

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 223/2022/DS-PT
Ngày: 26-8-2022
V/v tranh chấp về Đòi tài sản, Hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Thu

Ông Đặng Văn Những

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 224/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2022 về việc “Tranh chấp Đòi tài sản, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DSST ngày 09 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 260/2022/QĐ -PT ngày 05 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hiệp T, sinh năm 1976;

Địa chỉ: ấp A, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

- Bị đơn: Bà Trần Thị Mỹ N, sinh năm 1986;

Địa chỉ: ấp B, xã A, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà N: Ông Nguyễn Đạt T, sinh năm 1965; Địa chỉ: Số A đường H, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Giấy ủy quyền ngày 28/12/2021.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1947; Địa chỉ: ấp B, xã A, huyện B, tỉnh Long An.

- Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/5/2021, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 19/11/2021 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Hiệp T trình bày:

Vào ngày 26/4/2021, giữa ông T và bà Trần Thị Mỹ N có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ) tại các thửa 581, 582 và 325, cùng tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp 5, xã An Thạnh, huyện B, tỉnh Long An, trên đất có căn nhà cấp 4 do Văn phòng công chứng Phạm Văn Tuấn công chứng cùng ngày, số công chứng 1608, 1609, 1610, quyển số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD, với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 400.000.000đồng nhưng giá thực tế là 420.000.000đồng, hai bên thỏa thuận giá và bà N nói với ông năm 2019 nhận chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên với giá 300.000.000đồng. Sau khi ông T nhận chuyển nhượng, bà N đã giao 03 bản chính giấy chứng nhận QSD đất các thửa đất nêu trên, và ông đã thanh toán đủ tiền cho bà N. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà N có dẫn ông đến xem đất. Lúc này trên đất có căn nhà cấp 4 do bà Nguyễn Thị M đang sinh sống. Ông và bà N có trao đổi với bà M, thì bà M hứa là sẽ dọn nhà đi nơi khác sinh sống sau khi bà N làm thủ tục công chứng sang tên cho ông hoàn tất. Tuy nhiên, do tin tưởng bà N nên ông, bà N và bà M không lập biên bản về việc này.

Sau khi hai bên thực hiện xong việc chuyển nhượng và ông T đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B đăng ký biến động sang tên các thửa đất nêu trên. Ông T đã nhiều lần yêu cầu bà N, bà Nguyễn Thị M dọn đồ đạc đi nơi khác sinh sống để trả nhà, đất cho ông quản lý, sử dụng nhưng bà M không đồng ý. Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, ông T thấy hoàn cảnh bà M neo đơn nên mong muốn hòa giải vụ án và có đề nghị với chính quyền địa phương tổ chức hòa giải để hỗ trợ cho bà M số tiền là 250.000.000đồng để ông được sử dụng các thửa đất nêu trên nhưng bà M không đồng ý và kéo dài vụ án cho đến nay.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị Mỹ N, bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm phải giao các thửa đất số 581, 582 và 325, cùng tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp 5, xã An Thạnh, huyện B, tỉnh Long An, giấy chứng nhận QSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Trần Thị Mỹ N cùng ngày 17/3/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B đăng ký biến động sang tên Nguyễn Hiệp T ngày 06/5/2021 để ông T quản lý, sử dụng cùng với tài sản gắn liền trên thửa đất là căn nhà cấp 4 xây dựng trên thửa đất số 581, tờ bản đồ số 14. Riêng đối với cây trồng trên đất, hồ nước, thì ông T đồng ý thôi hoàn lại giá trị đã được định giá theo Chứng thư thẩm định giá thành tiền là 11.274.560đồng cho bà M. Đồng thời, ông T sẽ hỗ trợ chi phí di dời cho bà M là 74.000.000đồng và cho bà Nguyễn Thị M được quyền lưu cư trong thời gian 03 (Ba) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, ông T không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Mỹ N trình bày:

Theo bản tự khai ngày 25/6/2021, Biên bản lấy lời khai ngày 14/01/2022 của bà N: Bà N và bà M quen biết với nhau cùng sinh sống tại ấp 5, xã An Thạnh, huyện B. Năm 2018, bà M bị người cháu khởi kiện tranh chấp về thừa kế tài sản nên bà M cần tiền để đóng các khoản chi phí tố tụng tại Tòa án, chi phí thuê luật sư.

Sau đó, bà M và người cháu đã thỏa thuận được vụ án, bà M đã đưa cho người cháu số tiền là 30.000.000đồng. Chính vì thế, ngày 09/12/2020, tại Văn phòng công chứng B bà M, bà N đã làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất số 581 (thửa cũ số 1548), tờ bản đồ số 14, loại đất LUC, diện tích 82,9m², thửa đất số 582 (thửa cũ số 1542), tờ bản đồ số 14, loại đất ONT, diện tích 180m², thửa đất số 325 (thửa cũ số 1543), tờ bản đồ số 14, loại đất ONT, diện tích 109m², các thửa đất đều tọa lạc tại ấp 5, xã An Thạnh, huyện B, tỉnh Long An do cụ Đặng Thị Thiều đứng trên tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cùng ngày 14/02/2011 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B đăng ký biến động cho bà Nguyễn Thị M cùng ngày 21/11/2016 với giá là 300.000.000đồng, trong đó có luôn phần giá trị căn nhà cấp 4 xây dựng trên thửa đất số 581 và hiện nay do bà M đang quản lý, sử dụng. Bà N đã giao đủ tiền cho bà M và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 03 thửa đất nêu trên cùng ngày 17/3/2021.

Do bà N buôn bán khó khăn nên đã chuyển nhượng các thửa đất số 581, 582 và 325, cùng tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp 5, xã An Thạnh để kiếm tiền trang trải cuộc sống. Bà N xác nhận có dẫn ông T đi xem nhà đất và ông T cũng đồng ý nhận chuyển nhượng các thửa đất và trên thửa đất có căn nhà do bà M đang quản lý, sử dụng, các bên đã trao đổi với bà M thì bà M đã hứa là sẽ dọn nhà đi nơi khác sinh sống sau khi bà N làm thủ tục công chứng sang tên cho ông T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do giữa bà N và bà M là chỗ thân quen tin tưởng nên các bên cũng không có lập biên bản thỏa thuận này.

Vào ngày 24/4/2021, bà N và ông T lập Hợp đồng đặt cọc với số tiền 50.000.000đồng. Đến ngày 26/4/2021, bà N và ông T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất số 581, 582 và 325, cùng tờ bản đồ số 14, trên thửa đất số 581 có căn nhà cấp 4 do bà M đang quản lý được Văn phòng công chứng Phạm Văn Tuấn công chứng cùng ngày, số công chứng 1608, 1609, 1610, quyền số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD, với giá chuyển nhượng tổng cộng là 400.000.000đồng. Sau khi hoàn tất thủ tục công chứng, ông T đã giao đủ tiền cho bà N và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B đăng ký biến động đứng tên cùng ngày 06/5/2021. Sau khi ông T được đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ các thửa đất nêu trên, thì bà N và ông T đã nhiều lần yêu cầu bà M phải dọn nhà đi nơi khác và sẽ hỗ trợ cho bà M cho phí đi dời nhưng bà không đồng ý, vì cho rằng bà N lừa gạt bà và bà chưa nhận số tiền nào từ bà N.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền cho bà N cũng đồng ý giao các thửa đất nêu trên cùng với căn nhà cấp 4 xây dựng trên thửa đất số 581 cho ông T quản lý, sử dụng. Ngoài ra, bà N không có yêu cầu phản tố hay ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M đã được Tòa án tổng đặt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên hòa giải và các văn bản tố tụng khác theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng vẫn vắng mặt không lý do và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, bà cũng không có bất kỳ đơn khởi kiện hay yêu cầu nào đối với bà Trần Thị Mỹ N trong vụ án này.

Tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Biên bản hòa giải của UBND xã An Thạnh ngày 16/12/2021; Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên

đơn; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Bản sao chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu...

Tài liệu chứng cứ bị đơn cung cấp cho Tòa án gồm: Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Bản sao chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không có yêu cầu phản tố, các đương sự cam kết ngoài những chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án, thì không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ nào khác tại thời điểm hiện tại cho đến khi Tòa án xét xử các cấp. Đồng thời, cũng không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm những người khác tham gia tố tụng trong vụ án này.

Các đương sự đã nhận Mạnh trích đo địa chính số 515-2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 03/12/2021, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 08/12/2021; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án lập ngày 19/11/2021, Chứng thư thẩm định giá số 151.2022.VT.HS ngày 16/02/2022 của Công ty Cổ phần thông tin và thẩm định giá Việt Tín thực hiện, làm cơ sở để Tòa án xem xét, giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hiệp T về việc đòi tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Trần Thị Mỹ N, bà Nguyễn Thị M.

2. Buộc bà Trần Thị Mỹ N, bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm giao cho ông Nguyễn Hiệp T được quản lý, sử dụng các thửa đất số 581 (thửa cũ 1548), tờ bản đồ số 14, loại đất LUC, diện tích 82,9m², thửa đất số 582 (thửa cũ số 1542), tờ bản đồ số 14, loại đất ONT, diện tích 180m², thửa đất số 325 (thửa cũ số 1543), tờ bản đồ số 14, loại đất ONT, diện tích 109m², các thửa đất tọa lạc tại ấp 5, xã An Thạnh, huyện B, tỉnh Long An, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Trần Thị Mỹ N cùng ngày 17/3/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B đăng ký biến động sang tên Nguyễn Hiệp T cùng ngày 06/5/2021.

3. Buộc bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị M ra khỏi căn nhà cấp 4, kí hiệu nhà (1), nhà vệ sinh (2) gắn liền với thửa đất số 581 (thửa cũ 1548), tờ bản đồ 14, diện tích 82,9m², loại đất LUC, đất tọa lạc tại ấp 5, xã An Thạnh, huyện B do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Trần Thị Mỹ N ngày 17/3/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B đăng ký biến động sang tên Nguyễn Hiệp T ngày 06/5/2021 để trả lại nhà, đất cho ông Nguyễn Hiệp T quản lý, sử dụng.

4. Ông Nguyễn Hiệp T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị M số tiền giá trị cây trồng trên đất là 6.530.000đồng và hồ nước có giá trị là 4.744.560đồng. Ông Nguyễn Hiệp T được quyền sở hữu hồ nước và các cây trồng trên các thửa đất (15 cây mai, 02 cây mít, 02 cây chuối, 02 cây xoài và 01 cây đu đủ).

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hiệp T hỗ trợ chi phí di dời cho bà Nguyễn Thị M số tiền là 74.000.000đồng và cho bà Nguyễn Thị M được quyền lưu cư trong thời gian 03 (Ba) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật. Trong thời gian lưu cư bà Nguyễn Thị M không được thay đổi hiện trạng nhà để đảm bảo cho việc thi hành án.

(Vị trí, tứ cận, loại đất, chiều dài và chiều rộng phần đất trên được thể hiện theo Mảnh trích đo số 515-2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú thực hiện ngày 03/12/2021, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 08/12/2021; Chứng thư thẩm định giá số 151.2022.VT.HS ngày 16/02/2022 của Công ty Cổ phần Thông tin và thẩm định giá Việt Tín được đính kèm theo bản án).

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị M có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trong vụ án này, hàng tháng ông Nguyễn Hiệp T còn chịu thêm 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ là 24.500.000đồng, bà Trần Thị Mỹ N tự nguyện chịu toàn bộ, bà Nguyễn Thị M không phải chịu. Do ông T đã nộp tạm ứng nên bà N phải hoàn trả cho ông T số tiền là 24.500.000đồng.

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Bà Trần Thị Mỹ N chịu toàn bộ án phí do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hiệp T được chấp nhận là 300.000đồng.

7.2. Ông Nguyễn Hiệp T phải chịu án phí là 4.263.728 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 300.000đồng theo Biên lai thu tiền án phí, lệ phí của Tòa án số 02862 ngày 31/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B chuyển sang án phí, ông T còn phải nộp tiếp là 3.963.728đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 26/5/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thay đổi yêu cầu kháng cáo. Các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Sự thỏa thuận của các đương sự như sau: Bà Nguyễn Thị M đồng ý giao nhà đất cho ông Nguyễn Hiệp T, nhưng đề nghị ông T cho Mạng được lưu cư trong thời gian 12 tháng kể từ ngày tuyên án phúc thẩm để bà M có thời gian tìm nơi ở mới. Ông T cũng đồng ý cho Mạng được lưu cư trong thời gian 12 tháng kể từ ngày tuyên án phúc thẩm. Về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm các đương sự tự nguyện chịu theo bản án dân sự sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: tại phiên tòa các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa một phần bản án sơ thẩm về thời gian lưu cư của bà M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị M đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo bà Nguyễn Thị M thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, bà M đồng ý với bản án thẩm là giao nhà đất cho ông Nguyễn Hiệp T, nhưng đề nghị ông T cho bà M được lưu cư trong thời gian 12 tháng kể từ ngày tuyên án phúc thẩm để bà M có thời gian tìm nơi ở mới. Ông T cũng đồng ý cho bà M được lưu cư trong thời gian 12 tháng kể từ ngày tuyên án phúc thẩm. Về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm các đương sự tự nguyện chịu theo bản án dân sự sơ thẩm.

[3] Xét thấy, sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm không trái pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa một phần bản án sơ thẩm về thời gian lưu cư của bà Nguyễn Thị M. Các phần khác của Quyết định tại bản án sơ thẩm được giữ nguyên.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị M được miễn tạm ứng án và án theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị M;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 129, khoản 2 Điều 133, Điều 166, Điều 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 99, 166, 203 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án, sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hiệp T về việc đòi tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Trần Thị Mỹ N, bà Nguyễn Thị M.

2. Buộc bà Trần Thị Mỹ N, bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm giao cho ông Nguyễn Hiệp T được quản lý, sử dụng các thửa đất số 581 (thửa cũ số 1548), tờ bản đồ số 14, loại đất LUC, diện tích 82,9m², thửa đất số 582 (thửa cũ số 1542), tờ bản đồ số 14, loại đất ONT, diện tích 180m², thửa đất số 325 (thửa cũ số 1543), tờ bản đồ số 14, loại đất ONT, diện tích 109m², các thửa đất tọa lạc tại ấp 5, xã An Thạnh, huyện B, tỉnh Long An, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Trần Thị Mỹ N cùng ngày 17/3/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B đăng ký biến động sang tên Nguyễn Hiệp T cùng ngày 06/5/2021.

3. Buộc bà Nguyễn Thị M có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị M ra khỏi căn nhà cấp 4, kí hiệu nhà (1), nhà vệ sinh (2) gắn liền với thửa đất số 581 (thửa cũ số 1548), tờ bản đồ 14, diện tích 82,9m², loại đất LUC, đất tọa lạc tại ấp 5, xã An Thạnh, huyện B do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Trần Thị Mỹ N ngày 17/3/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B đăng ký biến động sang tên Nguyễn Hiệp T ngày 06/5/2021 để trả lại nhà, đất cho ông Nguyễn Hiệp T quản lý, sử dụng.

4. Ông Nguyễn Hiệp T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị M số tiền giá trị cây trồng trên đất là 6.530.000đồng và hồ nước có giá trị là 4.744.560đồng. Ông Nguyễn Hiệp T được quyền sở hữu hồ nước và các cây trồng trên các thửa đất (15 cây mai, 02 cây mít, 02 cây chuối, 02 cây xoài và 01 cây đu đủ).

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hiệp T hỗ trợ chi phí di dời cho bà Nguyễn Thị M số tiền là 74.000.000đồng và cho bà Nguyễn Thị M được quyền lưu cư trong thời gian 12 (mười hai) tháng kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (ngày 26/8/2022). Trong thời gian lưu cư bà Nguyễn Thị M không được thay đổi hiện trạng nhà để đảm bảo cho việc thi hành án.

(Vị trí, tứ cận, loại đất, chiều dài và chiều rộng phần đất trên được thể hiện theo Mẫu trích đo số 515-2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú thực hiện ngày 03/12/2021, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 08/12/2021; Chứng thư thẩm định giá số 151.2022.VT.HS ngày 16/02/2022 của Công ty Cổ phần Thông tin và thẩm định giá Việt Tín đã được đính kèm theo bản án sơ thẩm).

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị M có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trong vụ án này, hàng tháng ông Nguyễn Hiệp T còn chịu thêm 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ là 24.500.000đồng, bà Trần Thị Mỹ N tự nguyện chịu toàn bộ, bà Nguyễn Thị M không phải chịu. Do ông T đã nộp tạm ứng nên bà N phải hoàn trả cho ông T số tiền là 24.500.000đồng.

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Bà Trần Thị Mỹ N chịu toàn bộ án phí do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hiệp T được chấp nhận là 300.000đồng.

7.2. Ông Nguyễn Hiệp T phải chịu án phí là 4.263.728 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp 300.000đồng theo Biên lai thu tiền án phí, lệ phí của Tòa án số 0002862 ngày 31/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B chuyển sang án phí, ông T còn phải nộp tiếp là 3.963.728đồng.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị M được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

9. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

10. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại 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 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 dân sự.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc

