

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 622/2022/DS-PT
Ngày 12 - 9 - 2022
V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tửu

Các Thẩm phán:

Ông Lê Thành Long

Bà Huỳnh Thanh Duyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 126/2022/TLPT-DS, ngày 27 tháng 4 năm 2022, về việc “*tranh chấp đòi lại tài sản, yêu cầu di dời tài sản trên đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2021/DS-ST, ngày 21 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1248/2022/QĐ-PT, ngày 12 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1955 (có mặt);

Địa chỉ: T433-8121 S.Z.O.K Hammatsushi Nakaku Hagioka 2-9-6-3 Japan.

Hiện thường trú tại: Ấp BL, xã HM, huyện CT, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị S: Ông Lâm Khắc S1, sinh năm 1977; địa chỉ số 34 KTN, khóm 1, phường 7, TP. TV, tỉnh Trà Vinh (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/9/2019, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà S: Luật sư Nguyễn Thượng V – Đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1960, (có mặt).

Địa chỉ: ấp ĐT A, xã HM, huyện CT, tỉnh Trà Vinh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Chị Trần Thị Thu H, sinh năm 1993 (vắng mặt).

2. Anh Trần Văn M, sinh năm 1995 (có mặt).

3. Anh Trần Văn Th, sinh năm 1999 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp DT A, xã HM, huyện CT, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của anh Trần Văn Th: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1960; địa chỉ ấp DT A, xã HM, huyện CT, tỉnh Trà Vinh (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/7/2019, có mặt).

4. Chị Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Địa chỉ: Hama Matsushi NT 2 - 8 - 15 Tekutopia H II 103, Japan.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị S (do ông Lâm Khắc S1 là người đại diện hợp pháp kháng cáo) là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Đ là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10 tháng 6 năm 2019 của bà Nguyễn Thị S và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bà S, ông Lâm Khắc S1 trình bày:

Vào khoảng năm 2006, trong thời gian sinh sống tại Nhật bà S có gửi tiền về nhận chuyển nhượng đất của ông Lê Minh T thừa số 518, diện tích 784m² {trong đó có 300m²- đất ở tại nông thôn (ONT) và 484m²- đất trồng cây lâu năm (CLN)} với giá 110.000.000 đồng (nay tách thành hai thửa là thửa số 8, diện tích 245,5m² và thửa số 179, diện tích 394,9m² cùng tờ bản đồ số 11); chuyển nhượng của ông Võ Ngọc T1 thửa 520, diện tích 226m² với giá 70.000.000 đồng, cùng tọa lạc ấp DT A, xã HM, huyện CT, tỉnh Trà Vinh. Lúc chuyển nhượng đất do bà S định cư tại Nhật không được đứng tên quyền sử dụng đất, nên đã nhờ bà Đ đứng tên quyền sử dụng đất giùm, giữa hai bên có lập tờ tự thuận đề ngày 29/04/2011, bà Đ cam kết khi nào bà S có yêu cầu lấy lại đất thì bà sẽ trả, nhưng khi bà S về Việt Nam yêu cầu sang tên hai thửa đất lại thì bà Đ không đồng ý, từ đó phát sinh tranh chấp. Nay bà S yêu Tòa án giải quyết buộc bà Đ giao trả đất thuộc thửa đất số 8, diện tích 245,5m²; thửa đất số 179, diện tích 394,9m² cùng tờ bản đồ số 11 (trước đây là thửa 518) và thửa đất số 520, diện tích 226m² tờ bản đồ số 7, cùng tọa lạc ấp DT A, xã HM, huyện CT, tỉnh Trà Vinh cho bà S; Buộc các thành viên hộ gia đình bà Đ phải di dời toàn bộ tài sản, vật kiến trúc trên đất trả lại đất cho bà S.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Trước đây bà có đứng tên quyền sử dụng đất giùm cho bà S hai thửa đất, thửa số 518, diện tích 784m² và thửa số 520, diện tích 226m² cùng tọa lạc ấp DT A, xã HM, huyện CT, tỉnh Trà Vinh. Hai bên có lập tờ tự thuận đề ngày

29/4/2011, được chính quyền địa phương xác nhận với nội dung bà Đ đứng tên quyền sử dụng đất giùm cho bà S, như bà S đã trình bày.

Đối với thửa 520, diện tích 226m², nguồn gốc là của ông Võ Ngọc T1 chuyển nhượng cho bà T2, nhưng chưa làm thủ tục sang tên, năm 2005 bà S nhờ người em tên Đỗ Kha L chuyển nhượng lại của bà T2, nên khi lập hợp đồng chuyển nhượng thì các bên nhờ ông T1 ký tên chuyển nhượng cho bà Đ đứng tên quyền sử dụng đất giùm cho bà S. Năm 2006, bà S từ Nhật về chị em thỏa thuận bà S chuyển nhượng thửa 520 với giá 05 lượng vàng SJC cho bà Đ, việc giao nhận tiền tại nhà bà Đ, do chị em ruột nên hai bên không có làm giấy tờ. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà Đ đã xây dựng nhà và trồng cây trên phần đất này ở cho đến nay. Đối với thửa số 518 diện tích 784m², bà S nhận chuyển nhượng từ ông Lê Minh T với giá 110.000.000 đồng và nhờ bà Đ đứng tên giùm, đến năm 2012 do bà S không có nhu cầu sử dụng nên đã thỏa thuận chuyển nhượng lại cho bà Đ với giá 350.000.000 đồng, số tiền này là do con của bà tên Nguyễn Ngọc H1 trả hàng tháng cho bà S bên Nhật. Do chỗ chị em ruột nên cũng không có làm giấy tờ chuyển nhượng, sau đó thì bà S có ý định về Việt Nam sinh sống, do trước đây bà S có bảo lãnh con của bà là Nguyễn Ngọc H1 sang Nhật sinh sống, nên thửa 518 được bà tách thành hai thửa (thửa số 8, diện tích 245,5m² bà giữ lại, thửa 179 diện tích 394,9m² giao cho bà S quản lý), nay bà S cho rằng các thửa đất trên là của bà S, yêu cầu bà di dời tài sản ra khỏi phần đất thì bà không đồng ý. Bà Đ yêu cầu được tiếp tục sử dụng ba thửa đất nêu trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Thu H, anh Trần Văn M: Thống nhất theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị Đ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2021/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 2 Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165, Điều 217, khoản 1 Điều 273 và Điều 479 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 255; Điều 256 của Bộ luật dân sự 2005 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 169 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Án lệ số 02/2016/AL, được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ Nghị quyết số 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ và các thành viên hộ bà Đ trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa số

518, diện tích 784m² (nay là thửa số 8, diện tích 245,5m² và thửa số 179, diện tích 394,9m² tờ bản đồ số 11) tọa lạc ấp ĐT A, xã HM, huyện CT, tỉnh Trà Vinh.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị S về việc công nhận thửa số 518, diện tích 784m² (nay là thửa số 8, diện tích 245,5m² và thửa số 179, diện tích 394,9m² tờ bản đồ số 11) tọa lạc ấp ĐT A, xã HM, huyện CT, tỉnh Trà Vinh cho bà Nguyễn Thị S.

Buộc bà Nguyễn Thị Đ, chị Trần Thị Thu H, anh Trần Văn M, anh Trần Văn Th hoàn trả tiền chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị S bằng 110.000.000 đồng và tiền chênh lệch giá trị đất bằng 265.150.000 đồng, tổng số tiền bằng 375.150.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu thêm cho bên được thi hành khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị Đ và các thành viên hộ bà Đ gồm chị Trần Thị Thu H, anh Trần Văn M, anh Trần Văn Th được tiếp tục quản lý, sử dụng đất thuộc thửa số 518, diện tích 784m² (theo tài liệu đo đạc năm 2017 là thửa số 8, diện tích 245,5m² và thửa số 179, diện tích 394,9m², tờ bản đồ số 11) tọa lạc ấp ĐT A, xã HM, huyện CT, tỉnh Trà Vinh và các tài sản trên đất (sau khi thực hiện xong nghĩa vụ đối với bà Nguyễn Thị S).

- Thửa số 179, diện tích 394,9m², tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp ĐT A, xã HM, huyện CT, tỉnh Trà Vinh có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp thửa số 7, có kích thước 39,16 mét;

Hướng Tây giáp thửa số 8, có kích thước 39,82 mét;

Hướng Nam giáp đường bê tông, có kích thước 10 mét;

Hướng Bắc giáp kênh, có kích thước 10 mét.

- Thửa số 8, diện tích 245,5m² tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp ĐT A, xã HM, huyện CT, tỉnh Trà Vinh có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp thửa số 179, có kích thước 39,82 mét;

Hướng Tây giáp thửa 520, có kích thước 25,20 mét; giáp thửa số 9, có kích thước 10,63 + 4,75 = 15,38 mét;

Hướng Nam giáp đường bê tông, có kích thước 5,18 mét;

Hướng Bắc giáp kênh, có kích thước 4,95 mét.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ và các thành viên hộ bà Đ di dời tài sản trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa số 520, diện tích 226m², tọa lạc ấp ĐT A, xã HM, huyện CT, tỉnh Trà Vinh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về án phí, về chi phí tố tụng, lãi suất, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

- Ngày 02 tháng 6 năm 2021, nguyên đơn bà Nguyễn Thị S do ông Lâm Khắc S1 là người đại diện hợp pháp có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo:

- *Thứ nhất:* Toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa 518, tờ bản đồ số 7, tổng diện tích 784m² loại đất ở và đất trồng cây lâu năm (nay tách thành các thửa, gồm: Thửa số 8 diện tích 245,5m² và thửa số 179 diện tích 394,9m² cùng tờ bản đồ số 11) và thửa đất số 520 diện tích 226m², tờ bản đồ số 7, loại đất trồng cây lâu năm.

Cả 03 thửa đất trên hiện nay đều tọa lạc tại ấp DT A, xã HM, huyện CT, tỉnh Trà Vinh là tài sản hợp pháp của bà Nguyễn Thị S nhận chuyển nhượng và nhờ em ruột là bà Nguyễn Thị Đ đứng tên giữ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là: GCN.QSDĐ). Thời điểm bà S nhờ bà Đ đứng tên giữ GCN.QSDĐ, thì giữa bà S và bà Đ có lập “Tờ tự thuận” với nội dung rất rõ ràng là: *“bà Nguyễn Thị Đ chỉ là đứng tên giữ tài sản (02 thửa đất). Cam kết khi nào bà Nguyễn Thị S trở về Việt Nam thì sẽ có trách nhiệm sang tên và chuyển toàn bộ tài sản cho chị tôi bà Nguyễn Thị S đứng tên QSD đất và không đòi hỏi bất kỳ điều kiện nào”*.

- *Thứ hai:* Tòa sơ thẩm áp dụng Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 để tuyên xử trong vụ án này là không thỏa đáng, bởi lẽ việc thỏa thuận và cam kết đứng tên giữ tài sản (QSDĐ) giữa bà Nguyễn Thị Đ với bà Nguyễn Thị S là việc thỏa thuận có điều kiện như đã nêu trên là *(không đòi hỏi bất kỳ điều kiện nào)*, và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà Nguyễn Thị Đ cùng các con của mình thống nhất trả lại cho bà S nguyên thửa đất số 179 diện tích 394,9m²- đất ở và đất trồng cây lâu năm, nhưng bà S không đồng ý. Do đó, việc Tòa sơ thẩm áp dụng án lệ số 02/2016/AL để tính theo tỷ lệ 50/50 là gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà S.

- *Thứ ba:* Với mục đích nhận chuyển nhượng đất để sau này hồi hương trở về Việt Nam sinh sống có chỗ ở ổn định, đàng hoàng, bà S vẫn còn giữ nguyên quốc tịch Việt Nam nên bà có đủ điều kiện đứng tên GCN.QSDĐ tại Việt Nam.

Bởi các lý do trên, ông S1 đại diện hợp pháp của bà S kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm:

+ Công nhận thửa đất 518, tờ bản đồ số 7, diện tích 784m² đất ở và đất trồng cây lâu năm *(nay tách thành các thửa, gồm: Thửa số 8 diện tích thực đo 245,5m² và thửa số 179 diện tích thực đo 394,9m², cùng tờ bản đồ số 11)* và thửa số 520 diện tích 226m², tờ bản đồ số 7 – đất trồng cây lâu năm là thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị S.

+ Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm định giá lại đối với 03 thửa đất trên, do: Giá đất tranh chấp đã định từ năm 2019 nay không còn phù hợp.

- Ngày 07 tháng 6 năm 2021, bị đơn bà Nguyễn Thị Đ có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Nguyên thửa đất số 518 diện tích 784m² trước đây là của bà Nguyễn Thị S nhận chuyển nhượng từ ông Lê Minh T với giá 110.000.000 (một trăm mười triệu) đồng, khi nhận chuyển nhượng do bà S ở nước ngoài nên không thể đứng tên GCN.QSDĐ được, vì thế bà S nhờ tôi (Nguyễn Thị Đ) đại diện đứng tên GCN.QSDĐ của thửa 518 giúp bà S. Vì là chị em ruột nên khi được cấp GCN.QSDĐ bà Đ đã đem GCN.QSDĐ giao bà S cất giữ. Đến năm 2012 khi bà S có dịp về Việt Nam thăm người thân thì bà S có gặp bà Đ và giữa bà S và bà Đ có thỏa thuận: Bà S chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 518 lại cho bà Đ nhận với giá 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng, do bà Đ không có tiền mặt nên hai bên thỏa thuận: Khi bà S trở lại Nhật Bản thì con gái bà Đ là Nguyễn Ngọc H1 đang ở Nhật Bản sẽ giao số tiền trên cho bà S và bà S đã đồng ý và thực tế khi bà S về Nhật Bản thì con bà Đ đã giao tiền cho bà S bằng 15.000 USD (tính ra tiền VND là 350.000.000 đồng). Nên sau đó khi về lại Việt Nam bà S đã giao GCN.QSDĐ thửa 518 cho bà Đ giữ. Và bà Đ không cần lập thêm giấy tờ gì nữa do GCN.QSDĐ đã mang tên bà Đ. Năm 2018, bà S muốn có ý nguyện trở về Việt Nam sinh sống nên gợi ý muốn nhận chuyển nhượng lại thửa đất mà bà S đã chuyển nhượng cho bà Đ. Nghĩ tình bà S là chị ruột và đã từng bảo lãnh cho con bà Đ là chị Nguyễn Ngọc H1 sang Nhật Bản sinh sống nên bà Đ không chuyển nhượng lại cho bà S mà bà cho hẳn bà S một phần đất chiều ngang khoảng 10m chiều dài hết thửa đất nên bà Đ làm thủ tục xin tách thửa 518 thành 02 thửa là: Thửa số 8 diện tích 245,5m² và thửa 179 diện tích 394,9m² – tờ bản đồ số 11. Thửa 179 diện tích 394,9m² bà Đ sẽ cho bà S để bà S về Việt Nam định cư, nhưng bà Đ làm thủ tục tặng cho bà S chưa xong thì bà S cho rằng bà Đ không giữ lời hứa nên bà S kiện bà Đ.

Vì thế, bà Đ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử công nhận cho bà Đ được tiếp tục sử dụng thửa đất 518 nay là thửa đất số 8 và thửa đất số 179 như nêu trên; bà Đ không đồng ý trả tiền cho bà S như án sơ thẩm đã tuyên, do con bà Đ đã trả đủ tiền cho bà S là 350.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- *Người kháng cáo bà Nguyễn Thị S do ông Lâm Khắc S1 làm đại diện trình bày:* Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đối với yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Đ cùng các thành viên hộ bà Đ trả lại bà S thửa đất số 518 nay tách thành 02 thửa theo diện tích thực đo là: Thửa đất số 8 diện tích 245,5m² đất ONT+CLN và thửa đất số 179 diện tích 394,9m²- đất ONT+CLN đều thuộc tờ bản đồ số 11m tọa lạc tại ấp DT A, xã HM, huyện CT, tỉnh Trà Vinh; không yêu cầu định lại giá đất do bà S đồng ý với giá đất theo Tòa sơ thẩm đã xác định và rút yêu cầu bà Đ cùng các thành viên hộ gia đình bà Đ có trách nhiệm di dời tài sản trả lại bà S thửa đất số 520 diện tích 226m² – đất CLN (đất trồng cây lâu năm).

Bà S có mặt tại phiên tòa phúc thẩm đồng ý với trình bày trên của ông S1 và không đồng ý đối với kháng cáo của bà Đ do bà S không có nhận phần tiền nào của chị H1 con bà Đ và bà cũng không có chuyển nhượng thửa đất 518 nay là thửa đất số 8 và thửa vđất số 179 cho bà Đ.

- *Người kháng cáo bà Nguyễn Thị Đ, trình bày:* Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nêu trên và không đồng ý đối với kháng cáo của bà S, yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không buộc bà Đ trả tiền cho bà S do thửa đất số 8 và thửa đất số 179 bà Đ đã nhận chuyển nhượng từ bà S vào năm 2012.

- *Luật sư V bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, trình bày:* Thống nhất với trình bày của ông S1 và bà S như nêu trên, đồng thời bổ sung: Hiện bà S được Công An Việt Nam cấp căn cước công dân và sổ định danh cá nhân, có nơi cư trú tại ấp Bà Liêm, xã HM, huyện CT, tỉnh Trà Vinh nên đủ điều kiện để được cấp GCN.QSDĐ vì thế đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận phần kháng cáo còn lại của bà S.

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Đối với kháng cáo của bà S và bà Đ, xét: Tòa sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện chứng cứ, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm mặc dù bà S có chứng minh là người đang sinh sống tại Việt Nam nhưng cũng không đủ căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà S; bà Đ kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ nào mới để chứng minh bà Đ đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 8 và thửa đất số 179 từ bà S vào năm 2012, vì thế đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà S và bà Đ, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa sơ thẩm xét xử ngày 21/5/2021 đến ngày 02/6/2021 nguyên đơn bà Nguyễn Thị S (do ông Nguyễn Khắc S1 đại diện) có đơn kháng cáo, ngày 07/6/2021 bị đơn bà Nguyễn Thị Đ có đơn kháng cáo nên kháng cáo của bà S, bà Đ đều là hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Ngọc H1 đã được Tòa án sơ thẩm tổng đạt hợp lệ, nhưng chị H1 không có ý kiến phúc đáp cho Tòa

án, căn cứ khoản 5 Điều 477 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bà Nguyễn Thị S rút lại phần kháng cáo đối với *phần yêu cầu bà Đ và các thành viên hộ gia đình bà Đ di dời tài sản trả lại thửa đất số 520 diện tích 226m²- đất CLN* nên căn cứ khoản 3, 4 Điều 284, Điều 289, khoản 3 Điều 298 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của nguyên đơn đã rút tại phiên tòa phúc thẩm. Bản án sơ thẩm liên quan đến phần kháng cáo của nguyên đơn đã rút có hiệu lực thi hành.

[3] Đối với phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S do người đại diện hợp pháp ông Lâm Khắc S1 và bà S có mặt tại phiên tòa yêu cầu bà Đ cùng các thành viên hộ bà Đ trả bà S thửa đất số 518 diện tích 784m² (nay là thửa đất số 8 diện tích thực đo 245,5m²- đất ONT+CLN và thửa đất số 179 diện tích thực đo 394,9m²- đất ONT+CLN và kháng cáo của bà Đ về việc không đồng ý trả giá trị thửa đất số 8 và thửa đất số 179 với số tiền tổng cộng 375.150.000 (ba trăm bảy mươi lăm triệu một trăm năm mươi nghìn) đồng, xét:

[3.1] Đối với thửa số 8, diện tích 245,5m² và thửa số 179, diện tích 394,9m² cùng tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp ĐT A, xã HM, huyện CT, bà Đ thừa nhận bà S nhận chuyển nhượng với giá 110.000.000 đồng và nhờ bà Đ đứng tên giùm là có căn cứ. Điều đó thể hiện tại tờ tự thuận lập ngày 29/4/2011 có xác nhận của chính quyền địa phương, nội dung ghi rõ “*Hiện nay chị tôi Nguyễn Thị S tạm giao cho tôi đứng tên dùng trong 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý sử dụng, tôi không được quyền chuyển nhượng và định đoạt số tài sản này. Khi nào chị tôi Nguyễn Thị S trở về Việt Nam, tôi phải có trách nhiệm sang tên và chuyển toàn bộ số đất và tài sản nêu trên lại cho chị tôi đứng tên quyền sử dụng đất*”. Do bà S là người nước ngoài đang định cư tại Nhật, nên không được đứng tên quyền sử dụng đất, nên phải nhờ bà Đ đứng tên giùm, do đó việc bà S khởi kiện yêu cầu bà Đ phải trả lại thửa số 8 và 179 là có căn cứ, vì bà S chứng minh được cho yêu cầu khởi kiện của mình.

[3.2] Bà Đ cho rằng thửa đất số 8 và thửa đất số 179, bà đã nhận chuyển nhượng từ bà S vào năm 2012 và đã trả tiền cho bà S xong, việc này không được bà S thừa nhận, bà Đ không đưa ra được chứng cứ nào để chứng minh cho lời trình bày của bà là có căn cứ, do đó lời nại ra của bà Đ là không có cơ sở để chấp nhận. Từ những phân tích trên, Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà S buộc bà Đ và các thành viên hộ bà Đ trả lại bà S quyền sử dụng đất thuộc thửa số 518, diện tích diện tích 784m² (nay là thửa đất số 8, diện tích 245,5m² và thửa đất số 179, diện tích 394,9m²) tọa lạc ấp ĐT A, xã HM, huyện CT và căn cứ Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016, để phân chia cho bà Đ 50% giá trị chênh lệch tăng thêm sau khi trừ tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu. Tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự thống nhất theo kết quả định giá ngày 19/11/2019, thửa số 8, diện tích 245,5m² và thửa số 179, diện tích 394,9m² có giá bằng

640.300.000 đồng ($640,3m^2 \times 1.000.000 \text{ đồng} = 640.300.000 \text{ đồng}$), sau khi trừ số tiền gốc bà S nhận chuyển nhượng bằng 110.000.000 đồng, còn lại 530.300.000 đồng là tiền chênh lệch tăng thêm. Do đó, bà S và bà Đ được hưởng mỗi người 50% giá trị tăng thêm này bằng 265.150.000 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, việc Tòa sơ thẩm cho rằng bà S là người Việt Nam định cư tại nước ngoài nên căn cứ Điều 169 Luật đất đai năm 2013 bà S không được đứng tên quyền sử dụng đất cây lâu năm, do đó tiếp tục giao hai thửa đất số 8 và 179 cho bà Đ tiếp tục quản lý, sử dụng và bà Đ có nghĩa vụ thanh toán giá trị đất cho bà S là chưa đúng quy định. Bởi:

[3.3] Về giấy tờ để chứng minh một người đang có Quốc tịch Việt Nam:

Tại Điều 11 Luật Quốc tịch năm 2008 quy định:

Một trong các giấy tờ sau đây có giá trị chứng minh người có quốc tịch Việt Nam:

2. Giấy chứng minh nhân dân;

3. Hộ chiếu Việt Nam;

Xét, hồ sơ thể hiện: Bà S có Hộ chiếu số (PASSPORT) số N1443855 do Đại sứ quán Việt Nam tại Nhật Bản cấp ngày 24/11/2010 có giá trị đến ngày 24/11/2020, sau đó bà S về Việt Nam đến ngày 24/5/2022 bà S được Cục trưởng Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội – Bộ Công an Việt Nam cấp Căn cước công dân số 084155009515 và số định danh cá nhân là 084062004258, có nơi thường trú là: Ấp BL, xã HM, huyện CT, tỉnh Trà Vinh (theo xác nhận của Công an xã HM ngày 07/9/2022).

Như vậy, bà S có đủ điều kiện để được công nhận là người có quốc tịch Việt Nam tại thời điểm giải quyết tranh chấp ở cấp sơ thẩm và hiện nay tại cấp phúc thẩm bà S được cấp căn cước công dân, có số định danh cá nhân và có hộ khẩu thường trú tại Việt Nam nên theo quy định tại Điều 5 của Luật Quốc tịch năm 2008 thì tại thời điểm xét xử sơ thẩm: Bà S là người có quốc tịch Việt Nam nên được công nhận là công dân Việt Nam (*là người Việt Nam định cư ở nước ngoài*) do là công dân Việt Nam nên bà S được bảo đảm các quyền công dân và phải làm tròn các nghĩa vụ công dân đối với Nhà nước và xã hội theo quy định của pháp luật. Tại điểm k khoản 1 Điều 169 Luật đất đai năm 2013 thì bà S vẫn được quyền nhận quyền sử dụng đất tranh chấp từ Bản án của Tòa án nhưng Tòa cấp sơ thẩm lại căn cứ điểm đ, g, h để cho rằng bà S không được đứng tên quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm để từ đó giao đất cho bà Đ và các thành viên hộ gia đình bà Đ tiếp tục sử dụng đất là chưa chính xác.

[3.4] Nay, sau khi xét xử sơ thẩm bà S chứng minh được mình là người có quốc tịch Việt Nam, có căn cước công dân, có số định danh cá nhân, có hộ khẩu thường trú tại ấp BL, xã HM, huyện CT, tỉnh Trà Vinh nên bà S được coi là công dân Việt Nam đang thường trú tại Việt Nam, vì thế bà S không bị hạn chế trong

việc đứng tên GCN.QSĐĐ đối với đất ở tại nông thôn (ONT) và đất trồng cây lâu năm (CLN) theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 99 Luật đất đai năm 2013.

[3.5] Ông Lê Minh T được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện CT, tỉnh Trà Vinh cấp GCN.QSĐĐ số phát hành AD 102764 số vào sổ cấp GCN.QSĐĐ số H 04122, ngày 27/12/2005 đối với thửa đất số 518 tờ bản đồ số 7 diện tích 784m²- đất ONT+ CLN, trong đó, đất ONT = 300m² và đất CLN = 484m². Ngày 06/4/2006 ông Lê Minh T ký hợp đồng chuyển nhượng QSĐĐ với bà Nguyễn Thị Đ, theo hợp đồng thì ông T chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 518 diện tích 784m² nêu trên cho bà Đ là người nhận chuyển nhượng và Hợp đồng được UBND xã HM chứng thực cùng ngày 06/4/2006 đến ngày 23/5/2006 bà Đ được đứng tên trang bốn GCN.QSĐĐ đất nêu trên. Đến ngày 05/4/2018 bà Đ làm đơn xin tách thửa đất số 518 ra thành 02 thửa đất riêng biệt, ngày 24/4/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp GCN.QSĐĐ cho hộ bà Đ, gồm: GCN.QSĐĐ số CN044777, số vào sổ cấp GCN: CS02115 đối với thửa đất số 8 tờ bản đồ số 11 diện tích 245,5m²- đất ONT+ CLN, trong đó có 150m² – đất ONT và 95,5m²- đất CLN (sau đây gọi tắt là thửa đất số 8) ; GCN.QSĐĐ số CN044778 số vào sổ cấp GCN: CS02116 đối với thửa đất số 179, tờ bản đồ số 11 diện tích 394,9m² – đất ONT+CLN, trong đó có 150m² – đất ONT và 244,9m²- đất CLN (sau đây gọi tắt là thửa đất số 179).

Như vậy, việc bà Đ được cấp GCN.QSĐĐ đối với thửa đất số 8 và thửa đất số 179 là từ việc nhận chuyển nhượng từ ông Lê Minh T và việc bà Đ nhận chuyển nhượng đất từ ông T và đứng tên GCN.QSĐĐ đối với thửa đất số 8 và thửa đất số 179 là nhận chuyển nhượng giùm và nhận đứng tên giùm bà Nguyễn Thị S.

Do đó, theo hướng dẫn tại: Khoản 2, Phần II về dân sự của Giải đáp số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì việc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng và việc cấp lại GCN.QSĐĐ cho hộ bà Đ đối với thửa đất số 8 và thửa đất số 179 của UBND huyện CT, tỉnh Trà Vinh và của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh là thực hiện thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự theo khoản 3 Điều 105 Luật đất đai năm 2013, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt, do UBND huyện CT, tỉnh Trà Vinh thực hiện việc đăng ký biến động và sau đó Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp lại GCN.QSĐĐ cho hộ bà Đ là dựa trên cơ sở kết quả của Hợp đồng chuyển nhượng QSĐĐ có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng nhờ đứng tên hộ giữa bà S với bà Đ mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng đối với hợp đồng chuyển nhượng QSĐĐ mà người nhận chuyển quyền là bà Đ đã được cấp GCN.QSĐĐ thì Tòa án: *Không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng.* Khi Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại GCN.QSĐĐ phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Cho nên, Tòa sơ thẩm không đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định.

[3.6] Với những viện dẫn từ mục [3.1] đến mục [3.5] nêu trên Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát; chấp nhận phần kháng cáo này của bà S; không chấp nhận kháng cáo của bà Đ, sửa phần này của án sơ thẩm, cụ thể:

[3.6.1] Công nhận thửa đất số 8 và thửa đất số 179 là của bà Nguyễn Thị S, buộc hộ bà Nguyễn Thị Đ, gồm: Bà Nguyễn Thị Đ, chị Trần Thị Thu H, anh Trần Văn M, anh Trần Văn Th có trách nhiệm giao trả bà Nguyễn Thị S toàn bộ thửa đất số 8 và thửa đất số 179.

- Bà Nguyễn Thị S có quyền và nghĩa vụ trong thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3.6.2] Về xem xét và tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho người đứng tên hộ là hộ bà Nguyễn Thị Đ, xét: Do không tính được công sức cụ thể của hộ bà Đ nên Hội đồng xét xử căn cứ Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016, phân chia cho hộ bà Đ 50% giá trị chênh lệch tăng thêm sau khi trừ tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu. Tại phiên tòa các đương sự thống nhất theo kết quả định giá ngày 19/11/2019, thửa đất số 8, diện tích 245,5m² và thửa đất số 179, diện tích 394,9m² có giá bằng 640.300.000 đồng (640,3m² x 1.000.000 đồng = 640.300.000 đồng), sau khi trừ số tiền gốc bà S nhận chuyển nhượng bằng 110.000.000 đồng, còn lại 530.300.000 đồng là tiền chênh lệch tăng thêm. Do đó, bà S và hộ bà Đ được hưởng mỗi người 50% giá trị tăng thêm này bằng 265.150.000 đồng. Nên bà S có trách nhiệm giao lại cho hộ bà Đ số tiền công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất là 265.150.000 (hai trăm sáu mươi lăm triệu, một trăm năm mươi nghìn) đồng.

[3.6.3] Về giá trị cây trồng và tài sản trên thửa đất số 8 và thửa đất số 179.

[3.6.3.1] Giá trị cây trồng do bà Đ và các thành viên hộ gia đình bà Đ trồng trên thửa đất số 8, theo Biên bản định giá ngày 19/11/2019, gồm: 01 cây mận, 01 bụi chuối, 01 cây ổi, 01 cây dừa, 01 cây cam, 01 cây sao, 01 cây bàng, có tổng trị giá bằng 925.000 (chín trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

- Đối với nhà và vật kiến trúc trên thửa đất số 8, gồm: Chuồng trại cột gỗ tạp, nền lán xi măng, mái lá, không vách, giá trị sử dụng 35%, diện tích 11m x 3m = 33m² x đơn giá 709.000đ/m² x 35% = 8.189.000 đồng; Nhà (quán) khung cột bê tông đúc sẵn, nền lán xi măng, mái lá, không vách, giá trị sử dụng 40%, diện tích 4,4m x 5,4m = 23,8m² x 975.000đ/m² x 40% = 9.282.000 đồng.

Như vậy, Tổng giá trị tài sản trên thửa đất số 8 của bà Đ và các thành viên hộ bà Đ là: 925.000 đồng + 8.189.000 đồng + 9.282.000 đồng = 18.396.000 (mười tám triệu, ba trăm, chín mươi sáu nghìn) đồng.

[3.6.3.2] Giá trị cây trồng do bà Đ và các thành viên hộ gia đình bà Đ trồng trên thửa đất số 179, theo Biên bản định giá ngày 19/11/2019, gồm: 02 cây dừa, 06 cây xoài, 01 cây cam, 01 cây bưởi, 02 cây mận, 01 cây vú sữa, 01 cây nhãn, 03 cây mít, 03 cây măng cầu, 01 cây đu đủ, 02 cây bàng, 01 cây keo, 19 bụi chuối, có tổng trị giá bằng 8.765.000 đồng.

- Đối với nhà và vật kiến trúc trên thửa đất số 179, gồm: Nhà (quán) khung cột gỗ tạp, nền láng xi măng, mái lá, không vách, giá trị sử dụng 35%, diện tích $9\text{m} \times 5,4\text{m} = 48,6\text{m}^2 \times 709.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 35\% = 12.060.090$ đồng; tường rào diện tích $10,8\text{m} \times 1,6\text{m} = 17,3\text{m}^2 \times 214.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 40\% = 1.408.900$ đồng.

Như vậy, Tổng giá trị tài sản trên thửa đất số 179 của bà Đ và các thành viên hộ bà Đ là: 8.765.000 đồng + 12.060.100 đồng + 1.408.900 đồng = 22.234.000 (hai mươi hai triệu, hai trăm ba mươi bốn nghìn) đồng.

[3.6.3.3] Tổng tài sản trên đất của thửa đất số 8 và thửa đất số 179 do bà Đ và các thành viên hộ gia đình bà Đ trồng và xây dựng bà S không tranh chấp nên bà S phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Đ và các thành viên hộ gia đình bà Đ là: 18.396.000 đồng + 22.234.000 đồng = 40.630.000 (bốn mươi triệu, sáu trăm ba mươi nghìn) đồng.

[3.6.3.4] Do đã hoàn trả đủ giá trị cây trồng và tài sản trên đất của các thửa đất số 8 và thửa đất số 179 nên bà Nguyễn Thị S được toàn quyền sở hữu các loại cây trồng và tài sản có trên đất của các thửa đất số 8 và thửa đất số 179 nêu trên.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị Đ đều là người cao tuổi nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án miễn toàn bộ án phí sơ thẩm cho bà S và bà Đ.

Hoàn trả bà Nguyễn Thị S 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0003889 ngày 18/6/2019 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà Nguyễn Thị S 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do ông Lâm Khắc S1 nộp theo Biên lai thu số 0007251 ngày 09/6/2021 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh.

[6] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị Đ mỗi người phải chịu chi phí thẩm định tài sản bằng 2.406.000 đồng.

[7] Về chi phí ủy thác tư pháp: Bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu mỗi người bằng 978.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309; Các Điều 147, 148; 158, 165, 273 khoản 3, 4 Điều 284, Điều 289, khoản 3 Điều 298 Bộ luật Tổ tụng Dân sự năm 2015.

- Căn cứ các Điều 5, Điều 11 Luật quốc tịch năm 2008; các Điều 99, 105, 169 Luật đất đai năm 2013; các Điều 255, 256 Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 468, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Căn cứ Án lệ số 06/2016/AL, Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ và các thành viên hộ bà Đ di dời tài sản trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa số 520, diện tích 226m², tọa lạc ấp ĐT A, xã HM, huyện CT, tỉnh Trà Vinh. Bản án sơ thẩm liên quan đến phần kháng cáo của nguyên đơn đã rút có hiệu lực thi hành.

2. Chấp nhận phần kháng cáo còn lại của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S (do ông Lâm Khắc S1 làm đại diện); không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S, công nhận thửa đất số 8, tờ bản đồ số 11, diện tích 245,5m²- đất ONT+ CLN, trong đó có 150m² – đất ONT và 95,5m²- đất CLN thuộc GCN.QSĐĐ số CN044777, số vào sổ cấp GCN: CS02115 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 24/4/2018 và thửa đất số 179, tờ bản đồ số 11 diện tích 394,9m² – đất ONT+CLN, trong đó có 150m² – đất ONT và 244,9m²- đất CLN thuộc GCN.QSĐĐ số CN044778, số vào sổ cấp GCN: CS02116 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 24/4/2018. Là điều thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị S.

2.2. Buộc bà Nguyễn Thị Đ và các thành viên hộ gia đình bà Nguyễn Thị Đ, gồm: Chị Trần Thị Thu H, anh Trần Văn M, anh Trần Văn Th có trách nhiệm trả lại toàn bộ thửa đất số 8 và thửa đất số 179 và giao toàn bộ tài sản có trên đất của thửa đất số 8 và thửa đất số 179 cho bà Nguyễn Thị S. Cụ thể:

2.2.1. Thửa số 179, diện tích 394,9m² (có 150m²- đất ONT và 244,9m²- đất CLN, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp ĐT A, xã HM, huyện CT, tỉnh Trà Vinh có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp thửa số 7, có kích thước 39,16 mét;

Hướng Tây giáp thửa số 8, có kích thước 39,82 mét;

Hướng Nam giáp đường bê tông, có kích thước 10 mét;

Hướng Bắc giáp kênh, có kích thước 10 mét.

2.2.2. Thửa số 8, diện tích 245,5m² (có 150m²- đất ONT và 95,5m²- đất CLN, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp ĐT A, xã HM, huyện CT, tỉnh Trà Vinh có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp thửa số 179, có kích thước 39,82 mét;

Hướng Tây giáp thửa 520, có kích thước 25,20 mét; giáp thửa số 9, có kích thước $10,63 + 4,75 = 15,38$ mét;

Hướng Nam giáp đường bê tông, có kích thước 5,18 mét;

Hướng Bắc giáp kênh, có kích thước 4,95 mét.

{Kèm theo Bản án là Sơ Đồ Khu Đất (bản photo) có đóng dấu treo của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh lập (BL 95)}

2.3. Bà Nguyễn Thị S có quyền và nghĩa vụ trong thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.4. Bà Nguyễn Thị S có trách nhiệm hoàn trả cho hộ bà Nguyễn Thị Đ gồm: Bà Nguyễn Thị Đ, chị Trần Thị Thu H, anh Trần Văn M, anh Trần Văn Th số tiền công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất số 8 và thửa đất số 179 là: 265.150.000 (hai trăm sáu mươi lăm triệu, một trăm năm mươi nghìn) đồng.

2.5. Bà Nguyễn Thị S có trách nhiệm hoàn trả giá trị cây trồng và tài sản có trên đất của thửa đất số 8 và thửa đất số 179 cho hộ bà Nguyễn Thị Đ, gồm: Bà Nguyễn Thị Đ, chị Trần Thị Thu H, anh Trần Văn M, anh Trần Văn Th là: 40.630.000 (bốn mươi triệu, sáu trăm ba mươi nghìn) đồng.

2.6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu thêm cho bên được thi hành khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2.7. Bà Nguyễn Thị S được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng và tài sản có trên đất của thửa đất số 8 và thửa đất số 179 nêu trên.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị Đ.

Hoàn trả bà Nguyễn Thị S 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003889 ngày 18/6/2019 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị Đ không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà Nguyễn Thị S 300.000

đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do ông Lâm Khắc S1 nộp theo Biên lai thu số 0007251 ngày 09/6/2021 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh.

5. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị Đ mỗi người phải chịu chi phí thẩm định tài sản bằng 2.406.000 đồng.

6. Về chi phí ủy thác tư pháp: Bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu mỗi người bằng 978.000 đồng.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- Cục THADS tỉnh Trà Vinh;
- Các đương sự (6);
- Lưu VT (5), HS (2), 19b, (ÁN09)

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

Nguyễn Văn Tửu