

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 55/2017/DS-PT

Ngày: 13-7-2017

V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Khương

Các Thẩm phán: Ông Lê Viết Phong

Ông Nguyễn Văn Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Đào - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Bà Đỗ Thị Lua - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 7 năm 2017 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 134/2016/DS - PT ngày 25/11/2016 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2016/DS-ST ngày 06, 07/10/2016 của Toà án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 52/2017/QĐ - PT ngày 22 tháng 6 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1963.

Trú tại địa chỉ: Khu phố 4, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Phước (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1983.

Trú tại địa chỉ: Số 703, quốc lộ 14, phường B, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Bị đơn: Bà Thiều Thị B, sinh năm 1968.

Trú tại địa chỉ: Khu phố 3, phường M, thị xã L, tỉnh Bình Phước (Có mặt).

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

- NLQ1, sinh năm 1962.

Trú tại địa chỉ: Khu phố 4, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Phước (Có mặt).

- NLQ2, sinh năm 1987.

- NLQ3, sinh năm 1993.

Cùng trú tại địa chỉ: Khu phố 3, phường M, thị xã L, tỉnh Bình Phước (Vắng mặt).

- NLQ4, sinh năm 1988.

Trú tại địa chỉ: Đội 3, thôn 1, xã Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

- NLQ5. Đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Đức T (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Vào ngày 16/8/2006, giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và bà Thiều Thị B có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Theo đó bà B chuyển nhượng cho bà T diện tích 37000m² tọa lạc tại thôn 9, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Giá trị đất chuyển nhượng là 115.000.000 đồng/ha, tổng cộng là 425.500.000 đồng. Tuy nhiên, bà B và bà T thỏa thuận bà B giao diện tích đất thực tế bao nhiêu thì tính tiền bấy nhiêu. Trong quá trình giao đất thực địa thì bà B chỉ giao cho bà T diện tích đất 34.000m² nên chỉ tính tiền 34.000m² x 11.500.000 đồng = 390.000.000 đồng. Sau khi hai bên thống nhất với thỏa thuận trên nên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Sau khi làm giấy chuyển nhượng đất xong, bà T giao đủ số tiền 390.000.000 đồng cho bà B và bà B đã giao diện tích đất 34.000m (theo đo đạc thực tế 35846,9 m², gồm hai mảnh có diện tích cụ thể như sau: Mảnh thứ nhất có diện tích 32809,9m² và mảnh thứ hai có diện tích 3037m²) cho bà T quản lý, sử dụng từ năm 2006 đến nay. Tuy nhiên, từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay bà B không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà T.

Vì vậy, bà T yêu cầu bị đơn bà Thiều Thị B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất giao kết ngày 16/8/2006 và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 34.000m² (theo đo đạc thực tế 35846,9m²), tọa lạc tại thôn 9, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước cho bà Nguyễn Thị T và yêu cầu bà B phải trả cho bà T số tiền 330.000.000 đồng và lãi suất từ thời điểm khởi kiện cho đến khi xét xử sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn bà Thiều Thị B trình bày:

Vào ngày 16/8/2006, bà có chuyển nhượng cho bà T diện tích vườn điều khoảng 3,7 ha tọa lạc tại thôn 9, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Sau đó bà T và địa chính xã Đ tự ý đi đo đạc diện tích đất chuyển nhượng và thống nhất diện tích là 3,7 ha. Giá chuyển nhượng đất thỏa thuận là 425.500.000 đồng, bà T đã giao trước cho bà B số tiền đặt cọc là 340.000.000 đồng. Sau đó đến ngày 14/3/2007 bà T giao tiếp số tiền 50.000.000 đồng nên số tiền bà T còn nợ bà B là 35.500.000

đồng. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất bà B giao toàn bộ diện tích đất vườn điều cho bà T quản lý, sử dụng từ năm 2006 đến nay, nhưng cũng từ năm 2006 đến nay bà T chưa trả được số tiền 35.500.000 đồng nên bà B chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T.

Nay, bà T khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà B không đồng ý, vì bà T là người vi phạm hợp đồng trước, không thực hiện đúng hợp đồng nên bà B yêu cầu bà T trả lại toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng 3,7 ha (diện tích đo đạc thực tế là 35846,9 m², tọa lạc tại thôn 9, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Bà T phải bồi thường thiệt hại về số lượng cây điều mà bà T đã chặt phá, bởi vì khi bà B chuyển nhượng đất cho bà T sử dụng tài sản trên đất là cây điều. Ngoài ra, bà T phải có trách nhiệm bồi thường hoa lợi thu được từ vườn điều từ năm 2006 đến nay.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

NLQ1 trình bày: NLQ1 là chồng của bà T, NLQ1 thống nhất với phần trình bày của bà T và người đại diện theo yêu cầu của bà T.

NLQ4 trình bày: NLQ4 biết được bà B chuyển nhượng diện tích đất tọa lạc tại thôn 9, xã Đ, huyện B cho bà T do bà B nói lại. Ngoài ra, NLQ4 không biết rõ diện tích đất, giá trị đất chuyển nhượng là bao nhiêu, do đó việc bà T khởi kiện yêu cầu bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng thì NLQ4 không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

NLQ3 trình bày: NLQ3 là con của bà B. Tại thời điểm bà B chuyển nhượng diện tích đất 3,7 ha đất cho bà T thì NLQ3 có biết. Tuy nhiên thời điểm đó NLQ3 còn nhỏ nên không để ý việc chuyển nhượng đất giữa bà B với bà T nên NLQ3 không có ý kiến gì.

NLQ2 trình bày: NLQ2 là con của bà B, NLQ2 biết được bà B chuyển nhượng diện tích đất cho bà T do bà B nói lại với NLQ2. Tuy nhiên việc chuyển nhượng đất giữa bà B với bà T cụ thể như thế nào thì NLQ2 không biết rõ, NLQ2 cũng không trực tiếp tham gia cũng không ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất. Do vậy, việc bà T khởi kiện yêu cầu bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng thì NLQ2 không có ý kiến gì mà chỉ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2016/DSST ngày 06, 07 tháng 10/2016 của Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 16/8/2006 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và bị đơn bà Thiều Thị B.

Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và NLQ1 có trách nhiệm hoàn trả lại diện tích đất 35846,9m² gồm 02 thửa đất tọa lạc tại thôn 9, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Thửa thứ nhất có diện tích đất 32.809,0m² có tứ cận: Phía Tây giáp thửa đất số 313; phía Bắc giáp suối; phía Đông giáp thửa đất số 93; phía Nam giáp thửa đất số 02. Tài sản trên đất gồm 835 cây cao su trồng năm 2007, 132 cây trồng năm 2008, 304 cây điều trồng năm 2009, 771 nọc tiêu, trong đó có 262 nọc gỗ trồng năm 2009, 16 nọc cây bằng lăng (nọc sống) trồng năm 2012, 493 nọc tiêu bằng cây bằng lăng (nọc sống) trồng năm 2015; 125 cây cà phê trồng năm 2009; 400 cây cao su trồng năm 2011 cho bị đơn bà Thiều Thị B quản lý, sử dụng.

Thửa thứ hai có diện tích đất 3037 m² có tứ cận: Phía Tây giáp thửa đất số 313; phía bắc giáp thửa số 01; phía Đông giáp thửa đất số 93; phía Nam giáp thửa đất số 122 và thửa đất số 111. Tài sản trên đất gồm 73 cây cao su trồng năm 2007.

Buộc bà Thiều Thị B có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà T, NLQ1 số tiền 695.358.000 đồng.

Về chi phí xem xét thẩm định, định giá là 12.516.000 đồng bà T phải chịu được khấu trừ vào số tiền tạm ứng bà T đã nộp ngày 03/11/2015.

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

Ngày 10/10/2016 nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và NLQ1 kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tuyên xử chấp nhận đơn khởi kiện của bà T về việc yêu cầu bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng và làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ áp dụng điểm c khoản 1 Điều 217 đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và căn cứ điểm b3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 20/8/2004 Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận yêu cầu kháng cáo nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và NLQ1 sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2016/DS-ST ngày 06,07 tháng 10/2016 của Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, thẩm vấn công khai các đương sự tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên, các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và NLQ1 trên cơ sở xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[1] Theo thỏa thuận ghi trong “Giấy sang nhượng đất” ngày 16/8/2006 thể hiện nội dung: Diện tích đất bà Thiệu Thị B sang nhượng cho bà Nguyễn Thị T là 37.000 m² đất tọa lạc tại thôn 2, Bầu Bung, xã Đ, huyện B (hiện nay là thôn 9, xã Đ, huyện B), giá chuyển nhượng là 425.000.000 đồng, bà T đã giao trước cho bà B số tiền 340.000.000 đồng. Số tiền còn lại 85.500.000 đồng hai bên thỏa thuận sau khi ra UBND xã ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ giao đủ. Ngày 14/3/2007 bà T đã chuyển trả thêm cho bà B số tiền 50.000.000 đồng (Bút lục số 39), số tiền bà T còn thiếu bà B là 35.500.000 đồng. Lời trình bày của bà B và bà T cũng đều xác nhận nội dung thỏa thuận trong “Giấy sang nhượng đất” ngày 16/8/2006 là đúng. Căn cứ khoản 02 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Tòa án công nhận đây là sự thật, các bên đương sự không cần phải chứng minh.

[2] Xét, bà Thiệu Thị B có tổng diện tích đất 65.887.5 m² tọa lạc tại thôn 2, Bầu Bung, xã Đ, huyện B số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02689/ĐS do UBND huyện L cấp ngày 07/8/2006 cho hộ bà Thiệu Thị B. Ngày 16/8/2006 bà B ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 37.000 m² cho bà T và ngày 03/7/2013 bà B chuyển nhượng diện tích 30906 m² cho ông Nguyễn Trọng Cường, bà Hoàng Thị Mến theo Hợp đồng chuyển nhượng số 921 được UBND xã Đ, huyện B chứng thực (trong tổng diện tích 65887.5 m² nêu trên). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên không có công chứng, chứng thực. Bà T đã giao cho bà B được 340.000.000 đồng, bà B đã giao đất cho bà T sử dụng. Còn lại số tiền 85.500.000 đồng, theo nội dung hai bên thỏa thuận trong “Giấy sang nhượng đất” thì số tiền còn lại 85.500.000 đồng sau khi ra UBND xã ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ giao đủ, ngày 14/3/2007 bà T trả thêm cho bà B 50.000.000 đồng. Số tiền còn lại 35.500.000 đồng do bà B là người giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà B không ra UBND xã để ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T như thỏa thuận nên bà T chưa thanh toán cho bà B. Sau khi nhận chuyển nhượng đất năm 2006 bà B đã giao đất cho bà T sử dụng, bà T đã trồng cây lâu năm là cây điều, cao su và cây tiêu trên toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng, sử dụng ổn định từ đó đến nay và các con bà B là NLQ2, NLQ3 và NLQ4 đều biết việc mẹ mình là bà B chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà T nhưng do còn nhỏ không có công sức tạo lập tài sản này nên không có ý kiến gì (Bút lục 66, 68 và 70) và tại Biên bản lấy lời khai ngày 15/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước (Bút lục số 188,189) bà B trình bày: “Trước khi bà B bán đất cho bà T bà B có nói cho các con bà biết nhưng các con bà không phản đối và không có ý kiến gì vì các con bà cho rằng đất này là do bà tạo lập nên và bà B đã dùng số tiền này mua bán điều để nuôi các con ăn học”. Theo Án lệ số 04/2016/AL đã được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và công bố theo Quyết định số 220/QĐ – CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao có nêu: “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". Quá trình sử dụng đất thì bà T đã nộp thuế cho nhà nước và không bị chính quyền địa phương xử lý về hành vi trồng cây lâu năm trên đất. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản tuy không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật là vi phạm về mặt hình thức nhưng căn cứ vào điểm b3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 Tòa án nhân dân tối cao và căn cứ vào Án lệ số 04 nên trên thì Tòa án cần công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/8/2006 giữa bà Nguyễn Thị T và bà Thiệu Thị B.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có bà B ký, con bà B không ký là vi phạm quyền định đoạt tài sản chung của hộ gia đình nên tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thiệu Thị B với bà Nguyễn Thị T ký ngày 16/8/2006 là không phù hợp với các quy định của pháp luật đã nêu trên làm ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà T, NLQ1. Nên kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và NLQ1 là có căn cứ được chấp nhận.

[5] Người đại diện theo ủy quyền của bà T là bà Trần Thị N yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất chuyển nhượng 34.000 m² đo đạc thực tế hiện nay 35.846,9 m² theo Sơ đồ đo đạc ngày 11/01/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B và tính giá đất chuyển nhượng theo diện tích thực tế 35.846,9 m² cho bà T có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận. Theo Hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên giá chuyển nhượng là 425.000.000 đồng : 37.000 m² = 11.500.000 đồng/1m² nhưng vì diện tích đo đạc thực tế hiện nay chỉ còn 35.846,9 m². Vì vậy, cần buộc bà T, NLQ1 trả lại cho bà B số tiền còn thiếu là 35.846,9 m² x 11.500.000 đồng = 412.239.350 đồng – 390.000.000 đồng (số tiền bà T đã trả) = 22.239.350 đồng (Hai mươi hai triệu, hai trăm ba mươi chín nghìn, ba trăm năm mươi đồng).

[6] Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/01/2015 của bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu bà Thiệu Thị B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất giao kết ngày 16/8/2006 và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 34.000m tọa lạc tại thôn 9, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước cho bà Nguyễn Thị T và yêu cầu bà B phải trả cho bà T số tiền 330.000.000 đồng và lãi suất từ thời điểm khởi kiện cho đến khi xét xử sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Ngày 22/3/2016, bà Nguyễn Thị T, NLQ1 có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Thiệu Thị B phải trả lại cho bà T, NLQ1 số tiền 330.000.000 đồng và tiền lãi suất (Bút lục 78). Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi của bà

T là tự nguyện không trái với quy định của pháp luật. Lẽ ra, trong trường hợp này Tòa án cấp sơ thẩm phải căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 192 của Bộ luật tố tụng Dân sự 2005 (hiện nay điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng Dân sự 2015) đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng nhưng không ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của các đương sự nên không cần T phải hủy bản án sơ thẩm mà chỉ cần sửa án sơ thẩm về phần này cho phù hợp với quy định của pháp luật.

[7] Sau khi bản án sơ thẩm có kháng cáo, trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ngày 21/10/2016 bị đơn bà Thiều Thị B đã dùng tài sản đang tranh chấp nêu trên ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 5605-156-20161020 với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thị xã L, tỉnh Bình Phước. Ngày 01/3/2017 nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đã khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp này. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 23/6/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Phước Long. Đã tuyên hủy Hợp đồng thế chấp số 5605-156-20161020 nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét về phần này.

[8]. Về án phí và các chi phí tố tụng khác.

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Bà Thiều Thị B phải chịu 200.000 đồng. Bà Nguyễn Thị T phải chịu 200.000 đồng tiền án phí đối với số tiền 22.239.350 đồng mà bà T phải trả cho bà B được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 17.400.000 đồng bà T đã nộp. Do đó, Chi Cục thi hành án dân sự huyện B hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền còn lại 17.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà bà T đã nộp theo Biên lai số 0017560 ngày 03/11/2015.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị T và NLQ1 không phải chịu. Chi Cục thi hành án dân sự huyện B hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà T đã nộp theo biên lai số 0018697 ngày 11/10/2016.

- *Chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản và chi phí đo đạc tại Tòa án cấp sơ thẩm*: Do yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận nên cần buộc bà Thiều Thị B phải trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và chi phí đo đạc là 19.032.000 đồng mà bà Nguyễn Thị T đã nộp.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2016/DS-ST ngày 07/10/2016 của Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Áp dụng khoản 2, Điều 3; Điều 30, Điều 31, Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Điều 121, Điều 123, Điều 124, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701 và Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm b3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 Tòa án nhân dân tối cao và Án lệ số 04/2016/AL đã được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và công bố theo Quyết định số 220/QĐ – CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và NLQ1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2016/DS-ST ngày 06,07/10/2016 của Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước.

[1]. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với yêu cầu Tòa án buộc bà Thiệu Thị B phải trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền nợ 330.000.000 đồng và tiền lãi suất. Bà Nguyễn Thị T có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu này theo quy định của pháp luật.

[2]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với bà Thiệu Thị B ký ngày 16/8/2006 có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị T và NLQ1 được quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất nông nghiệp 35.846,9 m², tọa lạc tại: Thửa số 107, tờ bản đồ số 3, thôn 09, xã Đ, huyện B. Cụ thể như sau:

- Thửa thứ nhất có diện tích đất 32.809,9 m² có tứ cận: Phía Tây giáp thửa đất số 313; phía Bắc giáp suối; phía Đông giáp thửa đất số 93; phía Nam giáp thửa đất số 111.

- Thửa thứ hai có diện tích 3037 m² có tứ cận: Phía Tây giáp thửa đất số 313; phía bắc giáp thửa số 107; phía Đông giáp thửa đất số 111; phía Nam giáp thửa đất số 122 và thửa đất số 111.

Bà Nguyễn Thị T, NLQ1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 35.846,9m² nêu trên (Kèm theo Bản án là Sơ đồ đo đạc ngày 11/01/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Phước).

[3]. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02689/ĐS do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 07/8/2008 cho hộ bà Thiệu Thị B.

[4]. Buộc bà Nguyễn Thị T, NLQ1 trả cho bà Thiệu Thị B số tiền 22.239.350 đồng (Hai mươi hai triệu, hai trăm ba mươi chín nghìn, ba trăm năm

mười đồng) tiền còn thiếu theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/6/2006 giữa bà Nguyễn Thị T và bà Thiều Thị B.

[5]. Về án phí và các chi phí tố tụng khác.

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Bà Thiều Thị B phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng).

Chi Cục thi hành án dân sự huyện B hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 17.200.000 đồng (Mười bảy triệu, hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà bà T đã nộp theo biên lai số 0017560 ngày 03/11/2015.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Bà Nguyễn Thị T và NLQ1 không phải chịu. Chi Cục thi hành án dân sự huyện B hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà T đã nộp theo Biên lai số 0018697 ngày 11/10/2016.

- *Chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản và chi phí đo đạc tại Tòa án cấp sơ thẩm*: Do yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận nên cần buộc bà Thiều Thị B phải trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và chi phí đo đạc là 19.032.000 (Mười chín triệu, không trăm ba mươi hai nghìn đồng) mà bà Nguyễn Thị T đã nộp.

Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2016/DS-ST ngày 06, 07/10/2016 của Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Bù Gia Mập;
- TAND huyện Bù Gia Mập;
- CCTHADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: TNV, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Khương

