứng tên thuộc tờ bản đồ số 23 tại ấp K, xã G, huyện B, tỉnh Tây Ninh sau khi khấu trừ một phần diện tích 461,2m² chuyển nhượng cho ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thị M.

- Về chi phí xem xét, thẩm định: Căn cứ Điều 157, Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, buộc bà Đặng Thị Thanh T phải chịu 2.000.000 đồng, bà T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông L số tiền 2.000.000 đồng.

- Về án phí: Bà T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu phản tố không được chấp nhận và 300.000 đồng về yêu cầu ông L, bà M trả 6.000.000 đồng tiền sử dụng đất 03 năm không được chấp nhận. Ông L không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông L số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng theo biên lai thu số: 0020415 ngày 25-10-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Tây Ninh.

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

Ngày 02-7-2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh có Quyết định kháng nghị số 09/QĐKNPT-VKS-DS, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông L bà M đồng ý giao giếng khoan cho bà T sử dụng, không yêu cầu bà T bồi thường 1.200.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: đối với kháng nghị về việc bản án tuyên thiếu cận hướng Bắc có thể khắc phục được; về án phí ông L và bà T thống nhất ông L trả tiền cho bà T, giữa các bên không có tranh chấp nên ông L không phải chịu tiền án phí. Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát trong quá trình giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử 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: Trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp sơ thẩm, đối với phần tuyên tứ cận đất thiếu ranh hướng Bắc đã được khắc phục. Về phần án phí có thể sửa lại theo quy định. Đối với quyết định công nhận phần đất 66,1m² cho anh Võ Đăng T3, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên kiến nghị đối với Ủy ban. Mặt mà không buộc thực hiện đối với các bên nhưng là không cần thiết. Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử 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, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

[1] Ông L khởi kiện yêu cầu bà T cùng các con của bà T hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đủ diện tích đất 1.500 m² theo kết quả đo đạc sau khi trừ phần diện tích dư ra trả cho bà T. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L; Buộc bà T, anh T1, anh T2 hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.500m² có tứ cận: Đông giáp đường đất; Tây giáp thửa 715, 855; Nam giáp diện tích 66,1m² thuộc thửa số 10 và cụ Nguyễn Thị B1; nhưng không nêu cận hướng Bắc. Ngoài ra, tại giai đoạn xét xử sơ thẩm, bà T đang thế chấp giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa số 990, tờ bản đồ số 23 cho Ngân hàng Nông nghiệp phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện B dẫn đến không thể thi hành án được. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà T đã trả nợ cho ngân hàng nhận lại GCNQSDD. Do đó, những thiếu sót nêu trên Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục được; cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Tại mục 5 phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên: “Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Tây Ninh điều chỉnh diện tích 66,1m² thuộc thửa số 10 do bà Đặng Thị Thanh T đứng tên qua thửa số 31 do anh Võ Đăng T3 đứng tên, đất tọa lạc tại ấp K, xã G, huyện B, tỉnh Tây Ninh....”. Xét thấy, năm 2013, sau khi tranh chấp giữa bà T với ông Võ Phước C là cha của ông Võ Đăng T3 được giải quyết, bà T, ông C, bà B1 đã thống nhất ranh đất. Khi bà T giao đất cho ông L các bên cũng thống nhất ranh đất như hiện nay. Phần diện tích 66,1 m² thuộc thửa số 10 thuộc GCNQSDD do bà T đứng tên, ông T3 sử dụng từ trước cho đến nay, ông L đồng ý giao cho ông T. Quá trình làm việc tại cấp sơ thẩm, các đương sự thống nhất giữ nguyên hiện trạng ranh đất. Tại Văn bản số 192/UBND ngày 12-3-2018 của Ủy ban nhân dân huyện Bến Cầu đã ra thông báo yêu cầu bà T, bà B1, ông T3 có đơn và hồ sơ đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh huyện B để điều chỉnh thay đổi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, kiến nghị của cấp sơ thẩm là không cần thiết, cần rút kinh nghiệm.

[3] Về việc áp dụng pháp luật:

Vụ án thụ lý ngày 27-10-2016. Tại Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30-12-2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án quy định: “ Đối với những vụ việc đã được Tòa án thụ lý để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm hoặc theo thủ tục phúc

thẩm trước ngày 01 tháng 01 năm 2017 nhưng sau ngày 01 tháng 01 năm 2017 Tòa án mới giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, phúc thẩm thì các quyết định về án phí, lệ phí Tòa án được thực hiện theo quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009,...” nhưng Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 là không phù hợp cần điều chỉnh lại cho đúng quy định.

[4] Tại đơn khởi kiện ngày 12-6-2017, bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu vợ chồng ông T trả cho bà tiền thuê đất 03 năm. Tòa án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu của bà T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là yêu cầu phản tố và cho nộp tạm ứng án phí. Theo quy định tại Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, thì yêu cầu trên của bà T là không phải là yêu cầu phản tố mà là ý kiến phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[5] Trong phần quyết định, cấp sơ thẩm tuyên buộc ông L, bà M có nghĩa vụ trả cho bà T 10.500.000 đồng, buộc bà Đặng Thị Thanh T có nghĩa vụ trả cho ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thị M số tiền 1.200.000 đồng nhưng lại không buộc các đương sự chịu án phí là thiếu sót, kháng nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm ông L bà M đồng ý giao giồng khoan cho bà T Sử dụng, không yêu cầu bà T thanh toán 1.200.000 đồng là tự nguyện nên ghi nhận.

Từ những nhận định nêu trên, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 09/QĐKNPT-VKS-DS ngày 02 tháng 7 năm 2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 01-6-2018 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 697, 699, 700 và Điều 701 Bộ luật Dân sự năm 2005; Căn cứ Điều 157, Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn Luân đối với bà Đặng Thị Thanh Tâm, anh Võ Thanh Tuấn, anh Võ Thanh Tú về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Công nhận “Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thị M và bà Đặng Thị Thanh T, anh Võ Thanh T1, anh Võ Thanh T2”.

Ông L, bà M được quyền sử dụng phần đất diện tích 1.500m² tại ấp K, xã G, huyện B, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận:

- + Đông giáp đường đất;
- + Tây giáp thửa 715, 855, dài: $(23,24 + 2,56 + 12,25 + 2,15 + 2,49)\text{m}$;
- + Nam giáp đất anh Võ Đăng T3, giáp thửa 31: dài $(13,54 + 8,6 + 5,97 + 12,29)\text{m}$;
- + Bắc giáp thửa 990 còn lại: dài 29,28m.

(Kèm theo trích lục bản đồ).

Buộc ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thị M, bà Đặng Thị Thanh T, anh Võ Thanh T1, anh Võ Thanh T2 phải có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

2. Ông L, bà M có nghĩa vụ trả cho bà T 10.500.000 đồng (Mười triệu năm trăm nghìn).

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 lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Bà Đặng Thị Thanh T được quyền sở hữu giếng khoan nằm trên diện tích còn lại của thửa đất 990 tờ bản đồ số 23 tại ấp K, xã G, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

4. Buộc ông Trương Văn L, bà Nguyễn Thị M tháo dỡ trụ diện và các cây trồng của ông L, bà M trên diện tích còn lại của thửa đất 990 tờ bản đồ số 23 tại ấp K, xã G, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đặng Thị Thanh T về việc yêu cầu ông L, bà M trả số tiền 6.000.000 đồng sử dụng đất 03 năm.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định: Bà Đặng Thị Thanh T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông L 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng).

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà T phải chịu 500.000 đồng. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu số 0020849 ngày 12-6-2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B. Hoàn trả cho bà T số tiền 100.000 đồng (Một trăm nghìn đồng).

Ông L, bà M phải chịu 525.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông L đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu số 0020415 ngày 25-10-2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Tây Ninh. Ông L và bà M còn phải nộp tiếp 325.000 đồng (Ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

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 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.

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

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa

Lâm Văn Be Nguyễn Thị Thúy Phượng

Nguyễn Thị An Tiên

Nơi nhận:

- VKSND. TTN;
- TAND H. Bến Cầu;
- Chi cục THADS H.Bến Cầu;
- Đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị An Tiên

Quá trình thăm định, đo đạc xác định, giếng khoan mà trước đây ông khoan và đang sử dụng nằm ngoài diện tích đo thực tế 1.500m^2 ; 02 cây trà vàng đường kính $< 50\text{cm}$; 02 cây xoài đường kính $< 50\text{cm}$; 02 trụ xi măng làm trụ điện và một số cây tạp không có giá trị.