

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 167/2020/DS-PT

Ngày: 06 - 6 - 2020

*V/v “Tranh chấp quyền sử
dụng đất, yêu cầu hủy hợp
đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất và giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Thế Xương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Ngọt

Ông Huỳnh Ngọc Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thiên Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2019/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2020 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2019/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 29/2020/QĐPT-DS ngày 30 tháng 01 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1968;

Nơi cư trú: ấp x, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1993.
Địa chỉ: xx/A1 T, khu phố x, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn: Bà Mai Ý N, sinh năm 1964

Nơi cư trú: ấp P, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Văn N, sinh năm 1961 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).
2. Bà Trần Thị Lệ T, sinh năm 1961 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).
3. Anh Phạm Công T, sinh năm 1989 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Cùng cư trú: ấp P, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Mai Ý N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Thanh T trình bày:

Năm 2016, bà Phạm Thị Đ nhận chuyển nhượng thửa đất số 367, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Phú Lễ, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre từ ông Phạm Văn N. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và đã làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Phạm Văn N sang bà Phạm Thị Đ và bà Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên vào ngày 14/4/2016, số thửa mới là thửa 549, tờ bản đồ số 13, diện tích 684m².

Khi chuyển nhượng đất, ông Phạm Văn N có giao hẹn đến cuối tháng 3/2016 (al) sẽ giao đất cho bà Đ và có nói hợp đồng cho bà N thuê đất đã hết hạn từ tháng 4/2014. Tuy nhiên, bà Đ vẫn đồng ý cho bà N ở lại trên đất đến tháng 4/2017, khi nào bà Đ nhận đất thì bà N sẽ di dời tài sản trả lại đất. Việc này chỉ là thỏa thuận miệng giữa bà Đ và ông N, không có mặt bà N.

Việc mua bán giữa bà Đ và ông N là mua bán công khai, thời điểm đó không có tranh chấp và do ông N nợ ngân hàng, sợ ngân hàng phát mãi tài sản nên phải bán đất để trả nợ. Ông N có thông báo cho bà N mua nhưng mà N không mua nên mới bán cho bà Đ. Do đó, bà N hoàn toàn biết được việc mua bán đất giữa bà Đ và ông N. Sau khi bà Đ mua đất xong, bà Đ có xuống đất và có gặp bà N để thông báo đến tháng 4/2017 sẽ lấy lại đất nhưng lúc đó bà N không có ý kiến gì.

Tuy nhiên, khi bà Đ xuống nhận đất thì bà N ngăn cản, không cho bà Đ quản lý, sử dụng đất. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Mai Ý N phải tháo dỡ, di dời tài sản của bà N là nhà và hàng rào lưới B40, trụ xi măng để trả lại cho nguyên đơn phần đất tranh chấp có diện tích 282,1m² thuộc một phần thửa 549, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Phú Lễ, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Lúc cho thuê đất, vợ chồng ông N chỉ cho bà N thuê 60m², bà N có xây dựng căn nhà nhưng tại thời điểm bà Đ mua đất của ông N, ngôi nhà đã xuống

cấp, sập xệ. nhưng khi bà Đ xuống lấy đất, hai bên tranh chấp thì bà N mới xây dựng, coi nói ra thêm và rào thêm phần đất trống phía sau nên diện tích bà N sử dụng mới tăng lên 282.1m².

Ngôi nhà của bà N trên đất tại thời điểm tranh chấp đã xuống cấp trầm trọng, không còn sử dụng được. Sau khi tranh chấp, bà N có xây dựng, sửa chữa thêm và nguyên đơn có yêu cầu đình chỉ việc xây dựng. Phía UBND xã cũng đã có lập biên bản về việc này. Bà N cũng thừa nhận nếu đất của bà Đ thì bà N sẽ tự nguyện tháo dỡ, không yêu cầu bồi thường. Do đó phía nguyên đơn không đồng ý bồi thường chi phí tháo dỡ, di dời cho bị đơn.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với hộ ông N và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì đất thuộc thửa 549 tờ bản đồ số 13 được bà Đ chuyển nhượng hợp pháp, trình tự, thủ tục quy trình cấp giấy đúng quy định pháp luật.

