

Bản án số: 423/2024/DS-PT

Ngày: 20.9.2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán tài sản*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- *Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán: Ông Võ Bảo Anh

Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Trí Khương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:* Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 20 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 190/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 318/2024/QĐPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị T, sinh năm 1963. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Mai T1, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp: Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1989. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ (có mặt)

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

1. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1969 (vắng mặt)

2. Ông Phan Tấn T2, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp cho bà V, ông T2: Ông Nguyễn Trung T3, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

3. Ông Lý D, sinh năm 1961.

4. Ông Danh R, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

(Ông Danh R, ông Lý D xin từ chối tham gia tố tụng)

5. Bà Đào Thị N, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* ông Mai T1 là bị đơn. Ông Phan Tấn T2 và bà Nguyễn Thị V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà T trình bày và yêu cầu như sau: Vào năm 2017, ông Mai T1 có hợp đồng làm đại lý cấp 2 chuyên bán thức ăn gia súc, gia cầm cho bà. Đến tháng 5/2019 đối chiếu sổ sách giữa 02 bên để quyết toán công nợ, hai bên thống nhất chốt số tiền nợ của ông Mai T1 đối với bà là 427.000.000 đồng. Do không có tiền để trả nợ cũ và lấy hàng nên ông Mai T1 xin nghỉ làm đại lý cho bà. Sau khi chốt nợ số tiền 427.000.000 đồng, ông Mai T1 đồng ý chuyển nhượng 2000m² tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 09, loại đất ONT + CLN, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ để trừ một phần nợ tiền mua bán thức ăn với bà. Giá chuyển nhượng đối với diện tích 2000m² đất trên là 160.000.000 đồng, việc chuyển nhượng giữa 02 bên có lập giấy tay vào ngày 28/6/2019. Do ảnh hưởng của dịch Covid 19 nên không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo quy định, sau khi hết dịch vợ chồng ông Mai T1 bỏ địa phương đi làm ăn, nhưng vẫn hứa sẽ về làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định cho bà. Tuy nhiên, đến nay ông Mai T1 không thực hiện mà lại âm thầm chuyển nhượng thửa đất này cho bà Nguyễn Thị V và ông Phan Tấn T2. Vào tháng 5/2023 ông Mai T1 có trả được 200.000.000 đồng tiền nợ thức ăn cho bà, số nợ tiền mua bán thức ăn còn lại là 67.000.000 đồng. Nay bà yêu cầu Tòa án buộc ông Mai T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã giao kết vào ngày 28/6/2019, công nhận quyền sử dụng đất diện tích 2000m², thuộc thửa 86 tờ bản đồ số 09, loại đất ONT + CLN, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ cho bà. Yêu cầu ông Mai T1 có nghĩa vụ trả số tiền nợ mua bán thức ăn còn lại là 67.000.000 đồng. Ngoài ra, trên thửa đất này có ông Danh G, ông Lý D, bà Nguyễn Thị V sử dụng 01 phần theo bản trích đo thì bà không có ý kiến vì diện tích đất 2000m² mà bà yêu cầu Tòa án công nhận không thuộc các vị trí này. Trên diện tích đất bà T nhận chuyển nhượng 2000m² thì bà đã cho anh D1 Thành Đạt thuê canh tác từ năm 2021 đến năm 2022, vị trí nhận chuyển nhượng được ông Mai T1 xác định từ ranh trường học kéo sang thửa 1081 của bà V, ông T2.

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông Mai T1 có ý kiến: Vào năm 2017 ông và bà Trần Thị T có hợp đồng làm đại lý mua bán thức ăn gia súc, việc hợp tác làm ăn đến giữa năm 2019 thì chấm dứt. Qua đối chiếu công nợ giữa ông với bà T thì chốt số tiền ông còn nợ bà T là 427.000.000 đồng. Do không có tiền trả nợ nên ông đồng ý chuyển nhượng lại cho bà T 2000m² thuộc thửa đất 86 tờ bản đồ số

