TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG

CỘNG HÒA XÃ HỘIHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số:18/2023/DS-PT
Ngày 14/02/2023
V/v:tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Ánh Bình
Các Thẩm phán: -Bà Phạm Thị Hồng Hà
-Ông Nguyễn Văn Trường

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Bích Liễu –Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: bà Lữ Thị Tuyết Lan - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14/02/202, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 288/2022/TLPT- DS, ngày 30 tháng 12 năm 2022,về " *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2022/DS-ST, ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thị xã Bình Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2023/QĐ - PT, ngày 09 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà Lê Thị Cẩm N, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: số 1777A, tổ B, ấp Đông Th A, xã Đông Th, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

2.Bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1970 (có mặt)
- Bà Lê Thị M, sinh năm 1970 (có mặt)

Cùng địa chỉ: tổ B, ấp Đông Th A, xã Đông Th, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

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

3.1. Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam. Địa chỉ: số 108, đường Trần hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của ngân hàng là ông Phan Thành T, chức vụ: Phó phòng tổng hợp Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền số 343, ngày 03/3/2022) (vắng mặt).

Địa chỉ: số MC, đường Hoàng Thái H, phường M, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

3.2.Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long. Địa chỉ khóm H, phường Cái V, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp: Bà Bùi Thu H, chức vụ: Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh (vắng mặt).

3.3.Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1989 (có mặt)

3.4.Nguyễn Thị Kim M, sinh năm 2001(vắng mặt)

Cùng địa chỉ: tổ B, ấp Đông Th A, xã Đông Th, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

3.5. Phạm Đức P, sinh năm 2006 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: số 1777A, tổ B, ấp Đông Th A, xã Đông Th, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

Người kháng cáo: ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị M là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16 tháng 4 năm 2021 nguyên đơn bà Lê Thị Cẩm N trình bày:

Thửa đất số 71, tờ bản đồ số 3, diện tích 663,5m^2, loại đất ONT-CLN; tọa lạc tại ấp Đông Th A, xã Đông Th, thị xã Bình Minh của ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị M đang bị kê biên tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bình Minh. Vào ngày 28/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh giữa ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị M và bà Lê Thị Cẩm N thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung cụ thể: Ông C, bà M chuyển nhượng cho bà N một phần đất nằm trong chiết thửa số 71 nói trên với giá là 3.800.000đ/1 m^2, khi đo đạc diện tích bao nhiêu thì tính tiền bấy nhiêu. Vị trí đất phía ngoài giáp lộ nhựa rộng 05m, dài hết thửa đất giáp với sông Phù Ly. Bà N giao cho ông C, bà M trước số tiền 250.000.000đ, khi nào hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nộp hồ sơ vào tổ hành chính công thị xã Bình Minh thì bà N sẽ giao đủ số tiền còn lại. Khi hai bên thỏa thuận được sự đồng ý của đại diện Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh bằng biên bản thỏa thuận ngày 28/12/2020 và đại diện Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Long.

Sau đó do ông C, bà M cần tiền nên đã yêu cầu bà N đưa thêm số tiền 100.000.000đồng, tổng 02 lần là 350.000.000đồng. Do cần nhà ở nên vào ngày 01/01/2021 bà N đã xây dựng nhà trên đất với sự đồng ý của ông C, bà M. Kết cấu nhà rộng 05m x dài 25m = 125m^2 gồm có nhà chính + nhà phụ (nhà chính 5m x 17m = 85m^2 + nhà phụ 5m x 8m = 40m^2) chi phí xây nhà khoảng 650.000.000đồng.

Trong thời gian xây nhà nhiều lần bà N yêu cầu ông C, bà M sớm hoàn tất thủ tục để bà được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không biết lý do gì mà ông C vẫn chưa thực hiện được và kéo dài cho đến nay.

Theo kết quả đo đạc thực tế thì phần đất bà N đã sử dụng theo các vị trí chỉ ranh giữa bà N, ông C, bà M thống nhất: Chiết thửa 71-2, diện tích chung là 153,3m^2, loại đất ONT+CLN, tờ bản đồ số 3. Tuy nhiên nhà nước chỉ cho phép chuyển nhượng diện tích là 141,5m^2, thuộc chiết thửa 71-2, TBĐ số 3, loại đất ONT+CLN (còn lại 11,8m^2 do nhà nước quản lý). Do đó, số tiền được tính: 141,5m^2 x 3.800.000đ/m^2 = 537.700.00đ, bà Nhung đã trả trước 350.000.000đ, còn lại 187.700.000đ.

Nay bà N yêu cầu ông C và bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo kết quả đo đạc của Phòng tài nguyên và môi trường thị xã Bình Minh diện tích là 141,5m^2 thuộc tách thửa 71-2, loại đất trồng cây lâu năm và đất ở nông thôn.

Bà N không đồng ý mua phần diện tích dôi ra phía sông Phù Ly có tách thửa 3004-2 diện tích 10m^2, với lý do nhà nước không cho phép chuyển nhượng phần đất này, hơn nữa phần này là do bà bồi đắp và xây dựng bờ kè. Đồng ý tiếp tục trả cho ông C, bà M số tiền còn lại là 187.700.000đ, không đồng ý tính giá mới 6.000.000đ/1m^2 diện tích 49,4m^2, không đồng ý theo yêu cầu phản tố của nguyên đơn.