Nguyên đơn thống nhất với họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 13/6/2018 và biên bản định giá ngày 31/8/2018 làm cơ sở giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Mai Ý N trình bày:

Phần đất tranh chấp thuộc thửa số 367, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Phú Lễ, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre của vợ chồng ông Phạm Văn N, bà Trần Lệ T. Vào năm 2004, bà có thuê một phần đất diện tích 60m² thuộc thửa số 367, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Phú Lễ, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre của vợ chồng ông Phạm Văn N, bà Trần Lệ T, nay là thửa 549, tờ bản đồ số 13. Khi thuê đất, hai bên có lập hợp đồng thuê đất, thời hạn 10 năm, từ 2004 đến tháng 4/2014 nhưng khi hết hạn thì hai bên chưa thanh lý hợp đồng. Bà bắt đầu xây nhà vào 2004, và sau đó thì sửa chữa rất nhiều lần trước khi tranh chấp. Quá trình thuê, vợ chồng ông N có nhiều lần mượn tiền của bà, khoản nợ lên đến mấy trăm triệu, vợ chồng ông N có hứa hẹn khi bán đất sẽ bán cho bà để khấu trừ nợ. Khi ông N chưa bán đất cho bà Đ, bà nhiều lần chủ động tìm vợ chồng ông N để giải quyết việc thanh lý hợp đồng và số nợ ông N còn nợ nhưng vợ chồng ông N cố tình tránh né nên không giải quyết được. Bà hoàn toàn không biết gì về việc ông N bán đất cho bà Đ, đến khi bà Đ đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà mới biết được việc này. Khi ông N bán đất cho bà Đ, bà vẫn đang sống trên đất nhưng hoàn toàn không nói gì cho bà biết.

Dù ban đầu bà chỉ thuê 60m², nhưng quá trình ở, bà có xây dựng thêm rộng ra nên diện tích bà sử dụng mới tăng lên. Việc coi nói, xây dựng thêm của bà là trong thời gian còn hợp đồng thuê đất và vợ chồng ông N hoàn toàn biết, còn ở địa phương và không phản đối. Hiện bà đang quản lý diện tích 282.1m² do đây là việc thỏa thuận miệng giữa bà với vợ chồng ông N trong quá trình sử dụng. Sau khi ngôi nhà đã hoàn thiện như hiện nay thì vợ chồng ông N mới đi khỏi địa phương.

Nhà bà cất trên đất tranh chấp cách trụ sở Ủy ban nhân dân xã Phú Lễ khoảng 50m và Ủy ban nhân dân xã Phú Lễ cũng biết việc bà đang sống trên đất từ lâu. Nhưng khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ với ông N, Ủy ban nhân dân xã Phú Lễ không mời bà đến để hỏi ý kiến về việc chuyển nhượng này.

Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nhà bà cất trên đất tranh chấp đã trên 10 năm. Bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 549, tờ bản đồ 13 giữa bà Đ và ông N, đồng thời yêu cầu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Phạm Thị Đ tại thửa 549, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Phú Lễ, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Phạm Văn N trình bày: Ông và bà Đ chuyển nhượng đất hợp pháp nên được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình chuyển nhượng đất bà N biết nhưng không khiếu nại gì, hơn nữa lúc chuyển nhượng Ủy ban nhân dân xã Phú Lễ cũng xác nhận đất không có tranh chấp. Thời hạn thuê đất đã hết, bà Đ xuống nhận đất thì bà N ngăn cản, không cho quản lý, sử dụng với lý do ông chưa trả tiền cho bà N là sai trái, vì tiền ông nợ bà N không liên quan đến phần đất này. Ông đề nghị buộc bà Mai Ý N di dời tài sản trả lại cho bà Phạm Thị Đ, còn việc bà N tranh chấp tiền vay với ông sẽ giải quyết bằng một tranh chấp khác. Do ông ở xa, sức khỏe kém nên ông từ chối tham gia tố tụng vụ tranh chấp giữa bà Đ và bà N.

- Bà Trần Lệ T, anh Phạm Công T: Năm 2016, gia đình bà, anh có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 549 tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Phú Lễ, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre cho bà Phạm Thị Đ. Ngày 14/4/2016, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bến Tre đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ. Trước khi chuyển nhượng cho bà Đ thì gia đình bà và anh có vay tiền của ngân hàng nhưng không có tiền trả nợ, gia đình bà có nói miệng cho bà N biết

xem bà N có mua hay không nhưng bà N không mua, gia đình bà mới chuyển nhượng cho bà Đ. Thời hạn thuê đất cả bà N kết thúc là tháng 4/2014, khi thuê thì có lập giấy viết tay của 02 bên. Khi gia đình bà cho bà N thuê có thỏa thuận miệng với nhau là khi hết hạn thuê đất thì bà N trả lại đất còn tài sản thì bà N tự di dời, gia đình bà không bồi thường hay hỗ trợ gì. Gia đình bà chỉ cho bà N thuê diện tích 60m² và bà cất quán nước tường gạch, mái tole đã xuống cấp trầm trọng, không còn giá trị sử dụng khi bà Đ xuống nhận đất thì bà N ngăn cản, bà N tự ý xây cất và mở rộng thêm. Việc chuyển nhượng đất của gia đình bà là hợp pháp, khi chuyển nhượng không ai ngăn cản, khiếu nại hay tranh chấp gì. Hơn nữa, lúc chuyển nhượng thì Ủy ban nhân dân xã Phú Lễ cũng xác nhận đất không có tranh chấp. Bà và anh đề nghị buộc bà Mai Ý N di dời tài sản trả lại cho bà Phạm Thị Đ, còn việc bà N tranh chấp tiền vay với bà và ông N sẽ giải quyết bằng một tranh chấp khác. Do bà và anh ở xa, đi lại không tiện nên từ chối tham gia tố tụng vụ tranh chấp giữa bà Đ và bà N.

Sau khi hoà giải không thành, Toà án nhân huyện Ba Tri đưa vụ án ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 74/2019/DS-ST ngày 17/10/2019 đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Đ đối với bà Mai Ý N về việc trả lại phần đất có diện tích 282.1m² thuộc thửa 549 tờ bản đồ 13 tọa lạc xã Phú Lễ, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre (phần số (1) và (2) trên họa đồ kèm theo).

Buộc bà Mai Ý N có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản bao gồm ngôi nhà có kết cấu cột bê tông cốt thép nền lát gạch bông + xi măng, mái lợp tole kẽm + ngói, mái che tiền chế, nền xi măng mái tole kẽm, hàng rào lưới B40, 01 cái lò kháp rệu (cũ đã bỏ hoang) trả lại phần đất có diện tích 282.1m² thuộc thửa 549 tờ bản đồ 13 tọa lạc xã Phú Lễ, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre (phần số (1) và (2) trên họa đồ) cho bà Đ.

Bà Phạm Thị Đ có nghĩa vụ thanh toán giá trị cây trồng cho bà N bao gồm 03 cây ổi có giá 30.000đ/cây, 03 cây đu đủ đang cho trái có giá 120.000đ/cây, 03 cây đu đủ nhỏ có giá 5.000đ/cây, 03 cây măng cầu nhỏ có giá 40.000đ/cây, 01 cây me có giá 100.000đồng, tổng cộng cây trồng có giá trị là 565.000đ (năm trăm sáu mươi lăm nghìn đồng)

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Mai Ý N về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Đ với hộ ông Phạm Văn N và yêu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01134 cấp ngày 14/4/2016

do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho bà Phạm Thị Đ tại thửa số 549 tờ bản đồ 13 tọa lạc xã Phú Lễ, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng, quyền và thời hạn kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/10/2019 bị đơn bà Mai Ý N kháng cáo đề nghị sửa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên Tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên kháng cáo, nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Mai Ý N; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Các bên đương sự thống nhất đất tranh chấp có nguồn gốc của hộ gia đình hộ ông Phạm Văn N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, ông N có các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai, trong đó có chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi ông N thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì địa phương xác nhận đất không có tranh chấp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông N và bà Đ đã lập là đúng quy định. Sau đó bà Đ đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như vậy bà Đ có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 549, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Phú Lễ, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

[2] Bà N không đồng ý trả lại đất cho hộ ông N dù đã hết thời hạn 10 năm cho thuê vì cho rằng ông N thiếu tiền của bà mà chưa trả đủ. Do đó, thời hạn thuê đất của bà vẫn còn, khi nào ông N trả hết nợ cho bà thì bà mới trả lại đất. Thấy rằng, năm 2004 thì ông N và bà N có lập hợp đồng cho thuê đất hình thức là giấy tay với thời hạn 10 năm với giá tiền là 10.000.000 đồng. Hộ ông N đã giao đất cho bà N sử dụng và bà N đã trả đủ tiền thuê đất cho hộ ông N. Bà N cho rằng thời hạn thuê đất của bà vẫn còn và không đồng ý cho hộ ông N chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không phù hợp quy định pháp luật. Hộ ông N chuyển nhượng đất cho bà Đ là năm 2016, đã hết thời hạn mà ông N cho bà N thuê đất

(2004 - 2014). Hơn nữa, cả trong trường hợp còn thời hạn cho thuê đất thì chủ sử dụng đất vẫn có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3] Khi hết hạn thuê đất năm 2014 đáng lẽ ra bà N phải trả đất lại cho hộ ông N nhưng bà vẫn tiếp tục sử dụng. Khi thuê đất thì giữa bà N với ông N không có thỏa thuận về xử lý tài sản, theo quy định về chủ quyền bề mặt thì bên thuê đất phải xử lý tài sản trước khi hết hạn thuê, như vậy bà N phải xử lý tài sản của bà trả lại đất cho hộ ông N khi hết hạn thuê. Theo chứng cứ do nguyên đơn giao nộp thì tại thời điểm tranh chấp ngôi nhà của bà N đã xuống cấp trầm trọng, tuy nhiên bà N đã tiến hành sửa chữa làm thay đổi hiện trạng căn nhà đang tranh chấp. Việc sửa chữa này là do bà N tự ý tiến hành, vì khi bà N sửa chữa thì chính quyền địa phương có lập biên bản đình chỉ xây dựng nhưng bà N vẫn tiếp tục xây cất.

