

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: **451/2023/DS-PT**

Ngày 04-12-2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu
cầu bồi thường thiệt hại

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 Lê Văn Phận;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thế Hồng;

Ông Lê Minh Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm My - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 274/2023/TLPT-DS ngày 02/10/2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2023/DS-ST ngày 11/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3431/2023/QĐXXPT-DS ngày 11/10/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Dương Quốc T, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Dương Kim H, sinh năm 1964; Địa chỉ: D, cư xá P, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/6/2020). Có mặt

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B: Ông Nguyễn Đình T1, sinh năm 1955; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/9/2020). Có mặt

2.2. Ông Đinh Hoàng D, sinh năm 1965; Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1971; Vắng mặt

Địa chỉ: Ấp T, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3.2. Ông Bò Văn D1, sinh năm 1970; Có mặt

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3.3. Ông Nguyễn Trương , sinh năm 1940; Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Số I, Đường A, Tổ A, khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh - Đồng thời cũng là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Ngọc T3.

3.4. Ông Phan Văn D2, sinh năm 1989; Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3.5. Anh Nguyễn Ngọc P, sinh ngày 24/3/2009, địa chỉ: Số nhà I, Tổ B, ấp T, xã T, huyện H, tỉnh Tây Ninh - Là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Ngọc T3.

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Ngọc P: Bà Nguyễn Thị Kim H1, sinh năm 1974; địa chỉ: Số nhà I, Tổ B, ấp T, xã T, huyện H, tỉnh Tây Ninh. Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

3.6. Ông Bò Văn H2, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Vắng mặt

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Dương Quốc T; bị đơn bà Nguyễn Thị B.

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 là ông Nguyễn Dương Kim H trình bày:

Ngày 14/11/2019, ông Dương Quốc T có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 5.404,8m² thuộc thửa đất số 393, tờ bản đồ số 14 và một ngôi nhà tường cấp 4 trên đất từ ông Nguyễn Trương v giá là 1.490.000.000VNĐ (một tỷ bốn trăm chín mươi triệu đồng), đến ngày 09/12/2019 ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên.

Khi ông T tiến hành cải tạo lại đất (làm công, hàng rào,...) thì bà Nguyễn Thị B và ông Đinh Hoàng D ngăn cản, không cho ông làm, bà B ở tại căn nhà cấp 4 mà không giao trả nhà cho ông T.

Ông T khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị B phải giao trả lại phần đất có diện tích 5.404,8m² thuộc thửa đất số 393, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre và căn nhà trên đất cũng như tài sản trên đất. Đồng thời yêu cầu bà B phải bồi thường thiệt hại cho ông T do việc ông T không sử dụng được đất với số tiền được tính như sau: 1.490.000.000VNĐ x 0,83%/tháng kể từ ngày 21/8/2020 cho đến khi giải quyết xong vụ án.

Ngày 07/7/2022, phía nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với ông D, ông T không kiện ông D mà chỉ yêu cầu một mình bà B trả đất, bồi thường tiền như đã nêu.

Theo đơn phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (bà Nguyễn Thị B) là ông Nguyễn Đình T1 trình bày:

Vào năm 2016, bà B có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Hồng P1 phần đất có diện tích 5.404,8m², thuộc thửa 393, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre nhưng bà B có nhờ chị ruột là bà Nguyễn Thị T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dùm cho bà B nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều đứng tên bà T2. Ngày 01/8/2016, bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà B xây dựng một ngôi nhà tường cấp 4, canh tác phần đất. Ông Nguyễn Ngọc T3 có cùng chung sống với bà B tại ngôi nhà trên phần đất. Năm 2019, do có nhu cầu nhận lại đất nên bà B có yêu cầu bà T2 trả lại đất thì bà T2 đồng ý, bà B có nhờ ông D2 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất lại cho bà B nhưng ông D2 lại làm thủ tục chuyển quyền sử dụng phần đất lại cho ông Nguyễn Ngọc T3 và ông T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/02/2019. Ngày 05/3/2019, ông T3 chết, cha ruột của ông T3 là ông Nguyễn Trương I thủ tục thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19/8/2019. Sau khi ông T4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T4 và bà B có tranh chấp về quyền sử dụng đất và vụ việc được Ủy ban nhân dân xã T giải quyết, nhưng ông Trương I làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T.

Bà B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Bà B yêu cầu Tòa án công nhận cho bà được quyền sử dụng phần đất có diện tích 5404,8m², thuộc thửa 393, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre; yêu cầu hủy

các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T, ông Nguyễn T5, ông Nguyễn Ngọc T3 và hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có liên quan giữa ông Trương với ông T, giữa bà T2 với ông T3.

Bà B không tranh chấp với bà T2, không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông L, bà P1 sang cho bà T2. Bà T2 chỉ là người đứng tên dùm cho bà B.

Tại Bản tự khai ngày 18/9/2020, bị đơn là ông Đinh Hoàng D trình bày: Ông chỉ là người làm thuê cho bà B, ông không có canh tác, quản lý đất, không có ở tại ngôi nhà có tranh chấp, ông không có tranh chấp, không có yêu cầu gì liên quan đến vụ án.

Tại biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Bà là chị ruột của bà B, bà chỉ là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dùm cho bà B. Phần đất đang tranh chấp là do bà B mua của ông L, bà P1. Năm 2019, bà B có nói trả lại quyền sử dụng đất cho bà B nên bà đồng ý, khi làm thủ tục sang tên trả lại đất cho bà B thì bà biết là sang tên lại cho ông T3 nên bà có nói với bà B sao bà B không đứng tên mà để ông T3 đứng tên thì bà B không chịu đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà để cho ông T3 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà không có nhận số tiền là 380.000.000VNĐ (ba trăm tám mươi triệu đồng) từ ông T3 vì thực tế là không có chuyển nhượng đất mà bà trả lại quyền sử dụng đất, không đứng tên dùm cho bà B nữa. Bà không có tranh chấp, không có yêu cầu gì liên quan đến vụ án.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/12/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn T5 trình bày: Ông là cha ruột của ông Nguyễn Ngọc T3, ông T3 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 5404,8m², thuộc thửa 393, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre và một ngôi nhà trên đất. Bà B có mối quan hệ là bạn bè với ông T3, bà B ở tại ngôi nhà trên đất để chăm sóc vườn cho ông T3. Sau khi ông T3 chết thì ông Trương l thủ tục thừa kế và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Dương Quốc T, ông T đã giao đủ tiền cho ông và ông đã giao đất cho ông T. Ông không đồng ý với yêu cầu của bà B về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông T.

Tại Biên bản ngày 23/12/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Văn D2 trình bày: Ông là người giới thiệu cho ông L, bà B, ông T3 để bà B, ông T3 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L, nhưng do bà B phải thực hiện nghĩa vụ thi hành án, ông T3 khi đó không xác định địa chỉ nên mới nhờ

bà T2 đứng tên dùm và bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2019, ông T3, bà B mới nhờ ông làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất lại cho ông T3, bà B đứng tên. Nhưng do ông T3, bà B không có đăng ký kết hôn, bà B phải trả nợ cho người khác nên chỉ làm thủ tục để một mình ông T3 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/12/2022, người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Ngọc P là bà Nguyễn Thị Kim H1 trình bày: Bà và ông Nguyễn Ngọc T3 đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số: 149/2018/QĐST-HNGĐ ngày 26/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Bà và ông T3 có một người con chung là Nguyễn Ngọc P - Sinh ngày 24/3/2009, phần đất có diện tích 5404,8m², thuộc thửa 393, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre là tài sản riêng của ông T3 nên bà với tư cách là người đại diện hợp pháp cho anh Nguyễn Ngọc P xác định là không có tranh chấp gì liên quan đến phần đất này.

Tại biên bản ngày 21/3/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bồ Văn H2, ông Bồ Văn D1 trình bày: Ông Bồ Văn H2 là anh ruột của ông Bồ Văn D1; đối với các loại cây chanh con, cam con, mít mới trồng mà trước đó ông D1 đã giâm trên phần đất đang tranh chấp thì hiện nay không còn vì ông D1 đã bứng, di dời. Vào tháng 01 năm 2023, ông H2 có thuê phần đất trồng thuộc phần đất mà ông T và bà B có tranh chấp giâm cây con với giá là 40.000.000VNĐ (bốn mươi triệu đồng), thời hạn thuê là đến tháng 01 năm 2024. Ông H2 đã giâm chanh con, cam con và có đưa cho ông D1 khoảng 2.000m² đất để giâm chanh con, cam con. Ông H2, ông D1 không có tranh chấp gì về việc thuê quyền sử dụng đất với bà B, đến tháng 01 năm 2024 thì ông H2, ông D1 sẽ bứng các cây chanh con, cam con đã giâm trên đất để giao trả lại đất.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2023/DS-ST ngày 11/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đã căn cứ vào các Điều 166, 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 357, 468, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 các điều 5, 147, 157, 165, 217, 219, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên:

1/ Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Dương Quốc T về việc yêu cầu ông Đình Hoàng D có nghĩa vụ giao trả phần đất có diện tích 5404,8m², thuộc

thửa 393, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre và các tài sản cũng như ngôi nhà trên đất.

2/ Buộc bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ giao trả cho ông Dương Quốc T phần đất, nhà, các công trình xây dựng trên đất và các tài sản trên đất như sau:

- Phần đất có diện tích là $5404,8\text{m}^2$, thuộc thửa 393, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo, phần đất này ông Dương Quốc T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/12/2019) và các loại cây trồng trên phần đất thuộc thửa 393, tờ bản đồ số 14 (11 cây dừa trên 6 năm tuổi, 01 cây dừa từ 01 đến dưới 04 năm tuổi, 46 cây mít từ 01 đến dưới 04 năm tuổi, 26 cây cam xoàn từ 02 đến 03 ba năm tuổi, 08 cây tắc từ 03 đến dưới 06 năm tuổi, 01 cây quýt từ 03 đến dưới 06 năm tuổi, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/12/2020).

- Phần nhà có kết cấu khung cột bê tông cốt thép, mái lợp tole kẽm, vách xây gạch dày 100 sơn nước, nền gạch ceramic, gồm hai phần:

+ Phần không trần có diện tích: $(8,3\text{m} \times 2,5\text{m}) + (5\text{m} \times 3\text{m}) + (8,3\text{m} \times 3\text{m}) = 60,65\text{m}^2$ (sáu mươi phẩy sáu mươi lăm mét vuông).

+ Phần trần thạch cao có diện tích: $(12,7\text{m} \times 8,3\text{m}) + (5\text{m} \times 5,3\text{m}) = 131,91\text{m}^2$ (một trăm ba mươi một phẩy chín mươi một mét vuông).

Bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ di dời các vật dụng trong nhà để giao trả cho ông Dương Quốc T phần nhà có kết cấu, diện tích như đã nêu trên.

- Các công trình phụ trên đất:

+ Mái che tole kẽm, nền xi măng, có diện tích: $(7\text{m} \times 8,3\text{m}) + (10,2\text{m} \times 2,1\text{m}) = 79,52\text{m}^2$ (bảy mươi chín phẩy năm mươi hai mét vuông).

+ Hàng rào trụ bê tông chôn, gắn lưới B40 có diện tích: $20,8\text{m} \times 2\text{m} = 41,6\text{m}^2$ (bốn mươi một phẩy sáu mét vuông).

+ Hàng rào trụ đà bê tông cốt thép, tường xây gạch, trên gắn lưới B40 có diện tích của phần nằm trên phần đất có tranh chấp là $13\text{m} \times 2,4\text{m} = 31,2\text{m}^2$ (ba mươi một phẩy hai mét vuông).

+ Chuồng trại nền xi măng, mái tole kẽm, diện tích: $3,2\text{m} \times 3,6\text{m} = 11,52\text{m}^2$ (mười một phẩy năm mươi hai mét vuông).

Ông Dương Quốc T được quyền sử dụng phần nhà, các công trình phụ trên đất như vừa nêu trên.

3/ Bà Nguyễn Thị B được lưu cư lại trên đất trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày tuyên án sơ thẩm để chuẩn bị chỗ ở mới.

4/ Buộc bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời một chòi giữ vườn nền đất, mái lợp tole kẽm, diện tích: $1,8\text{m} \times 3,6\text{m} = 6,48\text{m}^2$ (sáu phẩy bốn mươi tám mét vuông) để giao trả phần đất thuộc thửa 393, tờ bản đồ số 14 cho ông Dương Quốc T.

5/ Ghi nhận việc ông Dương Quốc T đồng ý để ông Bò Văn H2, ông Bò Văn D1 được tiếp tục sử dụng phần đất để chăm sóc cây chanh con, cam con đã giâm trên đất đến hết tháng 02 năm 2024. Đầu tháng 3 năm 2024 ông H2, ông D1 phải có nghĩa vụ bứng, di dời toàn bộ cây cam con, chanh con đã giâm trên đất để giao trả đất cho ông T.

6/ Buộc ông Dương Quốc T có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Nguyễn Thị B giá trị của phần nhà, các công trình phụ trên đất (mái che, hàng rào trụ bê tông chôn gắn lưới B40, hàng rào trụ đá bê tông cốt thép, tường xây gạch trên gắn lưới B40 trên phần đất tranh chấp, chuồng trại) với số tiền là: 617.383.000VNĐ (sáu trăm mười bảy triệu ba trăm tám mươi ba ngàn đồng).

7/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Quốc T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị B bồi thường khoản tiền do không sử dụng được đất với số tiền yêu cầu bồi thường là 420.000.000VNĐ (bốn trăm hai mươi triệu đồng).

8/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu Tòa án công nhận cho bà B được quyền sử dụng phần đất có diện tích $5404,8\text{m}^2$, thuộc thửa 393, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre; yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Dương Quốc T, ông Nguyễn T5, ông Nguyễn Ngọc T3 và hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có liên quan giữa ông Nguyễn Trương v ông Dương Quốc T, giữa bà Nguyễn Thị T2 với ông Nguyễn Ngọc T3 đối với phần đất có diện tích $5404,8\text{m}^2$, thuộc thửa 393, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/7/2023, nguyên đơn ông Dương Quốc T kháng cáo bản án sơ thẩm. Theo nội dung kháng cáo, ông T yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, không buộc ông phải bồi thường cho bà B số tiền 617.383.000 đồng (trường hợp cấp phúc thẩm có căn cứ xác định nhà và công trình là tài sản chung của ông T3 và bà B thì chỉ buộc ông T trả $\frac{1}{2}$ giá trị nhà và công trình cho bà B). Buộc bà B phải bồi thường cho ông T số tiền 420.000.000 đồng do không được sử dụng nhà và đất. Không chấp nhận cho bà B được lưu trú trên thửa đất 393, bà B phải rời khỏi đất ngay sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực.

Ngày 25/7/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị B kháng cáo bản án sơ thẩm. Theo nội dung kháng cáo, bà B yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà, công nhận cho bà được quyền sử dụng phần đất có diện tích 5404,8m², thuộc thửa 393, tờ bản đồ số 14.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự hủy Bản án số 47/2023/DS-ST ngày 11/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Dương Quốc T; bà Nguyễn Thị B; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xác định quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông T có yêu cầu bà B phải bồi thường thiệt hại do không sử dụng được phần đất với số tiền là 420.000.000đồng. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ, thiếu yêu cầu bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết tất cả các yêu cầu nên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Do đó, đối với thiếu sót này, cấp phúc thẩm bổ sung thêm quan hệ tranh chấp “*Tranh chấp về yêu cầu bồi thường thiệt hại*”.

[1.2] Nguyên đơn ông Dương Quốc T và bị đơn bà Nguyễn Thị B kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn ông T giữ nguyên nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ông T không đồng ý với kháng cáo của bà B.

Bị đơn bà B giữ nguyên nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Bà B không đồng ý với nội dung kháng cáo của ông T.

[2.1] Đối với quyết định của bản án sơ thẩm, chỉ có ông T, bà B kháng cáo bản án nên cấp phúc thẩm sẽ xem xét lại đối với các phần này, các nội dung khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xem xét lại.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn bà B. Xét thấy: Phần đất tranh chấp có lịch sử biến động như sau:

Ngày 30/6/2016, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Hồng P1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T2 đối với phần đất có diện tích 5.404,8m², thuộc thửa 393, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre với số tiền là 250.000.000 đồng, ngày 01/8/2016 bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 30/01/2019 bà T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển quyền sử dụng đất lại cho ông Nguyễn Ngọc T3 mức giá ghi trong hợp đồng là 380.000.000 đồng, ngày 28/02/2019 ông T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 05/3/2019 ông T3 chết, ông Trương I thủ tục thừa kế và ông T5 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19/8/2019.

Ngày 14/11/2019, ông Nguyễn Trương K hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Dương Quốc T chuyển nhượng thửa đất nêu trên với mức giá là 1.490.000.000 đồng, ngày 09/12/2019 ông Dương Quốc T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét lời trình bày của bà T2 và bà B về nguồn gốc phần đất tranh chấp, xét thấy: Bà T2 là chị ruột của bà B, bà T2, bà B đều cho rằng phần đất hiện nay đang tranh chấp có nguồn gốc là do bà B nhận chuyển nhượng và nhờ bà T2 đứng tên dùm, nhưng bà T2, bà B không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào cho thấy bà T2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đứng tên dùm cho bà B. Trong khi đó, ngày 01/8/2016 bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhưng bà T2 xác định đó không phải là đất của bà, bà không có tranh chấp, không có yêu cầu gì liên quan đến phần đất, cũng như không có yêu cầu gì liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất từ bà T2 sang cho ông T3 nên mặc dù bà T2 cho rằng không có nhận tiền là 380.000.000 đồng từ ông T3, nhưng bà T2 biết việc chuyển quyền sử dụng đất là chuyển cho ông T3, ông T3 và sau này là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông T3 cũng không có tranh chấp gì về việc chuyển quyền sử dụng đất từ bà T2 sang cho ông T3. Bà B cho rằng bà là người thuê ông D2 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ bà T2 sang cho bà B,

bà không biết việc chuyển quyền sử dụng đất từ bà T2 sang cho ông T3 mà phải đến khi ông Trương c tranh chấp thì bà mới biết phần đất trước đó bà T2 đã chuyển quyền cho ông T3, lời trình bày này của bà B là không có cơ sở bởi lẽ, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà T2 đều trình bày là khi thấy việc sang tên lại cho ông T3 thì bà T2 có thông báo cho bà B biết nhưng bà B không đồng ý đứng tên, không có tranh chấp và ông T3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/02/2019. Sau khi ông T3 chết, ông T5 (cha ruột ông T3) đã làm thủ tục thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19/8/2019. Như vậy có cơ sở xác định ông T3 là người đứng ra nhận chuyển nhượng đất đang tranh chấp và nhờ bà T2 đứng tên quyền sử dụng đất, sau đó bà T2 đã sang tên để trả lại quyền sử dụng đất cho ông T3 thông qua giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án phía bà B thay đổi lời khai cho rằng bà B và ông T3 chỉ là bạn bè, không có chung sống với nhau như vợ chồng và bà B là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông L, bà P1. Tuy nhiên, bà B không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh được bà B là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, tại Bản cam kết ngày 07/11/2019 (bút lục số 216), biên bản lấy lời khai của Công an huyện M, tỉnh Bến Tre ngày 09/7/2020 (bút lục số 77) thì bà B trình bày là bà và ông T3 chung sống với nhau như vợ chồng. Ngoài ra, tại Biên bản xác minh ngày 23/7/2020 của Công an huyện M, tỉnh Bến Tre đối với chính quyền địa phương cũng cung cấp thông tin là bà B và ông T3 chung sống với nhau như vợ chồng, ông T3 có về xem đất, xem quá trình xây dựng nhà. Từ đó cho thấy bà B và ông T3 có chung sống với nhau như vợ chồng nhưng chưa đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật.

Từ đó cho thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3, ông Trương l2 phù hợp với quy định của pháp luật, bà B không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh được phần đất có tranh chấp là của bà B nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của bà B về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 với ông T3, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T3 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Trương .

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Trương v bên nhận chuyển nhượng ông Dương Quốc T:

Ngày 14/11/2019, ông Trương ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất thuộc thửa 393, tờ bản đồ số 14 cho ông T với mức giá là 1.490.000.000 đồng, ngày 09/12/2019 ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà B cho rằng việc chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Trương với ông T là không phù hợp với quy định của pháp luật vì thời điểm này phần đất đang có tranh chấp giữa bà với ông T5, ngày 14/11/2019 Ủy ban nhân dân xã T có văn bản số: 329/CV-UBND trả lời đơn yêu cầu của bà và hướng dẫn bà khởi kiện vụ việc tranh chấp đất đai tại Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre nhưng cũng trong ngày 14/11/2019 thì Ủy ban nhân dân xã T lại chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương với ông T. Văn bản số: 329/CV-UBND ngày 14/11/2019 của Ủy ban nhân dân xã T có nội dung: Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà B với ông Nguyễn T5 đã được hòa giải vào ngày 13/11/2019, bà B có quyền liên hệ với Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc để được giải quyết theo quy định. Tuy nhiên, bà B không cung cấp được tài liệu nào cho thấy kể từ ngày 14/11/2019 đến ngày 09/12/2019 bà có khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc hoặc có khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất hiện nay có tranh chấp.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T5 và ông T đã thực hiện xong việc giao nhận tiền, ông T5 đồng ý để ông T sử dụng phần đất, ông T5 và ông T không có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trương với ông T là hợp pháp.

Vì vậy kháng cáo của bà B là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông T:

Xét lời trình bày của ông T về việc cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bao gồm cả phần nhà, công trình phụ trên đất. Phía bà B cho rằng phần nhà, công trình phụ trên đất là của bà, do bà vay mượn tiền để xây cất.

Ông T5 cho rằng ông T3 đưa bà B về ở tại ngôi nhà trên đất để chăm sóc vườn cho ông T3; còn bà B thì cho rằng ngôi nhà là tài sản riêng của bà B. Xét thấy: Ngôi nhà, công trình phụ được xây dựng trong thời điểm ông T3, bà B chung sống với nhau như vợ chồng, nhưng ông T3, bà B không có đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật; tuy ông T3 và bà B không phải là vợ chồng hợp pháp, tuy nhiên phía bà B cũng thừa nhận là ông T3 có từ Thành phố Hồ Chí Minh về để xem quá trình thợ xây dựng nhà, công trình, và trong biên bản xác minh ngày 23/7/2020 của Công an huyện M, tỉnh Bến Tre đối với chính quyền địa phương cũng cung cấp thông tin là ông T3 có về xem đất, xem quá trình xây dựng nhà, đồng thời như đã phân tích trên thì ông T3 là người đứng ra nhận chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp và là chủ sử dụng hợp pháp của phần đất tranh chấp; bà B không cung cấp được chứng cứ chứng minh nguồn tiền sử dụng vào việc xây dựng nhà trên đất của ông T3 là của một mình bà B. Từ đó có đủ chứng cứ xác định ngôi nhà là tài sản chung của ông T3, bà B, mỗi người $\frac{1}{2}$ ngôi nhà.

Xét thấy, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2019 giữa ông Trương với ông T có ghi việc chuyển nhượng đất là có một căn nhà cấp 4 tọa lạc trên đất; nhưng khi chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân xã T đã điều chỉnh bỏ nội dung phần nhà tọa lạc trên đất; điều đó cho thấy ban đầu khi lập hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trương với ông T có ý chỉ thể hiện chuyển nhượng luôn ngôi nhà trên đất. Từ đó có cơ sở để chấp nhận lời trình bày của ông T về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bao gồm cả phần nhà và công trình xây dựng trên đất.

Xét ngôi nhà xây dựng nằm giữa phần đất tranh chấp, xây dựng gần hết chiều ngang thửa đất và công trình xây dựng gắn liền với đất nếu tháo dỡ, di dời sẽ gây thiệt hại lớn, do vậy để đảm bảo mục đích sử dụng, cần buộc bà B có nghĩa vụ giao phần nhà và công trình xây dựng trên đất cho ông T và ông T có nghĩa vụ thanh toán lại $\frac{1}{2}$ giá trị phần nhà và công trình xây dựng trên đất cho bà B.

Sau khi Tòa án tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm, thì phía đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn yêu cầu định giá lại ngôi nhà đang tranh chấp (do thời gian định giá từ năm 2020 đến nay đã 03 năm), vào ngày 30/11/2023 Hội đồng định giá tỉnh Bến Tre xác định như sau:

- Nhà một tầng, móng cột dầm bê tông cốt thép, tường bao che xây gạch dày 10cm, mái lợp tole kẽm, nền lát gạch ceramic, nền nhà cao trên 0,6m. Tổng diện tích nhà là 161,65m², trong đó gồm hai phần như sau:

+ Phần không trần diện tích: (4,98m x 2,98m) + (2,52m x 8,32m) + (1,2m x 8,32m) + (3,5m x 8,32m) = 74,91m² có giá trị là: 74,91m² x 4.533.300 đồng/m² x 70% = 237.713.000 đồng.