09, loại đất ONT + CLN đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ với số tiền 160.000.000 đồng được trừ vào tiền thiếu nợ thức ăn, sau khi trừ thì số nợ còn lại là 267.000.000 đồng. Do dịch bệnh nên không thực hiện được công chứng hợp đồng nên hai bên có lập giấy tay mua bán và hẹn sau khi hết dịch sẽ thực hiện công chứng hợp đồng theo quy định. Vào tháng 5/2023 ông có trả được 200.000.000 đồng tiền nợ thức ăn cho bà T, số nợ tiền mua bán thức ăn còn lại là 67.000.000 đồng. Hiện thửa đất 86 ông có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị V và ông Phan Tấn T2 do trước đây thửa đất này thế chấp Ngân hàng, khi đến hạn thanh toán do không có tiền trả cho Ngân hàng nên Ngân hàng yêu cầu làm ủy quyền cho người khác trả nợ từ đó ông mới ủy quyền cho bà V đứng ra trả nợ cho Ngân hàng, sau đó ông mới chuyển nhượng cho bà V. Nay ông đang kêu bán phần đất ruộng để lấy tiền trả cho bà T 160.000.000 đồng và 67.000.000 đồng tiền nợ từ hợp đồng mua bán và xin hủy việc chuyển nhượng với bà T đối với thửa đất 86 để ông chuyển nhượng cho bà V.

* Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan lần lượt trình bày:

- Bà Nguyễn Thị V, ông Phan Tấn T2 trình bày: Thửa đất số 86, tờ bản đồ số 09, loại đất ONT + CLN diện tích sau thu hồi còn lại 2.989,5m², đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ thì gia đình ông, bà đã nhận chuyển nhượng lại từ ông Mai T1, việc nhận chuyển nhượng được thực hiện nhiều lần qua thực tế mà không có hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Tại tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của bà V, ông T2 đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu giấy tay mua bán đất giữa bà T với ông Mai T1 vào năm 2019, do hợp đồng mua bán không ghi rõ số thửa, loại đất và không bàn giao đất. Công nhận quyền sử dụng đất tại thửa 86 cho ông, bà vì trên thực tế ông, bà là người trực tiếp canh tác đất và đã hoàn thành nghĩa vụ trả tiền cho ông T1.

- Ông Lý D trình bày: Vào năm 2000 vợ chồng ông Lý D có nhận chuyển nhượng của ông Mai T1 một nền nhà tại thửa đất số 86 hiện đang tranh chấp với bà T. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông đã cất nhà và sử dụng liên tục cho đến nay. Đối với tranh chấp giữa ông T1 với bà T thì ông không tham gia tố tụng và không tranh chấp gì trong vụ án này nên xin vắng mặt.

- Ông Danh R trình bày: Vào năm 2011 vợ chồng ông Danh R có nhận chuyển nhượng của ông Mai T1 một nền nhà tại thửa đất số 86 hiện đang tranh chấp với bà T. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông đã cất nhà và sử dụng liên tục cho đến nay. Đối với tranh chấp giữa ông T1 với bà T thì ông không tham gia tố tụng và không tranh chấp gì trong vụ án này nên xin vắng mặt.

- Bà Đào Thị N vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại Bản án sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng mua bán đối với bị đơn.

2.1 Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai T1 với bà Trần Thị T vào ngày 28/6/2019. Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T diện tích 2.000m² tại thửa đất 86, thuộc tờ bản đồ số 09, loại đất ONT + CLN, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Vị trí, kích thước diện tích đất thi được thi hành cho đương sự được xác định theo bản trích đo địa chính do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố C lập ngày 08/6/2023; bản vẽ mô tả vị trí đất công nhận cho bà T được thông qua khi nghị án và bản vẽ chi tiết được Tòa án đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C phát hành theo nội dung đã tuyên (kèm theo bản án).

2.2 Buộc bị đơn và các thành viên trong hộ gia đình của bị đơn phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai T1 với bà Trần Thị T lập ngày 28/6/2019, tại thửa đất 86, tờ bản đồ số 11, loại đất ONT + CLN, diện tích 2000m² (vị trí B) thuộc tờ bản đồ số 09, loại đất ONT + CLN, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ để bà Trần Thị T được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.3 Các đương sự được quyền tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục xin đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và có nghĩa vụ nộp các chi phí, lệ phí để cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.4 Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01896 ngày 01/11/2018 cấp cho ông Mai T1 tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ, để thực hiện thủ tục cấp lại quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

2.5 Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2023/QĐ-BPKCTT ngày 16/3/2023 cho đến khi có quyết định khác của Tòa án thay thế hay hủy bỏ, để bảo đảm thi hành án.

2.6 Buộc ông Mai T1 phải có nghĩa vụ tiếp tục trả số tiền còn nợ 67.000.000 đồng, từ hợp đồng mua bán cho bà Trần Thị T.

2.7 Lãi suất chậm thi hành án: Kể từ khi các bên có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm thanh toán số tiền phải thi hành án thì hàng tháng bên phải thi hành 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.

3. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí thẩm định định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 27 tháng 5 năm 2024, bị đơn ông Mai T1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T2, bà V kháng cáo với yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy bản án sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và có ý kiến đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm. Không đồng ý kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Bị đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu việc chuyển nhượng đất

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T2, bà V vẫn giữ nguyên kháng cáo.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm và xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, do ông T1 nợ tiền bà T hai bên đã chốt nợ, sau đó ông T1 chuyển nhượng đất cho bà T 2.000m² để trừ nợ 160.000.000đ, còn 267.000.000đ, tuy việc thỏa thuận không có công chứng nhưng thực tế bà T đã trả tiền cho ông T1, nhận đất sử dụng, quá trình giải quyết vụ việc ông T1 thừa nhận có chuyển nhượng cho bà T nay lại yêu cầu hủy là không có căn cứ chấp nhận. Đối với việc chuyển nhượng giữa bà V và ông T1 cũng tại thửa đất đã chuyển nhượng cho bà T tuy có công chứng nhưng phần đất đã công nhận cho bà T nên bà V với ông T1 sẽ giải quyết thành vụ kiện khác. Đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: xét việc vắng mặt ông T1 nhưng có người đại diện, người liên quan bà N vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2.1] Về kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Qua quá trình tranh tụng tại phiên tòa cũng như các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định, bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền 427.000.000 đồng được thể hiện qua lời thừa nhận của bị đơn trong quá trình làm việc tại cấp sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm hôm nay. Tại cấp sơ thẩm, bị đơn và nguyên đơn thừa nhận rằng, do không có tiền trả nên bị đơn đồng ý chuyển nhượng một phần đất 2000m² ở thửa 86 bị đơn đang đứng tên với giá 160.000.000 đồng vào ngày 26/8/2019 và tiền chuyển nhượng thay vì nguyên đơn trả cho bị đơn thì trừ qua phần tiền bị đơn còn nợ 427.000.000 đồng, số tiền còn nợ 267.000.000 đồng. Nay tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cho rằng đảm bảo việc trả nợ là thay đổi lời khai nên không chấp nhận lời khai này. Xét, việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa các đương sự có lập thành văn bản, có trường áp xác nhận, tuy không có công chứng, chứng thực theo quy định nhưng các bên đã tự nguyện thỏa thuận, giá cả phù hợp tại thời điểm chuyển nhượng, nguyên đơn đã trả đủ tiền cho bị đơn, giao đất cho nguyên đơn và nguyên đơn đã cho người khác thuê, cần xác định ý chí giữa các đương sự là có thật, do đó, các bên phải thực hiện cho việc mình đã giao kết, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn là phù hợp quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự.

[2.2] Đối với việc bản án sơ thẩm tuyên buộc những người trong hộ của ông Mai T1 giao đất công nhận cho nguyên đơn là không đúng bởi ngày 01/10/2018 các

thành viên hộ gia đình ông T1 gồm bà Đào Thị N và bà Đào Thị P đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 86 còn lại sau khi thu hồi cho ông T1, ngày 01/11/2018 thì ông T1 được cấp giấy với tư cách cá nhân (bút lục 100) và hiện nay phần đất này là đất trống bà N, bà P cũng không sử dụng. Đối chiếu giấy cũ (bút lục 36) cấp cho ông T1 năm 1993 cũng thể hiện cấp cho cá nhân ông Mai T1 không phải cấp cho hộ nên sửa lại phần quyết định chỉ cần tuyên buộc ông Mai T1 tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn là đúng.