Việc bà N là thay đổi hiện trạng đất tranh chấp là không đúng quy định pháp luật nên buộc bà N có nghĩa vụ tháo dỡ di dời tài sản trên đất mà nguyên đơn không có nghĩa vụ phải thanh toán giá trị tài cho bị đơn là phù hợp. Đối với cây trồng là do bà N trồng nên bà Đ có nghĩa vụ phải thanh toán giá trị cho bà N. Riêng tầm vong thì hai bên xác định do ông N trồng và ông đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà Đ nên thuộc quyền sở hữu của bà Đ.

[4] Đối với yêu cầu phản tố của bà Mai Ý N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà T, anh T với bà Đ. Thấy rằng phần đất tranh chấp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông N vào năm 1997 nên hộ ông N có các quyền chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông N và bà Đ đã lập đúng quy định, được chính quyền địa phương xác nhận đất không có tranh chấp, bà Đ đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù khi ông N chuyển nhượng đất cho bà Đ trên đất có ngôi nhà của bà N, nhưng bà N ở trên đất là do thuê đất của ông N và bà N cũng thừa nhận điều này. Theo quy định tại Điều 712 Bộ luật dân sự 2005 thì khi thời hạn cho thuê quyền sử dụng đất đang còn bên cho thuê vẫn có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép, việc thông báo cho bên thuê chỉ để bên thuê thực hiện nghĩa vụ đối với bên nhận chuyển nhượng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông N và bà Đ là đúng quy định của pháp luật, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

Nhận thấy bản án sơ thẩm đã tuyên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên được giữ nguyên. Bà N kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu của bà là có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Mai Ý N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Mai Ý N.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 74/2019/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các Điều 702, 703, 706, 707, 712, 713 Bộ luật dân sự 2005; Điều 273 Bộ luật dân sự 2015, Điều 95, Điều 167, Điều 179 Luật đất đai;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Cụ thể tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Đ đối với bà Mai Ý N về việc trả lại phần đất có diện tích 282.1m² thuộc thửa 549 tờ bản đồ 13 tọa lạc xã Phú Lễ, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre (phần số (1) và (2) trên họa đồ kèm theo).

Buộc bà Mai Ý N có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản bao gồm ngôi nhà có kết cấu cột bê tông cốt thép nền lát gạch bông + xi măng, mái lợp tole kẽm + ngói, mái che tiền chế, nền xi măng mái tole kẽm, hàng rào lưới B40, 01 cái lò kháp rượ (cũ đã bỏ hoang) trả lại phần đất có diện tích 282.1m² thuộc thửa 549 tờ bản đồ 13 tọa lạc xã Phú Lễ, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre (phần số (1) và (2) trên họa đồ) cho bà Đ.

Bà Phạm Thị Đ có nghĩa vụ thanh toán giá trị cây trồng cho bà N bao gồm 03 cây ổi có giá 30.000đ/cây, 03 cây đu đủ đang cho trái có giá 120.000đ/cây, 03 cây đu đủ nhỏ có giá 5.000đ/cây, 03 cây măng cầu nhỏ có giá 40.000đ/cây, 01 cây me có giá 100.000đồng, tổng cộng cây trồng có giá trị là 565.000đ (năm trăm sáu mươi lăm nghìn đồng)

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Mai Ý N về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Đ với hộ ông Phạm Văn N và yêu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01134 cấp ngày 14/4/2016 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho bà Phạm Thị Đ tại thửa số 549 tờ bản đồ 13 tọa lạc xã Phú Lễ, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

3. Chi phí tố tụng: 2.150.000đ (hai triệu một trăm năm mươi nghìn đồng) bà Mai Ý N phải chịu toàn bộ. Do bà Đ đã nộp nên bà Mai Ý N phải có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Đ số tiền 2.150.000đ (hai triệu một trăm năm mươi nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn lại cho bà Phạm Thị Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.440.000 đồng (một triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0014429 ngày 04 tháng 12 năm 2017 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri.

- Bà Mai Ý N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0014563 ngày 30/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Tri, bà N đã nộp xong.

5. Án phí phúc thẩm: Bà Mai Ý N phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006733 ngày 01 tháng 11 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Tri. Bà N đã nộp xong.

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 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 qui định tại, các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Ba Tri;
- Chi cục THADS huyện Ba Tri;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP, KTNV.

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

Bùi Thế Xương