

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BẾN LỨC
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 41/2017/DS-ST

Ngày: 29-9-2017

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài
sản gắn liền với đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẾN LỨC, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Văn Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Chí Cường
2. Bà Nguyễn Thị Oanh Thy

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Kim Thắm – Thư ký Toà án nhân dân huyện BL.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức tham gia phiên toà:
Bà Trần Thị Kiều Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 29 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bến Lức xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 114A/2016/TLST-DS ngày 30-6-2016. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2017/QĐST-DS ngày 31-8-2017 và Quyết định hoãn phiên toà số 29/2017/QĐST-DS ngày 14-9-2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Huỳnh Ngọc T, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp VT, xã VT1, huyện TS, tỉnh An Giang.

Bị đơn:

1. Ông Đặng Minh T1, sinh năm 1974.

2. Bà Phạm Tuyết L, sinh năm 1971

Người đại diện hợp pháp của bà L: Ông Đặng Minh T1

(Theo Giấy uỷ quyền chứng thực số 644, quyền số 01-SCT/CK,ĐC ngày 22-8-2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã TP, huyện BL)

Cùng địa chỉ: Ấp AA, xã TP, huyện BL, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Đặng Tiến Đ, sinh năm 1999.

2. Ông Đặng Hoàng N, sinh năm 1975.

(Có Đơn xin vắng mặt xác nhận ngày 20-6-2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã TP, huyện BL)

3. Bà Nguyễn Thị Hồng T2, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Ấp AA, xã TP, huyện BL, tỉnh Long An.

(Ông T, ông T1 có mặt; anh Đ, ông N và bà T2 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ghi ngày 02-6-2016; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 28-7-2016 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc T trình bày:

Ngày 29-9-2014, ông Huỳnh Ngọc T với vợ chồng ông Đặng Minh T1, bà Phạm Tuyết L ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 534, tờ bản đồ số 3, diện tích 130m², tại Ấp AA, xã TP, huyện BL, tỉnh Long An; công chứng số 3747, quyền số 01-2014-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29-9-2014 tại Văn phòng Công chứng Bến Lức; đã đăng ký chuyển quyền sử dụng đất ngày 11-12-2015 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện BL. Sau khi công chứng hợp đồng, ông T được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện BL đăng ký giao dịch đất đai ngày 11-12-2015 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 879546 do UBND huyện BL cấp cho ông Đặng Minh T1 ngày 14-5-2014.

Theo thoả thuận, ông T1 và bà L phải giao đất, căn nhà cấp 4 và tài sản khác gắn liền với đất sau khi ông T làm xong thủ tục sang tên trên giấy đỏ, nhưng ông T1, bà L không đồng ý giao nhà đất vì cho rằng căn nhà cấp 4 có một phần xây dựng trên thửa số 2448 của ông Đặng Hoàng N nên ông T1, bà L chỉ ở trong phần nhà trên một phần thửa 2448 chứ không có ở trên thửa số 534 đã bán cho ông T, nhưng thực tế thì ông T1, bà L sử dụng toàn bộ nhà và đất đã bán cho ông T mà không đồng ý giao nhà, đất. Ông T có nhờ địa chính huyện lên đo để xác định ranh nhà đất ông T1, bà L đã bán cho ông T nhưng ông Đặng Hoàng N không đồng ý ranh đất như Cán bộ địa chính xác định mà yêu cầu đo đất tính từ tâm đường công cộng nên ông T không đồng ý. Khi mua nhà đất ông T có xuống coi nhà đất, nhưng không có đo đạc và không ký biên bản ranh với các chủ đất liền kề. Sau khi ký hợp đồng mua bán nhà đất thì ông T1 không có chỉ ranh đất, ranh nhà và không bàn giao nhà, đất cho ông T.

Ông T yêu cầu ông T1, bà L phải giao thửa đất số 534 và các tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-9-2014 cho ông T quản lý, sử dụng. Phần nhà còn lại nằm trên thửa đất số 2448 của ông N thì ông T1, bà L và ông N tự thoả thuận với nhau; ông T không yêu cầu ông T1 phải xây dựng lại vách tường mới.

Trường hợp, ông T1 và bà L đề nghị huỷ hợp đồng mua bán nhà đất thì ông T1 đồng ý nhưng ông T1, bà L phải trả lại cho ông T giá trị nhà và đất là 400.000.000 đồng.

Tại Biên bản ghi khai ghi ngày 15-8-2016 và Bản tự khai ghi ngày 31-8-2017 và trong quá trình xét xử bị đơn ông Đặng Minh T1 đồng thời là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Phạm Tuyết L trình bày:

Ngày 29-9-2014 vợ chồng ông T1, bà L có vay của ông T 150.000.000 đồng, mục đích vay tiền để trả nợ, khi vay thoả thuận lãi suất 4%/tháng, nhưng ông T giữ tiền đầu là 10%, nên thực tế vợ chồng ông T1, bà L chỉ nhận của ông T là 135.000.000 đồng; không thoả thuận thời hạn vay. Đến đầu năm 2015 vợ chồng ông T1, bà L vay của ông T thêm hai lần tiền (lần nhất là 50.000.000 đồng và lần hai là 30.000.000 đồng), khi vay thoả thuận lãi suất 4%/tháng, nhưng ông T giữ tiền đầu là 10%, nên thực tế vợ chồng ông T1, bà L chỉ nhận của ông T là 72.000.000 đồng; cũng không thoả thuận thời hạn vay. Từ khi vay tiền đến nay vợ chồng ông T1, bà L đã trả lãi được 07 tháng tổng cộng là 48.300.000 đồng; khi vay không có làm hợp đồng, nhưng có làm biên nhận do ông T viết và đưa cho vợ chồng ông T1, bà L ký tên; mỗi bên giữ một bản nhưng giấy nợ ông T1, bà L đã thất lạc; việc trả lãi không có làm giấy tờ gì.

Để bảo đảm cho việc trả nợ, ngày 29-9-2014 ông T và vợ chồng ông T1, bà L ký hợp đồng để bán nhà và đất tại thửa số 534, tờ bản đồ số 3, diện tích 130m², tại Ấp AA, xã TP, huyện BL, tỉnh Long An với giá là 150.000.000 đồng với điều kiện nếu ông T1, bà L trả được nợ thì ông T sẽ huỷ hợp đồng để sang tên giấy đỏ lại cho vợ chồng ông T1, bà L. Do vợ chồng ông T1, bà L không có tiền trả nợ nên ông T làm thủ tục sang tên thửa đất số 534. Mặc dù, ông T sang tên giấy đỏ thửa đất số 534 nhưng vợ chồng ông T1, bà L vẫn là người quản lý, sử dụng nhà đất cho đến nay.

Thửa đất số 534 có chiều ngang 4m x dài 30m (trừ lộ giới 10m²), nên diện tích đất còn lại khoảng 120m². Căn nhà cấp 4 (kết cấu: bê tông cốt thép, mái tole, tường gạch, nền lát gạch men; ngang 5,2m x dài 12m) và một phần nhà bếp (nhà phụ) nên căn nhà cấp 4 có chiều ngang xây dựng lấn sang thửa số 2448 của ông Đặng Hoàng N khoảng 1,2m.

Ông T yêu cầu vợ chồng ông T1, bà L giao nhà và đất thì ông T1, bà L không đồng ý vì hiện nay vợ chồng ông T1, bà L không có chỗ ở. Ông T1 và bà L đề nghị ông T huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-9-2014 và ông T1, bà L đồng ý liên đới trả lại cho ông T giá trị nhà và đất là 300.000.000 đồng. Ông T1 và bà L không có yêu cầu phân tô trong vụ án.

Theo Biên bản ghi lời khai ngày 20-6-2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Hoàng N trình bày:

Ông Đặng Hoàng N với ông Đặng Minh T1 là anh em chú bác ruột; còn ông Huỳnh Ngọc T với ông N không có quan hệ gì với nhau. Trên thửa đất số

2448, tờ bản đồ số 3, loại đất ONT do ông N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có một phần căn nhà cấp 4 do ông Đặng Minh T1 xây dựng trên thửa đất số 534 và một phần thửa đất số 2448 và ông T1 đã bán nhà và thửa đất số 534 cho ông T.

Ông T yêu cầu ông T1, bà L phải giao nhà và đất cho ông T thì ông N có ý kiến là thửa đất số 534 và một phần căn nhà trên đất của ông T mua của ông T1 thì ông T quản lý, sử dụng; còn một phần căn nhà tọa lạc trên một phần thửa đất số 2448 của ông N thì ông N và ông T1 tự thoả thuận với nhau. Ông N không có yêu cầu độc lập trong vụ án và đề nghị xin được vắng mặt trong quá trình Toà án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng T2 và anh Đặng Tiến Đ vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Toà án và không nộp văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến đề nghị của bị đơn; không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Toà án đã tổ chức hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau nên Toà án quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên toà, ông T yêu cầu ông T1, bà L giao đất và các tài sản gắn liền với thửa đất số 534 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-9-2014. Ông T đồng ý cải tạo, sửa chữa căn nhà để đảm bảo cho việc sử dụng sau khi nhận bàn giao nhà đất. Ngoài ra, ông T không có yêu cầu nào khác.

Ông T1, bà L đồng ý giao đất và các tài sản gắn liền với thửa đất số 534 cho ông T theo thoả thuận trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 29-9-2014. Ông T1, bà L không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bà Hồng và anh Đ vắng mặt lần thứ hai.

Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp phát biểu quan điểm như sau:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự có mặt đã chấp hành pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hợp lệ; bà T2 và anh Đ đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên toà. Đề nghị Hội đồng xét xử vắng mặt ông N, bà T2 và anh Đ.

Tại phiên toà, ông T1 đồng ý giao thửa đất số 534 và các tài sản gắn liền với đất cho ông T nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông T1, bà L theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Huỳnh Ngọc T khởi kiện yêu cầu ông Đặng Minh T1, bà Phạm Tuyết L giao đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 534 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-9-2014. Căn cứ các Điều 26, 35 và 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tố tụng là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Ông Đặng Hoàng N, bà Nguyễn Thị Hồng T2 không phải là một bên chủ thể của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-9-2014 giữa ông T, ông T1 và bà L nhưng việc thực hiện hợp đồng có đối tượng tài sản là căn nhà cấp 4 toạ lạc trên một phần thửa đất số 2448 thuộc quyền sử dụng của ông N, bà T2. Căn cứ theo khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án đưa ông N, bà T2 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Tiến Đ, bà Nguyễn Thị Hồng T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai, nhưng vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan và ông Đặng Hoàng N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ theo Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt ông N, bà T2 và anh Đ.

[4] Theo Đơn khởi kiện, ý kiến trình bày của ông T, ông T1, ông N và Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 31-8-2017 thì ông T yêu cầu ông T1, bà L giao nhà và đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-9-2014. Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 3 Điều 200 và khoản 2 Điều 201 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xem xét hậu quả pháp lý theo pháp luật.

[5] Tại phiên tòa, các đương sự không xuất trình, giao nộp thêm chứng cứ, tài liệu mới nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được công khai tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 31-8-2017 và Biên nhận tiền ghi ngày 01-12-2014, để làm căn cứ xét xử vụ án.

[6] Theo văn bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 3747, quyền số 01-2014-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29-9-2014 tại Văn phòng Công chứng Bến Lức giữa ông Huỳnh Ngọc T với ông Đặng Minh T1, bà Phạm Tuyết L; đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-12-2015 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện BL thì vào ngày 29-9-2017 ông T và ông T1, bà L thoả thuận chuyển quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với thửa đất số 534, tờ bản đồ số 3, loại đất ONT, diện tích 130m², toạ lạc tại Ấp AA, xã TP, huyện BL, tỉnh Long An (gồm: nhà ở, tài sản, các công trình xây

dụng, vật kiến trúc, cây trồng trên đất) với giá là 150.000.000 đồng, nhưng ông T tự nguyện thanh toán thêm cho ông T1, bà L số tiền 30.000.000 đồng nên tổng cộng số tiền ông T đã thanh toán giá trị hợp đồng là 180.000.000 đồng.

[7] Theo sự thừa nhận của các đương sự, Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 20-9-2016, Công văn số 22/CV-UBND ngày 27-3-2017 của Ủy ban nhân dân xã TP, huyện BL và Mảnh trích đo địa chính số 641-2016 ngày 30-9-2016 của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú; được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện BL duyệt ngày 01-11-2016 (Mảnh trích đo địa chính) thì thửa đất số 534 có diện tích đo đạc là 109m². Trên đất có một phần nhà cấp 4 (nhà 1, diện tích: 37,4m²; kết cấu: móng cột bê tông cốt thép, vách tường xây tô hoàn chỉnh, nền gạch men, mái tôn xi măng) và một phần nhà phụ (nhà 2, diện tích: 2,7m²; kết cấu: bê tông, tường xây gạch, nền xi măng, mái tôn xi măng); một phần tường rào và một phần cửa cổng, diện tích: 5,32m² (ngang 2,8m x cao 1,9m; kết cấu: cột bê tông, tường gạch, khung rào bằng thép); một sân xi măng đá 4x6, diện tích: 21,6m² (ngang 4m x dài 5,4m) và 01 cây cau kiểng loại A và 01 cây xanh loại A. Hiện nay, thửa đất số 534 và các tài sản gắn liền với đất do ông T1, bà L và anh Đ đang quản lý, sử dụng; phần còn lại của nhà cấp 4 (nhà 1) có diện tích 19,8m² và phần còn lại của nhà phụ (nhà 2) có diện tích 18,2m² đều nằm trên thửa đất số 2448 của ông Đặng Hoàng N và hiện nay do ông T1, bà L và anh Đ quản lý, sử dụng.

[8] Tại phiên toà, ông T1, bà L đồng ý giao đất và các tài sản gắn liền với thửa đất số 534 cho ông T quản lý, sử dụng; phần tài sản còn lại nằm trên thửa đất số 2448 thì ông T1, bà L với N, bà T2 tự thoả thuận với nhau. Ông T đồng ý cải tạo, sửa chữa phần nhà nằm trên thửa đất số 534 để sử dụng sau khi được giao nhà đất. Xét thấy, sự tự nguyện của ông T1, bà L đối với yêu cầu của ông T không nhằm trốn tránh nghĩa vụ đối với người khác và phù hợp với quy định của pháp luật và sự tự nguyện của ông T trong việc cải tạo, sửa chữa một phần căn nhà cấp 4 và một phần nhà phụ nhằm đảm bảo việc sử dụng của căn nhà và sự phù hợp với hiện trạng thửa đất là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ khoản 2 Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông T1, bà L và ông T.

[9] Bị đơn ông T1 cho rằng căn nhà cấp 4 mà ông T1, bà L giao cho ông T là chỗ ở duy nhất của gia đình nên đề nghị được lưu cư để có thời gian tạo lập chỗ ở mới. Xét thấy, đề nghị của ông T1, bà L là phù hợp nên ông T1, bà L và anh Đ có quyền lưu cư trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

[10] Từ nhận định trên, cần ghi nhận sự tự nguyện của ông T1, bà L đối với yêu cầu giao đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-9-2014 của ông T. Cho nên, yêu cầu khởi kiện của ông T và ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp là có căn cứ pháp luật.

[11] Ông T1, bà L phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng theo Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 27 Pháp lệnh về lệ phí, án phí tòa án năm 2009 và Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 năm 2017. Ông T không phải chịu án phí. Trả lại cho ông T tiền tạm ứng án phí tổng cộng là 4.250.000 đồng, theo Biên lai thu số 03418 ngày 29-7-2016 và Biên lai thu số 03344 ngày 30-6-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

[12] Ông T1, bà L phải liên đới nộp số tiền chi phí tố tụng là 7.500.000 đồng để trả lại cho ông T do tạm ứng trước theo quy định tại Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 5, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 165, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 của Pháp lệnh về lệ phí, án phí tòa án năm 2009 và Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 năm 2017;

Áp dụng khoản 2 Điều 699 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Ngọc T đối với ông Đặng Minh T1, bà Phạm Tuyết L.

Công nhận sự tự nguyện của ông Đặng Minh T1, bà Phạm Tuyết L đối với yêu cầu của ông Huỳnh Ngọc T về việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứng số 3747, quyền số 01-2014-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29-9-2014 tại Văn phòng Công chứng Bến Lức; đăng ký chuyển quyền sử dụng đất ngày 11-12-2015 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện BL, tỉnh Long An.

Buộc ông Đặng Minh T1, bà Phạm Tuyết L phải có nghĩa vụ giao thừa đất số 534, tờ bản đồ số 3, loại đất ONT, diện tích 109m², tọa lạc tại Ấp AA, xã TP, huyện BL, tỉnh Long An và các tài sản, công trình, vật kiến trúc và cây trồng gắn liền với đất gồm: một phần nhà cấp 4 (nhà 1, diện tích: 37,4m²; kết cấu: móng cột bê tông cốt thép, vách tường xây tô hoàn chỉnh, nền gạch men, mái tôn xi măng) và một phần nhà phụ (nhà 2, diện tích: 2,7m²; kết cấu: bê tông, tường xây gạch, nền xi măng, mái tôn xi măng); một phần tường rào và một phần cửa cổng, diện tích: 5,32m² (ngang 2,8m x cao 1,9m; kết cấu: cột bê tông, tường gạch, khung rào bằng thép); một sân xi măng đá 4x6, diện tích: 21,6m² (ngang 4m x dài 5,4m); 01 cây cau kiểng loại A và 01 cây xanh loại A, cho ông Huỳnh Ngọc T sở hữu, quản lý và sử dụng.

Vị trí, tứ cận, loại đất, chiều dài và chiều rộng thửa đất số 534 và diện tích, chiều dài, chiều rộng của một phần nhà cấp 4 (nhà 1) và một phần nhà phụ (nhà 2) thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Huỳnh Ngọc T được xác định theo Mạnh trích đo địa chính số 641-2016 ngày 30-9-2016 của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú; được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện BL duyệt ngày 01-11-2016 (*kèm theo*).

Ông Huỳnh Ngọc T có quyền, nghĩa vụ đăng ký biên động đất đai cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất theo quy định pháp luật và ông T có trách nhiệm trong việc cải tạo, sửa chữa một phần căn nhà cấp 4 và một phần nhà phụ sau khi được bàn giao nhằm đảm bảo việc sử dụng và sự phù hợp với hiện trạng sử dụng đất.

Ông Đặng Minh T1, bà Phạm Tuyết L và anh Đặng Tiến Đ được quyền lưu cư trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Ông T1, bà L và anh Đ phải có nghĩa vụ di dời các tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để giao đất và các tài sản gắn liền với đất cho ông T quản lý, sử dụng sau khi hết thời hạn lưu cư.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Đặng Minh T1, bà Phạm Tuyết L phải liên đới nộp số tiền là 200.000 đồng.

Trả lại cho ông Huỳnh Ngọc T tiền tạm ứng án phí tổng cộng là 4.250.000 đồng, theo Biên lai thu số 03418 ngày 29-7-2016 và Biên lai thu số 03344 ngày 30-6-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Đặng Minh T1, bà Phạm Tuyết L phải liên đới nộp tiền chi phí tố tụng là 7.500.000 đồng để trả lại cho ông Huỳnh Ngọc T số tiền tạm ứng chi phí tố tụng 7.500.000 đồng.

Án xử sơ thẩm, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Lưu HS, Lưu án văn.

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

Nguyễn Văn Phương