[2.3] Về diện tích đất công nhận cho nguyên đơn, theo bản trích đo thì thửa đất tại vị trí B công nhận cho nguyên đơn chỉ có loại đất là CLN nhưng quyết định của bản án có đất ODT là không đúng nên sửa lại phần quyết định.

[2.4] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà V, ông T2 cung cấp hợp đồng chuyển nhượng có công chứng chứng thực đã ký với ông Mai T1 cùng vợ là Đào Thị N ngày 10/3/2023, thấy rằng, khi giải quyết cấp sơ thẩm thì ông T2, bà V không cung cấp chứng cứ này, toàn bộ lời khai xác định là không có lập văn bản và không yêu cầu gì liên quan đối với hợp đồng này nên tại cấp phúc thẩm Hội đồng xét xử không xem xét. Và do phần đất đã công nhận cho bà T thì bà V, ông T2 có quyền khởi kiện ông M Trường thành vụ kiện khác. Hiện bà V đang giữ giấy đất của ông T1 nên buộc bà V có nghĩa vụ giao lại giấy đất cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện sang tên cho bà T đối với phần đất đã công nhận cho bà T.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp quy định pháp luật. Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cơ bản là đúng nên giữ nguyên, chỉ sửa một phần nhỏ theo hướng nhận định tại mục [2.2] và [2.3]. Do đó, kháng cáo của bị đơn và những người liên quan yêu cầu hủy án và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Đối với quyết định khẩn cấp tạm thời được Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng được thay thế, hủy bỏ theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá: Giữ nguyên như án sơ thẩm.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí sơ thẩm: Giữ nguyên như án sơ thẩm.

[6.2] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T2, bà V không được chấp nhận nên phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ: - Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 129 Bộ luật Dân sự;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Tuyên xử: - Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Mai T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Tấn T2 và bà Nguyễn Thị V.

- Sửa bổ sung một phần bản án sơ thẩm về cách tuyên đối với loại đất và người phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai T1 với bà Trần Thị T lập vào ngày 28/6/2019.

1.2. Buộc bị đơn ông Mai T1 phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị T tại một phần thửa đất 86, tờ bản đồ số 11, loại đất CLN, diện tích 2000m² thuộc tờ bản đồ số 09, loại đất ONT + CLN, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ (*Vị trí, kích thước diện tích đất tại vị trí B theo Bản trích đo địa chính số 86/TTKTTNMT do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C lập ngày 21/5/2024*).

1.3. Buộc bà V, ông T2 có nghĩa vụ giao giấy đất cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục tách thửa cho bà T theo quy định. Trường hợp không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính để thực hiện việc cấp giấy thì kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi một phần diện tích của thửa đất số 86, cụ thể tại vị trí B, diện tích 2.000m², loại đất CLN nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01896 ngày 01/11/2018 cấp cho ông Mai T1 để thực hiện thủ tục cấp lại quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T theo quy định của pháp luật.

1.4. Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục xin đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và có nghĩa vụ nộp các chi phí, lệ phí để cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Buộc ông Mai T1 phải có nghĩa vụ tiếp tục trả số tiền còn nợ 67.000.000 đồng từ hợp đồng mua bán cho bà Trần Thị T.

Kể từ khi các bên có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa chậm thanh toán số tiền phải thi hành án thì hàng tháng bên phải thi hành 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.

3. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2023/QĐ-BPKCTT ngày 16/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ được thực hiện theo quy định pháp luật.

4. Về chi phí xem xét thẩm định đo đạc, định giá tài sản: Công nhận nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá số tiền 10.000.000 đồng thay cho bị đơn. Nguyên đơn đã nộp và chi xong.

5. Về án phí:

5.1. Dân sự Sơ thẩm: Bị đơn ông Mai T1 phải nộp 3.650.000 đồng.

5.2. Dân sự Phúc thẩm:

- Bị đơn ông Mai T1 phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0008077 ngày 29/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự

huyện Cờ Đỏ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Tấn T2 và bà Nguyễn Thị V phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0008073 ngày 28/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ.

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 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./.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Chi cục Thi hành án dân sự H.Cờ Đỏ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh