

Bản án số: 391/2024/DS-PT

Ngày: 21-8-2024

“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: Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

Các Thẩm phán:

- Ông Hà Chí Quốc;
- Ông Trần Thanh Tông.

Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Tấn Tài, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Bùi Quốc Việt, Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 208/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2024, về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 300/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đặng Văn S, sinh năm 1962; địa chỉ: Số E, tổ C, ấp T, xã T, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S: Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1986; địa chỉ: Số A N, KĐT V, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh – Luật sư Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

Bị đơn: Ông Lê Văn R, sinh năm 1967; địa chỉ: Số B, ấp T, xã T, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị S1, sinh năm 1966; địa chỉ: Số E, tổ C, ấp T, xã T, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1970; địa chỉ: Số C, tổ B, ấp K, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1968; địa chỉ: Số nhà C, tổ I, ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn ông Đặng Văn S.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14-4-2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đặng Văn S trình bày:

Năm 2002, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn R toàn bộ diện tích đất 8.700,5 m², gồm 2 thửa; thửa 1642, diện tích 7.055 m² và thửa 1640, diện tích 1625 m²; giá khoảng 5 chỉ vàng 24K. Khi chuyển nhượng đất chỉ thoả thuận miệng; các bên tiến hành giao nhận đất, không tiến hành đo đạc. Hai bên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt QSDD) tại Ủy ban nhân dân xã T, Huyện D; sau đó ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20-6-2002. Sau khi nhận chuyển nhượng đất này vợ chồng ông quản lý, sử dụng đất cho đến nay.

Đến năm 2022, ông làm thủ tục cấp đổi sổ hồng, khi tiến hành đo đạc thì mới phát hiện còn sót thửa đất 1640, diện tích 1.625 m² chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông liên hệ với ông R, ông R đồng ý ký bổ sung việc đã chuyển nhượng diện tích đất này; nên ngày 16-12-2022 ông R đã ký tên xác nhận đã chuyển nhượng đất này cho ông; nhưng từ ngày 16-12-2022 đến nay ông R cố tình lánh mặt, không thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất này cho vợ chồng ông.

Nay ông khởi kiện yêu cầu buộc ông R sang tên cho vợ chồng ông diện tích đất 1.625m², thửa 1640, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã T, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn – ông Lê Văn R trình bày: Ngày 10-4-2002, ông chuyển nhượng cho ông S thửa đất 1642, tờ bản đồ số 4, diện tích 7.055 m², tọa lạc xã T, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, giá 01 công đất khoảng 5 chỉ vàng 24 K, 07 công trị giá khoảng 35 chỉ vàng 24K; ông S thanh toán bằng vàng. Hai bên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã T, Huyện D. Sau đó ông S đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khoảng cuối năm 2005, vợ chồng ông xảy ra mâu thuẫn, gia đình ly tán, nên ông ở nhà, chuồng trại đi nơi khác sinh sống, không còn ở trên thửa đất tranh chấp này. Ông giao lại cho anh Đ canh tác và quản lý giùm ông 02 thửa đất 1474, diện tích 1.120 m² và thửa 1477, diện tích 430 m²; giao ông S canh tác và quản lý giùm thửa 1640, diện tích 1.625 m²; khi nào ông về sẽ lấy lại

đất. Đồng thời ông giao cho ông Đ giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 02-8-1993 do ông đứng tên.

Năm 2022 ông S gặp ông nhờ ông ký tứ cận để ông S đổi sổ hồng. Do ông đã lớn tuổi, mắt kém cũng không đọc nội dung như thế nào, chỉ nghĩ là ký tứ cận cho ông S đổi sổ nên ông mới ký giấy cho ông S. Ông không biết là ông S cho ông ký xác nhận chuyển nhượng thửa đất 1640, diện tích 1.625 m².

Nay ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông S, ông xác định chỉ chuyển nhượng cho ông S thửa đất 1642, diện tích 7.055 m², không chuyển nhượng thửa đất 1640, diện tích 1.625 m². Nếu ông chuyển nhượng thửa đất 1640, diện tích 1.625 m² thì tại thời điểm ngày 10-4-2002 ông đã làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất này.

Đối với 80 cây cao su khoảng 12 năm tuổi do ông S trồng trên đất, ông đồng ý bồi thường tiền cho ông S theo giá Hội đồng định giá đã định.

Bà Nguyễn Thị H (vợ ông R) trình bày: Năm 2002, ông R chuyển nhượng đất cho ông S, bà có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Chuyển nhượng 7 công đất trồng với giá 5 chỉ vàng 24K/công; phía trước giáp đường xe gia đình bà sinh sống từ trước đến nay, có hàng chuối, dứa và cau xung quanh ngăn với phần đất chuyển nhượng. Ông R không chuyển nhượng cho ông S phần đất nhà đang tranh chấp, vì lúc này gia đình bà vẫn sống trong căn nhà này. Năm 2005, vợ chồng mâu thuẫn bà và các con bà về nhà mẹ ruột bà sinh sống; vợ chồng bà sống ly thân đến nay nhưng không làm thủ tục ly hôn. Năm 2006, ông R có nhờ bà cùng đứng tên vay vốn Ngân hàng, sau đó không gặp nhau nữa. Bà xác định phần đất tranh chấp là của ba mẹ ông R cho ông R nên đây là tài sản riêng của ông R, bà không có ý kiến cũng không tranh chấp, do ông R quyết định.

Bà Trần Thị S1 trình bày: Bà thống nhất lời trình bày của chồng bà là ông Đặng Văn S.

Người làm chứng – ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Năm 2002, ông R chỉ chuyển nhượng cho ông S thửa 1642, diện tích 7.055m²; còn lại thửa 1640 ông R đang ở đất này. Đến đầu năm 2005, ông R mới dời nhà đi. Ông R có giao cho ông Đ thửa 1474, 1477 và giao cho ông S thửa 1640 để canh tác, quản lý giùm, khi nào ông R về sẽ lấy lại đất; vì ông Đ và ông S có đất giáp ranh; ông có chứng kiến việc ông R giao đất cho ông S canh tác quản lý giùm. Ông R có giao bản chính giấy CNQSDĐ cho ông giữ. Năm 2006 ông R có lấy lại vay Ngân hàng sau đó vài năm đưa lại ông; đến năm 2023 ông R lấy lại để làm thủ tục cấp đổi sổ mới. Ông R có yêu cầu ông trả đất nhưng hiện ông đang trồng sầu riêng nên ông R sẽ phụ tiền cây giống, phân thuốc và tiền công cho ông.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S trình bày: Các bên đều xác định diện tích 1.625m² do cha ruột ông R để lại cho ông R, không phải tài sản chung của ông R và bà H nên đủ điều kiện để ông R chuyển nhượng. Hồ sơ thể hiện ý chí ông R chuyển nhượng toàn bộ đất cho ông S, vì hồ sơ không thể hiện chứng cứ nhưng ông R đã giao đất cho ông S sử dụng, không tranh chấp;

