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

Bản án số: 34/2018/DS-PT
Ngày 29 tháng 8 năm 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 NINH THUẬN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: **Ông Hàng Lâm Viên**
Các Thẩm phán: **Bà Ngô Thị Trang**
Ông Nguyễn Văn Được

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Đức – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận:
Ông Nguyễn Hồng Hiển - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 8 năm 2018 tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2018/TLPT- DS ngày 13 tháng 6 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 29/2018/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị Bích K, sinh năm 1975, có mặt.
Địa chỉ: Thôn A, xã C, huyện B, tỉnh Ninh Thuận

2. Bị đơn: Ông Chamalea T, sinh năm 1947, có mặt.
Địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện B, tỉnh Ninh Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Ông Lâm Thế N -Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Ninh Thuận, có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
- Ông Nguyễn Quý T1, sinh năm 1959, có mặt.
Địa chỉ: Thôn A, xã C, huyện B, tỉnh Ninh Thuận, ủy quyền cho bà Võ Thị Bích K,

sinh năm 1975, có mặt.

Địa chỉ: Thôn A, xã C, huyện B, tỉnh Ninh Thuận.

- Bà Katơr Thị H, sinh năm 1963, có mặt.

Địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện B, tỉnh Ninh Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện, Biên bản ghi lời khai, lời trình bày của bà Võ Thị Bích K:

Năm 1999, bà Võ Thị Bích K cùng chồng tên Nguyễn Quý T1 (Vợ chồng bà K) nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Chamalea T, bà Katơr Thị H (Vợ chồng ông T) 1.400m^2 đất giá 1.500.000đ, trên đất có 01 lò sấy thuốc lá của ông Tô Khắc C đã xây dựng trước đó được vợ chồng bà K mua lại của ông C1. Vợ chồng bà K trả tiền lò sấy thuốc cho ông C1 và xây thêm 05 lò sấy thuốc lá trên diện tích nhận chuyển nhượng. Năm 2003, vợ chồng bà K tiếp tục nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T 78m^2 đất giá 3.000.000đ và xây dựng thêm 02 lò sấy thuốc lá.

Khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/1999 cũng như ngày 05/4/2003, ông T là người trực tiếp viết giấy sang nhượng đất và ký tên; bà H1 không ký giấy sang nhượng nhưng cùng nhận tiền với ông T và không phản đối việc sang nhượng đất. Vợ chồng bà K sử dụng đất ổn định, kê khai đăng ký tại Ủy ban nhân dân xã C nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2006, Ủy ban nhân dân huyện B quy hoạch đất vợ chồng bà K đã nhận chuyển nhượng làm khu dân cư quy chủ thửa đất 41 theo Quyết định số 873/QĐ-UBND ngày 13/3/2006 để tiến hành đền bù nhưng sau đó quy hoạch không được thực hiện. Năm 2017, vợ chồng ông T tranh chấp đất với vợ chồng bà K được UBND xã hòa giải, vợ chồng ông T nhất trí tiếp tục thực hiện hợp đồng sau đó thay đổi ý kiến nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp buộc vợ chồng ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 1.482m^2 đất thuộc thửa số 38 tờ bản đồ 23.3 nay là thửa 83 tờ bản đồ 23.3 trên đất có 08 lò sấy thuốc lá, 01 giếng nước đã bị vợ chồng ông T lấp, 01 lán trại.

Chứng cứ bà K cung cấp là bản gốc các giấy sang nhượng đất ngày 30/12/1999 và ngày 05/4/2003.

Các Biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Chamalea T trình bày:

Năm 1980, vợ chồng ông Chamalea T, bà Katơr Thị H1 (Vợ chồng ông T) khai hoang khoảng 2.000m^2 đất, vợ chồng ông T canh tác đất ổn định. Năm 1997, vợ chồng ông Tố Khắc C1 thuê đất xây 01 lò sấy thuốc lá giá thuê 500.000đ thời hạn thuê 05 năm.

Năm 1999, ông Nguyễn Quý T1 chồng bà Võ Thị Bích K đến nhà vợ chồng

ông T thỏa thuận thuê đất xây 05 lò sấy thuốc lá, thời hạn thuê 05 năm giá 300.000đ/ 1 lò sấy.

Năm 2003, ông T1 thuê đất xây thêm 02 lò sấy thuốc lá, thời hạn thuê 05 năm giá thuê 3.000.000đ, hai bên thỏa thuận bằng lời nói việc thuê đất; sau đó ông T1 yêu cầu ông T viết giấy sang nhượng đất. Ông T1 sấy thuốc lá đến năm 2013 thì dừng việc sấy thuốc lá nhưng không trả thêm tiền cho vợ chồng ông T nên năm 2016, ông T yêu cầu ông T1 dỡ lò sấy thuốc lá để trả đất, ông T1 không đồng ý và cho rằng ông T đã chuyển nhượng đất nên hai bên tranh chấp. Ông T cho rằng giấy sang nhượng đất ngày 30/12/1999 và ngày 05/4/2003 là do ông T1 đọc cho ông T viết; Các giấy sang nhượng không có vợ ông T ký tên. Ông T cho rằng chỉ cho vợ chồng ông T1 thuê đất nên không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Buộc vợ chồng bà K tháo dỡ các lò sấy thuốc lá để trả đất cho vợ chồng ông.

Biên bản ghi lời khai, ông Nguyễn Quý T – Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Nguyễn Quý T1 là chồng của bà Võ Thị Bích K xác định nội dung vợ chồng ông T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T là đúng. Khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chính ông T trực tiếp viết các giấy sang nhượng đất và ký tên, bà H1 vợ ông T không ký tên nhưng cùng ông T nhận tiền. Các con ông T thời điểm đó còn nhỏ nên không có ý kiến. Ông T1 ủy quyền cho bà K.

Biên bản ghi lời khai, bà Katơr Thị H1 – Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà H1 nhất trí lời trình bày của ông T là chồng của bà H1 là vợ chồng bà chỉ cho vợ chồng ông T1 thuê đất để xây dựng lò sấy thuốc lá thời hạn thuê 05 năm chứ không sang nhượng đất, vì trong giấy sang nhượng đất không có chữ ký của bà H1. Bà H1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc vợ chồng ông T1 tháo dỡ các lò sấy thuốc lá trả lại đất cho vợ chồng bà H1.

Ông T1 giao tiền thuê đất có bà H chứng kiến, cùng nhận tiền và cùng sử dụng vào mục đích chung của vợ chồng, ông T1 yêu cầu bà ký giấy nhưng vì không biết chữ nên bà H1 không ký.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 10/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, 157, 158, 165, 166 và Điều 266 của BLTTDS; Điều 500, 501 của BLDS; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 42 Pháp lệnh chi phí giám định, định giá…; điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Án lệ số 04/2016/AL về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lựa chọn từ Quyết định Giám đốc thẩm số 04/2010/QĐ-HĐTP ngày 03/3/2010 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Bích K đối với vợ chồng ông Chamalea T, bà Katơr Thị H1.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/12/1999 và ngày 05/4/2003 giữa vợ chồng bà Võ Thị Bích K – ông Nguyễn Quý T1 và vợ chồng ông Chamalea T – Katơr Thị H1.

- Vợ chồng bà Võ Thị Bích K, ông Nguyễn Quý T1 được quyền sử dụng đối với thửa đất có diện tích 1.482m^2 thuộc thửa số 38 tờ bản đồ số 23.2 thôn V, xã C, huyện B nay là thửa số 83 tờ bản đồ địa chính số 23.2 thuộc thôn H, xã C, huyện B, tỉnh Ninh Thuận (Theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng khu đất lập ngày 22/02/2018)

- Vợ chồng bà Võ Thị Bích K, ông Nguyễn Quý T1 có nghĩa vụ thực hiện đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật.

- Vợ chồng ông Chamalea T, bà Katơr Thị H1 phải chịu chi phí đo đạc là 1.078.000đ, chi phí định giá tài sản là 1.400.000đ. Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm; Quyền và nghĩa vụ thi hành án; Quyền kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 21 tháng 5 năm 2018, ông Chamalea T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm không đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Kiểm sát viên phát biểu việc tuân thủ pháp luật tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án:

- HĐXX đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng.

- Đề nghị HĐXX giải quyết, sửa vụ án theo hướng:

+ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Bích K vì hai giấy sang nhượng đất do chính ông T viết đã chứng minh ông T và vợ đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 (Chồng bà K). Bà Katơr Thị H1 (vợ ông T) không ký giấy nhưng biết việc chuyển nhượng đất và cùng nhận tiền sử dụng vào mục đích chung. Tại biên bản đối chất, ông T phân biệt được chuyển nhượng quyền sử dụng đất với cho thuê quyền sử dụng đất .

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức nhưng bên nhận chuyển nhượng đã xây dựng 07 lò sấy thuốc lá, đào 01 giếng nước, dựng lán trại để sản xuất nhưng bên chuyển nhượng không phản đối từ năm 1999 đến 2015.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà katơr Thị H1 biết nhưng không phản đối, cùng nhận tiền với ông T để sử dụng chung nên đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng theo Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán TANDTC và Án lệ số 04/2016/AL. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông T về phần án phí, miễn án phí sơ thẩm cho ông T vì ông T là người lớn tuổi, là đồng bào dân tộc thiểu số.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự

Bà Võ Thị Bích K khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Ông Chamalea T không đồng ý, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc vợ chồng bà K tháo dỡ các lò sấy thuốc để trả đất. Như vậy, các đương sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có liên quan đến việc xem xét công nhận hoặc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp.

Ông Chamalea T và bà Katơr Thị H1 chung sống trước năm 1986 không đăng ký kết hôn, quyền sử dụng đất do vợ chồng ông T, bà H1 khai phá nên không có phần của các con.

Nguồn tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Quý T1, bà Võ Thị Bích K nên ông T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét kháng cáo của ông Chamalea T

Đơn kháng cáo của ông T trong thời hạn kháng cáo được Tòa án xem xét. Ông T không rút, không bổ sung, thay đổi nội dung kháng cáo. Bà K không rút, không thay đổi nội dung khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ án.

[2.1] Ông Chamalea T (ông T) cùng người bảo vệ quyền và lợi ích của ông T cho rằng cho vợ chồng bà Võ Thị Bích K, ông Nguyễn Quý T1 (Vợ chồng bà K) thuê đất làm lò sấy thuốc lá, thời hạn thuê 05 năm; Giấy sang nhượng đất ngày 30/12/1999 và ngày 05/4/2003 do ông T1 đọc nội dung cho ông T1 viết tại nhà ông T có mặt bà H1 nhưng bà H1 không ký vì không biết chữ; Vợ chồng ông T nhận hai lần tiền của vợ chồng ông T1, số tiền dùng chi tiêu chung cho gia đình.

Bà Võ Thị Bích K, ông Nguyễn Quý T1 tranh luận cho rằng ông T viết giấy sang nhượng đất ngày 30/12/1999 và ngày 05/4/2003 hoàn toàn tự nguyện; Ông T1 không đọc nội dung cho ông T viết, hai giấy đều ghi rõ là sang nhượng đất, số tiền vợ

chồng ông T nhận từ việc sang nhượng đất hoàn toàn phù hợp với giá thị trường chuyển nhượng đất tại địa phương; Sau khi nhận chuyển nhượng đất vợ chồng bà K xây dựng 07 lò sấy thuốc lá và mua lại 01 lò sấy trước đó của ông Tô Khắc C1, đào một giếng nước hiện nay đã bị ông T lấp, dựng lán trại để sản xuất ổn định cho đến năm 2017 vợ chồng ông T mới tranh chấp.

Xét thấy:

Ông T thừa nhận có thời gian làm công tác trưởng thôn, tiếp nhận chủ trương, đường lối của Đảng để truyền đạt cho nhân dân trong thôn nên có đủ trình độ, năng lực hiểu, nhận biết giữa sang nhượng đất và cho thuê đất. Các giấy sang nhượng đất đều do ông T viết tại nhà ông T và ký tên. Khi xác lập giao dịch, viết giấy sang nhượng đất chỉ có vợ chồng ông T và ông T1 nên ông T cho rằng ông T1 đọc nội dung để ông viết và ký tên là không có căn cứ để chứng minh. Biên bản hòa giải ngày 26/8/2017, vợ chồng ông T cũng xác định sang nhượng đất và đồng ý giao cho vợ chồng bà K 1.487m^2 đất nhưng sau đó vợ chồng ông T thay đổi ý kiến (BL.29).

Ông T cho rằng năm 1999 cho vợ chồng bà K thuê 1.400m^2 đất thời hạn 05 năm, giá thuê 1.500.000đ đến năm 2003 cho vợ chồng bà K thuê thêm 78m^2 đất thời hạn 05 năm, giá thuê 3.000.000đ nhưng hết thời hạn thuê vợ chồng ông T không tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác minh giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại hợp đồng ngày 30/12/1999 phù hợp giá chuyển nhượng tại địa phương, còn giá chuyển nhượng tại hợp đồng ngày 05/4/2003 cao hơn rất nhiều so với giá chuyển nhượng tại địa phương nên Tòa án không chấp nhận toàn bộ tranh luận của ông T và người bảo vệ quyền và lợi ích cho ông T, xác định giao dịch chuyển quyền sử dụng đất giữa ông T và ông T1 vào các ngày 30/12/1999, 05/4/2003 là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2] Xét tranh luận của bà K đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Các ngày 30/12/1999 và 05/4/2003, ông Chamalea T tự nguyện chuyển nhượng tổng diện tích đất 1.478m^2 giá 4.500.000đ, hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005 nhưng sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng bà K xây dựng 07 lò sấy thuốc lá, đào 01 giếng nước, dựng lán trại để sấy thuốc lá, kinh doanh trên đất. Theo bản án sơ thẩm xác định toàn bộ tài sản không còn giá trị là không chính xác vì theo kết quả định giá của Tòa án cấp phúc thẩm 07 lò sấy thuốc lá còn 50% giá trị sử dụng, trị giá 16.500.000đ/lò x 7 lò =115.500.000đ. 01 lò sấy thuốc lá do ông C1 bán lại cho bà K trị giá 16.896.000đ. Giếng nước bị ông T lấp, trước khi bị lấp giếng nước vẫn đang sử dụng, trị giá 432.000đ. Một mái che tôn kẽm, cột kèo gỗ còn 40% giá trị sử dụng, trị giá 13.533.000đ. Toàn bộ tài sản, vật kiến trúc nằm trên diện tích đất, chỉ có một lối

đi vào đất nên theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông T và ông T1 được pháp luật công nhận.

Bà H1 biết ông T viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1; Ông T1 đã giao đủ tiền, vợ chồng ông T sử dụng số tiền chuyển nhượng do ông T1 giao vào mục đích chung của gia đình; Vợ chồng bà K xây dựng dựng 07 lò sấy thuốc lá, đào một giếng nước, dựng lán trại sử dụng liên tục nhưng vợ chồng ông T không phản đối. Hội đồng xét xử xét thấy tính chất, các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án này tương tự như các tình tiết, sự kiện pháp lý trong Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Nội dung Án lệ quy định: *"Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất."*

Từ những phân tích, lập luận nêu trên, Tòa án chấp nhận tranh luận của bà K, chấp nhận quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T về việc yêu cầu vợ chồng bà K trả đất. Do ông T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm vì ông T là người cao tuổi, đồng bào dân tộc thiểu số thuộc trường hợp được miễn án phí.

Chi phí tố tụng khác được giữ nguyên theo quyết định của bản án sơ thẩm. Chi phí định giá tài sản tại giai đoạn xét xử phúc thẩm bà K tự nguyện chịu, bà K đã nộp đủ chi phí tại Tòa án. Ông T là người cao tuổi, đồng bào dân tộc thiểu số nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Điều 308 khoản 2, Điều 147 khoản 1, Điều 148 khoản 1, Điều 157, Điều 165 khoản 1, Điều 313 khoản 6 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị

Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; Điều 697 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 468 khoản 2 của Bộ luật dân sự 2015.

Điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của ông Chamalea T; Sửa phần án phí của bản án sơ thẩm dân sự số 01/2018/DS-ST ngày 10/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Ninh Thuận. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Bích K đối với ông Chamalea T.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Chamalea T với ông Nguyễn Quý T1 được lập ngày 30/12/1999 và 05/4/2003. Vợ chồng bà Võ Thị Bích K, ông Nguyễn Quý T được quyền sử dụng thửa đất số 83 diện tích 1.482m^2, tờ bản đồ địa chính số 23.2 tọa lạc tại thôn H, xã C, huyện B, tỉnh Ninh Thuận. Vị trí tứ cận của thửa đất được xác định theo Sơ đồ đo vẽ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh B lập ngày 22/02/2018 đính kèm bản án. Vợ chồng ông Nguyễn Quý T1, bà Võ Thị Bích K là những người đang quản lý, chiếm hữu toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất gồm 08 lò sấy thuốc lá, 01 giếng nước (bị lấp), 01 lán trại mái tôn cột kèo gỗ.

3. Chi phí thẩm định, định giá sơ thẩm và phúc thẩm:

- Vợ chồng ông Chamalea T, bà Katơr Thị H1 phải liên đới không phân chia phần hoàn trả cho bà Võ Thị Bích K 1.078.000đ chi phí thẩm định và 1.400.000đ chi phí định giá cấp sơ thẩm.

- Chi phí định giá tài sản cấp phúc thẩm bà Võ Thị Bích K chịu, đã nộp đủ chi phí 3.000.000đ.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất được quy định tại Điều 468 khoản 2 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

4. Về án phí:

- Ông Chamalea T được miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm, được hoàn trả 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án

số 0014948 ngày 23/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Ninh Thuận.

- Bà Võ Thị Bích K được hoàn trả 1.125.000đ *(Một triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng)* tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014901 ngày 11/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Ninh Thuận

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 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 các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Án xử phúc thẩm công khai có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (ngày 29/8/2018)./.

Nơi nhận:
- Đương sự ;
- TAND huyện B (1);
- Chi cục THADS huyện B (1);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- Phòng KTNV-THA (1);
- Lưu (HS-AV, Tổ HCTP) (3).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Hàng Lâm Viên