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

Bản án số 25/2017/DS-PT
Ngày 20-7-2017
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Trang

Các Thẩm phán: Ông Trương Thành Quang

Ông Nguyễn Văn Được

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hải Thu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận:

Ông Nguyễn Trần Lãm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 7 năm 2017 tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 03/2017/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2017 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2017/QĐ-PT ngày 07 tháng 7 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2017/QĐ-PT ngày 12 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Hồ Văn B** – Sinh năm: 1951 (có mặt);

Bà **Đặng Thị T** – Sinh năm: 1954 (có mặt);

Cùng địa chỉ: đường I, khu phố K , phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị T: Ông **Hồ Văn B**, sinh năm 1951. Theo Giấy ủy quyền ngày 28/5/2014 và ngày 18/9/2014.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Hồ Văn B: Ông **A** – Luật sư Văn phòng luật sư D thuộc Đoàn luật sư tỉnh Ninh Thuận (có mặt);

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Thành Q** – Sinh năm 1968 (có mặt);

Địa chỉ: đường M, phường P, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Phan Tú L** – Sinh năm: 1972;

Địa chỉ: đường M, phường P, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Tú L: Ông **Nguyễn Thành Q**, sinh năm 1968. Theo Giấy ủy quyền ngày 13/6/2016.

4. Người kháng cáo: Ông **Hồ Văn B** và bà **Đặng Thị T** là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, các bản tự khai, các biên bản ghi lời khai, hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn (đồng thời là đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Đặng Thị T) là ông Hồ Văn B trình bày:

Vợ chồng ông tạo lập được 04 thửa đất trồng đào và chăn nuôi (dê) với tổng diện tích là 49.008 m^2. Năm 2002, vợ chồng ông được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện N (cũ) cấp 02 Giấy chứng nhận quyến sử dụng đất (GCN QSDĐ) với tổng diện tích 41.785,5 m^2. Do làm ăn thua lỗ nên ngày 16/10/2004, vợ chồng ông chuyển nhượng 5.000 m^2 đất cùng chuồng dê, nhà ở, giếng nước, hồ chứa nước mưa, nhà tắm, hàng rào lưới B40 và trụ bêtông bao bọc xung quanh lô đất cho ông Nguyễn Thành Q với giá 44.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, hai bên lập Giấy sang nhượng đất có chứng thực của UBND xã P, huyện N (cũ) nhưng chưa làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất. Ông chỉ vị trí đất cho ông Quốc rào tạm, chưa xác định rõ diện tích. Năm 2012, vợ chồng ông xin hợp 04 thửa đất trong 02 GCN QSDĐ để tiện việc quản lý. UBND huyện T đã cấp GCNQSDĐ số BK 846525 ngày 06/11/2012 với tổng diện tích 47.555 m^2, trong đó đã trừ 3.392 m^2 làm kênh N15 hồ Sông Trâu.

Vợ chồng ông dự định chuyển nhượng 42.550 m^2 đất còn lại cho người khác, nhưng qua đo đạc thực tế phần diện tích đất ông Q rào lên đến hơn 8.000 m^2. Vợ chồng ông yêu cầu ông Q tách sổ 5.000 m^2 đất theo hợp đồng nhưng ông Q không đồng ý, vì vậy, ông đã làm đơn yêu cầu UBND xã B giải quyết nhưng không thành nên khởi kiện đến Tòa án.

Qua đo đạc thực tế, diện tích ông Q đang quản lý, sử dụng là 8.291 m^2, ông yêu cầu Tòa án buộc ông Q phải trả lại cho vợ chồng ông 3.000 m^2 về hướng Tây (giáp kênh N15 hồ Sông Trâu) hoặc thanh toán giá trị tương ứng với diện tích đất trên với số tiền 90.000.000 đồng. Nếu ông Q không đồng ý thì vợ chồng ông yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/10/2004, ông nhận lại tài sản như hiện trạng ban đầu và trả lại tiền cho ông Q.

Tại các bản tự khai, các biên bản ghi lời khai, hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Thành Q (đồng thời là đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên bị đơn là bà Phan Tú L) trình bày:

Ngày 16/10/2004, ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Hồ Văn B, bà Đặng Thị T với diện tích hơn 5.000 m^2 tọa lạc tại thôn BN, xã P, huyện N nay là thôn L, xã B, huyện T. Trên đất có chuồng dê, nhà ở, giếng nước, nhà tắm,… với giá 44.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, hai bên lập giấy viết tay, có chứng thực của UBND xã P, chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất do GCN QSDĐ của ông B, bà T đang thế chấp tại Ngân hàng. Sau khi chuyển nhượng, ông B chỉ ranh giới đất để ông rào lại, chỉ ước lượng bằng mắt, không đo đạc cụ thể diện tích. Quá trình quản lý, sử dụng đất từ năm 2004 đến nay, ông đã đầu tư xây dựng thêm nhà cửa, trồng cây lâu năm trên đất và khai phá mở rộng thêm từ hàng ranh tiếp giáp đường đi từ hướng kênh hồ Sông Trâu đến núi đất và khai phá phần đất của ông Lê Văn N1, ông Thuận Văn G cho để làm chuồng bò nên diện tích tăng lên như đo đạc thực tế hiện nay. Khi ông B, bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác, ông yêu cầu UBND xã B đo đạc diện tích để tách thửa nhưng ông B, bà T không đồng ý diện tích thực tế đo đạc.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông B, bà T, ông không đồng ý hoàn trả đất, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/10/2004, ông đồng ý thanh toán giá trị phần diện tích đất chênh lệch tối đa theo kết quả thẩm định ngày 08/11/2016 là 248 m^2 với số tiền 10.000.000 đồng. Nếu giao dịch giữa các bên bị vô hiệu thì ông B, bà T phải hoàn trả cho ông 44.000.000 đồng, đồng thời phải bồi thường giá trị tài sản và các khoản đầu tư trên đất như việc cải tạo thành đất ruộng, san bằng đất, đào ao chứa nước, hồ chứa nước mưa, cải tạo giếng nước, xây thêm nhà ở, mái hiên, máng nước, chuồng bò, chuồng chim bồ câu, hàng rào lưới B40… với số tiền 481.366.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Áp dụng: khoản 1 Điều 147, Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 691 của Bộ luật dân sự năm 1995, Điều 404 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1, 4 Điều 27 của

Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án; điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 3 điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là vợ chồng ông Hồ Văn B, bà Đặng Thị T đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn Thành Q, bà Phan Tú L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 16/10/2004 giữa vợ chồng ông Hồ Văn B, bà Đặng Thị T và ông Nguyễn Thành Q.

Vợ chồng ông Nguyễn Thành Q, bà Phan Tú L được quyền sở hữu các vật kiến trúc, cây lâu năm gắn liền quyền sử dụng 6.864,5 m^2 đất và tạm quản lý, sử dụng 1.253,6 m^2 đất công gồm các thửa 41, 61, 62, 63, 64 tờ bản đồ số 9, xã B, huyện T (*Có sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo*). Ông Q, bà L có nghĩa vụ thực hiện đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai ở địa phương xử lý việc chiếm đất công của ông Q theo quy định của pháp luật về đất đai.

Vợ chồng ông Q, bà L có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng 248 m^2 đất cho vợ chồng ông B, bà T số tiền 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*), đồng thời hoàn trả chi phí thẩm định giá, định giá tài sản cho ông B, bà T số tiền 3.328.000 đồng (*Ba triệu ba trăm hai mươi tám ngàn đồng*).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền và nghĩa vụ của các bên thi hành án dân sự theo quy định của Luật thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23 tháng 01 năm 2017, Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận nhận được đơn kháng cáo của ông Hồ Văn B, bà Đặng Thị T với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 01/2017/DS-ST ngày 10/01/2017 của Tòa án nhân dân huyện T, yêu cầu ông Nguyễn Thành Q phải trả lại cho vợ chồng ông Hồ Văn B, bà Đặng Thị T 3.000 m^2 đất lấn chiếm tương đương 106.000.000 đồng. Nếu ông Q không đồng ý, ông B, bà T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2004 vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Hồ Văn B, bà Đặng Thị T không rút đơn khởi kiện, thay đổi nội dung kháng cáo như sau: ông yêu cầu ông Q trả trị giá quyền sử dụng đất đối với 2.500 m^2 đất tăng thêm. Các đương sự không thỏa

thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Căn cứ kết quả xét hỏi công khai tại phiên tòa.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn và nguyên đơn tranh luận: đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc vợ chồng ông Nguyễn Thành Q, bà Phan Tú L trả phần diện tích là 1.377, 1m^2 với trị giá là 44.000.000 đồng cho vợ chồng ông Hồ Văn B, bà Đặng Thị T.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên đề nghị: áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Văn B và bà Đặng Thị T. Công nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thành Q tại phiên tòa đồng ý thanh toán cho vợ chồng ông B, bà T 20.000.000 đồng.

Sau khi Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết *"Tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất"* là phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Văn B, bà Đặng Thị T, nhận thấy:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận: Ngày 16/10/2004, ông Nguyễn Thành Q, bà Phan Tú L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Hồ Văn B, bà Đặng Thị T với diện tích hơn 5.000 m^2 tại thôn BN, xã P, huyện N (cũ) nay là thôn L, xã B, huyện T. Trên đất có chuồng dê, nhà ở, giếng nước, nhà tắm, hồ chứa nước mưa với giá 44.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng, hai bên lập giấy viết tay, có chứng thực của UBND xã P, chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Bên nhận chuyển nhượng là ông Q, bà L đã nhận đất và trả đủ tiền và bên chuyển nhượng là ông B, bà T đã nhận tiền và giao đất. Vợ chồng ông Q, bà L đã canh tác từ năm 2004 cho đến nay và có xây dựng thêm tài sản trên đất, ông B, bà T biết nhưng không có ý kiến gì. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Hồ Văn B, bà Đặng Thị T và vợ chồng ông Nguyễn Thành Q, bà Phan Tú L đã thực hiện xong. Do đó không thể tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2004 giữa vợ chồng ông Hồ Văn B, bà Đặng Thị T và vợ chồng ông Nguyễn Thành Q, bà Phan Tú L vô hiệu theo yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Văn B, bà Đặng Thị T.

[2] Tại giai đoạn phúc thẩm, Tòa án đã yêu cầu cơ quan chuyên môn đo đạc lại toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp ông Nguyễn Thành Q nhận chuyển nhượng từ ông Hồ Văn B và bà Đặng Thị T. Tổng diện tích khu đất ông Q đang quản lý, canh tác là 7.991,8 m^2 (ABCDEFGHIJKL) trong đó có 31,5m^2 thuộc hành

lang bảo vệ kênh chính Sông Trâu và 351,1 m^2 nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B. Theo kết quả đo đạc thực tế thì diện tích đất tăng hơn so với Giấy sang nhượng đất ngày 16/10/2004. Ông B yêu cầu vợ chồng ông Q, bà L phải trả tiền tương đương với giá trị của diện tích tăng thêm này. Yêu cầu này của ông B, bà T là không có căn cứ. Vì:

[2.1] Tại biên bản xác định mốc giới ngày 30/5/2017 (BL 601) và tại phiên tòa phúc thẩm, ông B thừa nhận khi hai bên chuyển nhượng đất vào năm 2004 thì không đo đạc cụ thể, chỉ ước lượng bằng mắt, ranh giới giáp với đất ông N1 (ở phía Đông) và đất của ông G (ở phía Bắc) vẫn giữ nguyên, phía Tây (Kênh nhánh N15) hai bên không xác định mốc giới, phía Đông có cây trụ gỗ nhưng hiện nay cây trụ không còn. Ông B là người chỉ ranh giới đất cho ba của ông Q là ông Nguyễn Thành N2. Cũng tại biên bản xác định mốc giới ngày 30/5/2017, ông B xác định mốc giới giữa đất của ông B và ông Q ở phía Tây (Kênh N15) bằng cọc tre khoảng cách về phía đất của ông Q là 17,4/33,1 m và kéo thẳng sang phía Đông là không phù hợp. Bởi lẽ: Trong giấy sang nhượng đất ngày 16/10/2004 có ghi các tài sản sang nhượng là có giếng nước (là vị trí gần với ranh giới đất của ông B, bà T) nên mốc giới được xác định phía Đông Nam là giếng nước. Về phía Tây, trong Giấy sang nhượng đất ngày 16/10/2004 mặt sau có ghi: "*Ranh hướng Đông từ cây trụ góc Đông Nam chuồng dê kéo thẳng vào hướng Kênh N15 cách cây cóc 01 mét*" nên xác định mốc giới phía Tây dưới cây cóc hành 01 mét về phía đất ông Q.

[2.2] Theo trích lục bản đồ địa chính ngày 29/6/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận (BL 602), ranh giới giữa đất của ông Q và đất của ông B được xác định như sau: về phía Đông Nam mốc giới là giếng nước được cả hai bên thừa nhận (được xác định là điểm P trong trích lục bản đồ) và ông Q đã làm hàng rào lấn sang đất của ông B, bà T là 1,6m; về phía Tây (Kênh nhánh N15) mốc giới là dưới cây cóc 01m (điểm O trong trích lục bản đồ) và ông Q đã làm hàng rào lấn sang đất của ông B, bà T là 2,6m được thể hiện là các vị trí HGPONJ, có diện tích 347,5 m^2 là phù hợp. Lẽ ra buộc vợ chồng ông Q, bà L phải trả lại cho ông B, bà T phần diện tích đất này nhưng trong quá trình sử dụng ông Q đã xây nhà và các vật kiến trúc trên phần đất lấn đã được xác định. Ông B, bà T biết nhưng không có ý kiến. Mặt khác, ông Q đã sử dụng diện tích đất này ổn định từ năm 2004 nên buộc ông Q, bà L thanh toán giá trị diện tích đất này cho ông B, bà T là hợp lý. Theo Kết luận định giá tài sản khu vực đất tranh chấp có giá 32.000 đồng/m^2 là cao hơn giá đất thực tế ông B, bà T chuyển nhượng phần đất còn lại cho người khác (BL 400). Vì vậy buộc ông Q, bà L phải thanh toán cho ông B **11.120.000** đồng (cách tính 347,5m^2 x 32.000 đồng/m^2). Tại phiên tòa ông Nguyễn Thành Q đồng ý thanh toán cho vợ chồng ông B, bà T 20.000.000 đồng, đây là sự tự nguyện đúng pháp luật nên chấp nhận.

[2.3] Hiện nay các hộ sử dụng đất liền kề với diện tích đất ông Q đang quản lý sử dụng: ông Lê Văn N1 (phía Đông) và ông Thuận Văn G (phía Nam) không có tranh chấp, các hộ này cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Q, bà L đã sử dụng ổn định từ năm 2004. Do đó giao diện tích 7.960,3 m^2 (bao gồm diện tích 351,1 m^2 nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và tài sản trên đất cho vợ chồng ông Q, bà L sở hữu, quản lý, sử dụng. Ông Q, bà L có nghĩa vụ thực hiện đăng ký đất đai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận ý kiến tranh luận của nguyên đơn và người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn. Chấp nhận đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa.

Chi phí đo đạc ở giai đoạn xét xử phúc thẩm: là 3.788.000 đồng (*Ba triệu bảy trăm tám mươi tám ngàn đồng*). Ông B, bà T phải chịu 1.894.000 đồng, ông Q, bà L phải chịu 1.894.000 đồng. Ông Q đã tạm ứng 1.500.000 đồng. Do vậy ông Q, bà L phải hoàn trả cho ông B, bà T số tiền 394.000 đồng (*Ba trăm chín mươi bốn ngàn đồng*).

Do sửa án sơ thẩm nên ông Hồ Văn B không phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Áp dụng: Các điều 157, 158, 165, 166 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 691 của Bộ luật dân sự năm 1995, Điều 404 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326 /2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là vợ chồng ông Hồ Văn B, bà Đặng Thị T đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn Thành Q, bà Phan Tú L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 16/10/2004 giữa vợ chồng ông Hồ Văn B, bà Đặng Thị T và ông Nguyễn Thành Q.

Giao diện tích 7.609,2 m^2 là đất nằm trong giấy chứng nhận và tạm giao quản lý, sử dụng 351,1 m^2 nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các

thửa đất 41, 61, 62, 63, 64 tờ bản đồ số 09 xã B, huyện T theo trích lục bản đồ địa chính ngày 29/6/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận có vị trí như sau HGFEDCBAMNJ gắn liền tài sản, vật kiến trúc, cây lâu năm trên đất cho vợ chồng ông Nguyễn Thành Q, bà Phan Tú L sở hữu, quản lý, sử dụng. Ông Q, bà L có nghĩa vụ thực hiện đăng ký đất đai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai ở địa phương xử lý việc chiếm đất công của ông Q theo quy định của pháp luật về đất đai.

Vợ chồng ông Q, bà L có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng 347,5m^2 đất cho vợ chồng ông B, bà T số tiền **20.000.000** đồng (*Hai mươi triệu đồng*).

Chi phí định giá ở giai đoạn xét xử sơ thẩm: ông Q, bà L phải hoàn trả cho ông B, bà T số tiền 3.328.000 đồng (*Ba triệu ba trăm hai mươi tám ngàn đồng*).

Chi phí định giá ở giai đoạn xét xử phúc thẩm: Ông Q, bà L phải hoàn trả cho ông B, bà T số tiền 394.000 đồng (*Ba trăm chín mươi bốn ngàn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Về án phí:

Ông Hồ Văn B, bà Đặng Thị T phải chịu 200.000 đồng (*Hai trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 4.000.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 001745 ngày 20/5/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Hoàn lại cho ông Hồ Văn B, bà Đặng Thị T 3.800.000 đồng (*Ba triệu tám trăm ngàn đồng*).

Ông Nguyễn Thành Q phải chịu 1.000.000 đồng (*Một triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Hồ Văn B không phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông B số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0010584 ngày 08/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T (do ông Đ nộp thay).

Trường hợp bản án, quyết định 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.

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

(*Kèm theo sơ đồ trích lục bản đồ địa chính thửa đất ngày 29/6/2017*).

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND huyện Thuận Bắc;
- Chi cục THADS huyện Thuận Bắc;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Phòng KTNV&THA;
- Tổ HC-TP;
- Lưu HS, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Ngô Thị Trang