ông R chỉ có lời khai cũng không có chứng cứ gì để chứng minh năm 2005 di dời đi nơi khác. Ông R trình bày cho ông S sử dụng từ năm 2005, nhưng cũng thừa nhận đất đã chuyển nhượng và đất tranh chấp hiện nay không có ranh, không có căn cứ để xác định ranh thì không thể khẳng định phần phía sau đã chuyển nhượng còn phần phía trước không chuyển nhượng. Ông S là người khởi kiện để yêu cầu công nhận đất cho ông S. Ông R và con ông R cho rằng không có nhà ở nhưng lại không yêu cầu trả đất thì thể hiện ý chí ông R đã chuyển nhượng hết đất nên mới không đòi lại đất. Năm 2022 ông R cũng xác nhận bằng văn bản là đã bán đất cho ông S nhưng chuyển nhượng còn thiếu một thửa đất này. Ông R cho rằng mất kém nhưng ông R không bị cơ quan nào tuyên mất năng lực hay hạn chế năng lực hành vi dân sự, vì vậy ông R phải chịu trách nhiệm với hành vi ông R đã thực hiện. Trong vụ án này xác định ông Đ là người làm chứng là không đúng, vì quyền lợi giữa ông Đ và ông R là cùng nhau nên việc ông Đ là người làm chứng là không khách quan, phía ông S cũng không biết ông Đ là ai. Việc Tòa án tự xác minh là không có căn cứ; bởi lẽ không phải do đương sự yêu cầu, hơn nữa những người được xác minh là những người ở cách xa đất tranh chấp, nội dung xác minh giống nhau. Ông R xác định nhà ông R ở là nhà cột cây, mái tôn thì không cần thiết phải dỡ nhà đi vì vậy có căn cứ cho rằng ông R bán đất cho ông S nên mới dỡ nhà đi để giao đất cho ông S. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chứng cứ đã giao nộp tại phiên tòa là vi bằng thể hiện các lời khai của những người sống gần đất của ông S, nếu cần thiết phải xác minh làm rõ thì đề nghị tạm ngừng phiên tòa để xác minh thêm, nếu đủ căn cứ thì đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ án lệ và các quy định pháp luật chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 10-5-2024 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn S2 đối với ông Lê Văn R về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Ghi nhận ông Lê Văn R1 tự nguyện bồi thường cho ông Đặng Văn S và bà Trần Thị S1 giá trị 80 cây cao su trên đất là 32.000.000 (*ba mươi hai triệu*) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 10-5-2024, nguyên đơn ông Đặng Văn S có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S.

Ngày 10-6-2024, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS ngày 10-6-2024; đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng: sửa bản án sơ thẩm; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; trong trường hợp không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông S, cần buộc bị đơn ông R1 thanh toán tiền công sức gìn giữ, bảo quản, làm tăng giá trị đất cho ông S. Án sơ thẩm buộc ông R1 trả tiền giá trị 80 cây cao su trồng

trên đất cho ông S, nhưng không tuyên công nhận cho ai được quyền sở hữu, sử dụng 80 cây cao su này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đặng Văn S trình bày: ông S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, trình bày: giữ nguyên kháng nghị.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S trình bày: ông S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S; công nhận cho ông S được quyền sử dụng diện tích đất 1.625m², thửa 1640, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã T, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Văn S; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát; sửa bản án sơ thẩm; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S; công nhận cho ông soạn được quyền sử dụng diện tích đất 1.625m², thửa 1640, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã T, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; buộc ông Lê Văn R có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông Đặng Văn S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, xét kháng cáo của đương sự Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đương sự kháng cáo và Viện kiểm sát kháng nghị bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo ông Đặng Văn S, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, công nhận cho ông soạn được quyền sử dụng diện tích đất 1.625m², thửa 1640, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp T, xã T, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; buộc ông R thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất này cho ông S, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo nguyên đơn ông Đặng Văn S trình bày vào năm 2002 vợ chồng ông S, bà S1 có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn R toàn bộ diện tích đất 8.680 m², gồm có thửa 1642, diện tích 7.055 m² và thửa 1640, diện tích 1.625 m²; đất tọa lạc xã T, huyện D, tỉnh Tây Ninh. Khi chuyển nhượng các bên đã giao nhận đất xong, nhưng không đo đạc lại đất. Ông R làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông S và ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20-6-2002. Đến năm 2022, ông S làm thủ tục xin cấp đổi giấy đất mới phát hiện ông R mới chuyển

quyền cho ông S đứng tên thửa 1642, diện tích 7.055 m²; còn lại thửa 1640, diện tích 1.625 m² bị sót thửa chưa làm thủ tục chuyển nhượng; nên ông S liên hệ ông R đồng ý thực hiện tiếp thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thửa 1640, diện tích 1.625 m² cho ông S đứng tên và ngày 16-12-2022, ông R ký tên Giấy xác nhận vào năm 2002 đã chuyển nhượng đất tranh chấp này cho ông S; nhưng sau đó ông R lẩn tránh không thực hiện nên ông S khởi kiện yêu cầu công nhận cho ông S được quyền sử dụng đất tranh chấp và buộc ông R thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông S được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với diện tích đất 1.625 m², thửa 1640, tờ bản đồ số 4, tại ấp T, xã T, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Tuy nhiên, theo ông Lê Văn R trình bày năm 2002 vợ chồng ông chỉ chuyển nhượng cho ông S thửa 1642, diện tích 7.055 m²; nên nay ông R không đồng ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông S đứng tên thửa đất số 1640, diện tích 1.625 m²; vì đất này của ông R nhờ ông S quản lý dùm.

Hội đồng xét xử nhận thấy, ông S, ông R đều xác định khi chuyển nhượng đất không tiến hành đo đạc cụ thể diện tích đất chuyển nhượng; ông R đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất và đã giao đất cho ông S quản lý sử dụng từ năm 2002 đến nay, trong đó có cả diện tích đất tranh chấp.

Xét thấy, từ khi chuyển nhượng đất năm 2002 đến nay, diện tích đất tranh chấp 1.625 m², thửa đất số 1640 này do ông S là người quản lý, sử dụng đất; ông S đã trồng cây nhãn, cây cao su liên tục từ năm 2002 đến nay, đây là những loại cây lâu năm nhưng ông R không có ý kiến tranh cãi. Theo ông R xác định, sau khi chuyển nhượng đất cho ông S, ông R đã tháo dỡ nhà trên đất tranh chấp đến nơi khác ở và giao đất này cho ông S quản lý sử dụng đến nay đã trên 20 năm; ông R cho rằng giao đất tranh chấp này cho ông S quản lý dùm nhưng ông R không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của ông R. Ngoài ra, tại Văn bản ngày 16-12-2022 ông R cũng đã ký tên xác nhận đã chuyển nhượng cho ông S toàn bộ hai thửa đất này, trong đó có thửa đất tranh chấp (bút lục 108) nên phù hợp với lời trình bày của ông R tại phiên tòa, ông R xác nhận ông có ký tên Giấy xác nhận ngày 16-12-2022 này là do ông R tự nguyện, không ai đe dọa ép buộc ông R ký tên vào giấy này. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn S; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát là phù hợp.

[3] Từ những phân tích trên, nên chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Văn S; chấp nhận Kháng nghị phúc thẩm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh; chấp nhận lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa; sửa bản án sơ thẩm; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn S; công nhận cho ông S được quyền sử dụng diện tích đất 1.625 m², thửa 1640, tờ bản đồ số 4, tại ấp T, xã T, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; buộc ông Lê Văn R có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông Đặng Văn S và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản tranh chấp: Do sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, nên ông R phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản tranh chấp là 28.000.000 đồng. Ghi nhận ông S đã nộp và chi phí xong. Buộc ông R có nghĩa vụ trả lại cho ông S số tiền 28.000.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự:

5.1. Do sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên ông S không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

5.2. Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S, nên buộc ông R phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Văn S;
2. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS ngày 10-6-2024 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.
3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.
4. Căn cứ Điều 705, Điều 706, Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 73 Luật Đất đai năm 1993, Nghị định 17/1999/NĐ-CP; Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 103 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;
 - 4.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn S đối với ông Lê Văn R về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.
 - 4.2. Ông Đặng Văn S và bà Trần Thị S1 được quyền sử dụng diện tích đất 1.625 m², thửa đất số 1640, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.
 - 4.3. Buộc ông Lê Văn R có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất tranh chấp này cho ông Đặng Văn S theo quy định của pháp luật.
 - 4.4. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Bản án này.
5. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản tranh chấp: Tổng cộng là 28.000.000 đồng. Ghi nhận ông Đặng Văn S đã

nộp và chi phí xong. Buộc ông Lê Văn R có nghĩa vụ trả lại cho ông Đặng Văn S số tiền 28.000.000 đồng.

6. Về án phí dân sự:

+ Buộc ông Lê Văn R phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

+ Ông Đặng Văn S không phải chịu tiền án phí dân sự sơ, phúc thẩm.

7. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSNDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Dương Minh Châu;
- CCTHADS huyện Dương Minh Châu;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Đương sự;
- Lưu tập QĐ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Tuấn