+ Phần trần thạch cao diện tích 86,74m² có giá trị là: 86,74m² x 4.818.960 đồng/m² x 70% = 292.598.000 đồng.

- Mái che có giá trị là: 79,52m² x 428.000 đồng/m² x 70% = 23.824.000 đồng.

Xét kháng cáo của ông T về việc không đồng ý cho bà B lưu cư tại thửa đất tranh chấp, mà phải rời khỏi ngay khi bản án phúc thẩm có hiệu lực. Xét thấy: Như đã phân tích trên, cần buộc bà B giao trả lại đất, nhà và các công trình trên đất cho ông T, tuy nhiên HĐXX cũng xem xét tạo điều kiện về thời gian cho bà B tìm chỗ ở mới nên cần cho bà B lưu cư một thời gian nhất định trên đất để bà B tìm chỗ ở mới.

Ngoài ra, ông T còn kháng cáo yêu cầu bà B phải bồi thường thiệt hại do không sử dụng được phần đất với số tiền là 420.000.000đồng. Xét thấy, mặc dù ông T5, ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trên thực tế

thì bà B mới là người sử dụng, ở trên phần đất, việc giao đất giữa ông Trương với ông T là chưa hoàn thành nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu này của ông T.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của ông T là có cơ sở một phần nên được chấp nhận một phần.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre như HĐXX đã phân tích trên là không phù hợp với nhận định của HĐXX nên không chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm:

Ông T phải chịu chi phí định giá lại tài sản là 2.100.000 đồng, ông T đã nộp đủ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu bồi thường không được chấp nhận và phần tiền phải giao cho bà B.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo của ông T được chấp nhận một phần nên ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Do kháng cáo của bà B không được chấp nhận nên bà B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Dương Quốc T.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị B.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2023/DS-ST ngày 11/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ vào các điều 166, 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013; các điều 357, 468, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 các điều 5, 147, 157, 165, 217, 219, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên:

1/ Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Dương Quốc T về việc yêu cầu ông Đình Hoàng D có nghĩa vụ giao trả phần đất có diện tích $5404,8\text{m}^2$, thuộc thửa 393, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre và các tài sản cũng như ngôi nhà trên đất.

2/ Buộc bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ giao trả cho ông Dương Quốc T phần đất, nhà, các công trình xây dựng trên đất và các tài sản trên đất như sau:

- Phần đất có diện tích là $5.404,8\text{m}^2$, thuộc thửa 393, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo, phần đất này ông Dương Quốc T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/12/2019) và các loại cây trồng trên phần đất thuộc thửa 393, tờ bản đồ số 14 (11 cây dừa trên 6 năm tuổi, 01 cây dừa từ 01 đến dưới 04 năm tuổi, 46 cây mít từ 01 đến dưới 04 năm tuổi, 26 cây cam xoàn từ 02 đến 03 ba năm tuổi, 08 cây tắc từ 03 đến dưới 06 năm tuổi, 01 cây quýt từ 03 đến dưới 06 năm tuổi, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/12/2020).

- Phần nhà: Nhà một tầng, móng cột dầm bê tông cốt thép, tường bao che xây gạch dày 10cm, mái lợp tole kẽm, nền lát gạch ceramic, nền nhà cao trên 0,6m. Tổng diện tích nhà là $161,65\text{m}^2$, trong đó gồm hai phần như sau:

+ Phần không trần có diện tích $74,91\text{m}^2$

+ Phần trần thạch cao có diện tích $86,74\text{m}^2$.

Bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ di dời các vật dụng trong nhà để giao trả cho ông Dương Quốc T phần nhà có kết cấu, diện tích như đã nêu trên.

- Các công trình phụ trên đất:

+ Mái che tole kẽm, nền xi măng, có diện tích: $(7\text{m} \times 8,3\text{m}) + (10,2\text{m} \times 2,1\text{m}) = 79,52\text{m}^2$ (bảy mươi chín phẩy năm mươi hai mét vuông).

+ Hàng rào trụ bê tông chôn, gắn lưới B40 có diện tích: $20,8\text{m} \times 2\text{m} = 41,6\text{m}^2$ (bốn mươi một phẩy sáu mét vuông).

+ Hàng rào trụ đà bê tông cốt thép, tường xây gạch, trên gắn lưới B40 có diện tích của phần nằm trên phần đất có tranh chấp là $13\text{m} \times 2,4\text{m} = 31,2\text{m}^2$ (ba mươi một phẩy hai mét vuông).

+ Chuồng trại nền xi măng, mái tole kẽm, diện tích: $3,2\text{m} \times 3,6\text{m} = 11,52\text{m}^2$ (mười một phẩy năm mươi hai mét vuông).

+ Một chòi giữ vườn nền đất, mái lợp tole kẽm, diện tích: $1,8\text{m} \times 3,6\text{m} = 6,48\text{m}^2$ (sáu phẩy bốn mươi tám mét vuông).

Ông Dương Quốc T được quyền sử dụng phần nhà, các công trình phụ trên đất như vừa nêu trên.

(Có họa đồ kèm theo).

3/ Bà Nguyễn Thị B được lưu cư lại trên đất trong thời hạn 04 (bốn) tháng kể từ ngày tuyên án phúc thẩm.

4/ Ghi nhận việc ông Dương Quốc T đồng ý để ông Bò Văn H2, ông Bò Văn D1 được tiếp tục sử dụng phần đất để chăm sóc cây chanh con, cam con đã giâm trên đất đến hết tháng 02 năm 2024. Đầu tháng 3 năm 2024 ông H2, ông D1 phải có nghĩa vụ bứng, di dời toàn bộ cây cam con, chanh con đã giâm trên đất để giao trả đất cho ông T.

5/ Buộc ông Dương Quốc T có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Nguyễn Thị B $\frac{1}{2}$ (một phần hai) giá trị của phần nhà, các công trình phụ trên đất (mái che, hàng rào trụ bê tông chôn gắn lưới B40, hàng rào trụ đà bê tông cốt thép, tường xây gạch trên gắn lưới B40 trên phần đất tranh chấp, chuồng trại, chòi giữ vườn) với số tiền là: 290.319.500VNĐ (Hai trăm chín mươi triệu ba trăm mười chín ngàn năm trăm đồng).

6/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Quốc T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị B bồi thường khoản tiền do không sử dụng được đất với số tiền yêu cầu bồi thường là 420.000.000VNĐ (bốn trăm hai mươi triệu đồng).

7/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu Tòa án công nhận cho bà B được quyền sử dụng phần đất có diện tích 5.404,8m², thuộc thửa 393, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre; yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Dương Quốc T, ông Nguyễn T5, ông Nguyễn Ngọc T3 và hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có liên quan giữa ông Nguyễn Trương v ông Dương Quốc T, giữa bà Nguyễn Thị T2 với ông Nguyễn Ngọc T3 đối với phần đất có diện tích 5.404,8m², thuộc thửa 393, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

8/ Về chi phí tố tụng:

Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Ông Dương Quốc T, bà Nguyễn Thị B mỗi người phải chịu 2.703.000VNĐ (hai triệu bảy trăm lẻ ba ngàn đồng), nhưng ông T đã nộp đủ tiền chi phí là 5.406.000VNĐ (năm triệu bốn trăm lẻ sáu ngàn đồng) nên buộc bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Dương Quốc T số tiền là 2.703.000VNĐ (hai triệu bảy trăm lẻ ba ngàn đồng).

Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm:

Ông T phải chịu chi phí định giá lại tài sản là 2.100.000 đồng, ông T đã nộp đủ.

9/ Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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.

10/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Dương Quốc T có nghĩa vụ nộp 32.413.000VNĐ (Ba mươi hai triệu bốn trăm mười ba ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông T đã nộp là 5.850.000VNĐ (năm triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0000024 ngày 21/8/2020 và số 0005056 ngày 04/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre; ông Dương Quốc T còn phải tiếp tục nộp 26.563.000VNĐ (Hai mươi sáu triệu năm trăm sáu mươi ba ngàn đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ nộp 600.000VNĐ (sáu trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà bà B đã nộp là 600.000VNĐ (sáu trăm ngàn đồng) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007760 ngày 28/9/2022 và số 0002341 ngày 27/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre, bà B đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

11/ Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Dương Quốc T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0005263 ngày 24 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0005267 ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Mỏ Cày Nam;
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Nam;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THAHS tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Phận