- *Theo nội dung đơn yêu cầu phản tố và bản khai ý kiến của ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị M trình bày:*

Vào ngày 28/12/2020 do gia đình ông C có thiếu nợ Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam- chi nhánh Vĩnh Long đang thi hành án tài sản, thì bà Lê Thị Cẩm N có liên hệ với Thi hành án để chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông, bà với diện tích rộng 05 mét, chạy dài xuống tới mé sông (khi làm hợp đồng chưa đo chính xác), tổng diện tích khoảng 92,1m^2 với số tiền đặt cọc là 250.000.000đ, chỉ chuyển nhượng đất trồng cây lâu năm, không chuyển nhượng đất thổ cư. Sau khi làm hợp đồng thì ông bà có yêu cầu đo đạc tách thửa và bà N năn nỉ không có chỗ ở nên đã giao đất cho cất nhà. Ngay khi làm móng nhà thì cán bộ đo đạc cho rằng không thể tách thửa, chờ xem xét phương án khác thì ông bà có ngăn cản, không cho bà N cất nhà, nhưng bà N cố tình xây dựng và trả thêm tiền nhiều lần, tổng cộng ông bà đã nhận của bà N số tiền 350.000.000đ.

Sau khi bà N cất nhà xong, ông C có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N tự tách thửa sang tên, nhưng bà N kéo dài không làm thủ tục nên ông bà đã đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và từ đó bà N cho rằng ông bà không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên đã khởi kiện. Ông bà có yêu cầu phản tố như sau:

Đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đất trồng cây lâu năm) cho bà N diện tích đất 92,1m^2(92,1m^2 x 3.800.000đ /m^2 với số tiền đã nhận 350.000.000đ. Yêu cầu bà N trả tiếp phần đất còn lại 51,2m^2 x 6.000.000đ (theo

giá hiện tại) với số tiền 307.200.000đ. Đối với diện tích 10m^2 đất mé sông không yêu cầu trả tiền đất mà yêu cầu bà N sử dụng thì trả tiền chi phí bồi đắp là 40.000.000đ. Nếu như các yêu cầu trên bà N không đồng ý thì ông, bà có yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28/12/2020, đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 350.000.000đ, đồng ý trả giá trị căn nhà và vật kiến trúc do bà N xây dựng trên đất theo kết quả thẩm định giá của cơ quan thẩm định.

-Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bình Minh do bà Bùi Thu H đại diện có ý kiến: ông C, bà M phải trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam – chi nhánh Vĩnh Long và bà Nguyễn Thị Hồng D, bà Trịnh Thị Kim L nên Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bình Minh đã kê biên phần đất thửa 71, tờ bản đồ số 3, diện tích 663,4m^2 của ông C, bà M. Đến ngày 28/12/2020 tại Chi cục thi hành án gồm có ông C và bà N (có sự chứng kiến của bà H) các bên lập biên bản thỏa thuận: Ông C, bà M nợ Ngân hàng số tiền đến ngày 28/12/2020 là 206.842.958đ. Tài sản ông C, bà M bị kê biên là phần đất nói trên. Ngân hàng thống nhất cho ông C, bà M chuyển nhượng một phần đất thuộc thửa 71 cho bà N, về diện tích thì khi đo đạc thực tế bao nhiêu sẽ tính tiền bấy nhiêu. Nay Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Minh có ý kiến: đồng ý cho ông C, bà M chuyển nhượng phần đất có chiết thửa nói trên theo kết quả đo đạc thực tế để ông C, bà M có đều kiện thực hiện nghĩa vụ trả nợ, sau khi có Quyết định của Tòa án thì Chi cục thi hành án sẽ giải tỏa kê biên phần đất nói trên theo quyết định của Tòa án để sang tên cho bà N, không có ý kiến gì khác.

-Ông Phan Thành T - Đại diện cho Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam có ý kiến: vào ngày 28/12/2020 ông có chứng kiến việc thỏa thuận mua bán một phần tài sản là quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị M với bà Lê Thị Cẩm N cụ thể: Quyền sử dụng đất thửa 71, tờ bản đồ số 3, diện tích cụ thể sẽ chờ Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp sau (hai bên xác định vị trí: Ngang 5m tính từ vị trí nhà, chiều dài tính từ lộ Đông Thạnh đến sông Phù Ly) với giá bán là 3.800.000đ/m^2. Bà N đưa trước số tiền 250.000.000đ, ông C, bà M nhận: 250.000.000đồng và thanh toán cho Ngân hành số tiền 206.843.000đ, số còn lại nộp án phí và phí thi hành án. Ngay sau đó Ngân hàng đã giao trả chứng thư tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên đi làm thủ tục. Ngân hàng không có ý kiến gì trong việc này và xin vắng mặt.

Chị Nguyễn Thị Kim N là con của ông C, bà M thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông C, bà M không có yêu cầu độc lập, không bổ sung gì thêm.

Anh Phạm Đức P là con của bà N, có đơn xin vắng mặt, không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2022/DS-ST, ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thị xã Bình Minh đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Cẩm N đối với ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị M.

Ghi nhận sự tự nguyện tiếp tục thực hiện hợp đồng đặc cọc ngày 28/12/2020 giữa bà Lê Thị Cẩm N với ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị M.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị M thực hiện nghĩa vụ tách thửa diện tích 141,5m^2 (trong đó có 36m^2 đất ở) thuộc tách thửa 71-2, loại đất ONT-CLN; Đất tại ấp Đông Th A, xã Đông Th, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long cho bà Lê Thị Cẩm N.

Không xem xét diện tích 11,8m^2 do thuộc quyền quản lý của nhà nước, thuộc các tách thửa 3004-2 + tách 3000-2.

Ghi nhận sự tự nguyện bà Lê Thị Cẩm N đồng ý hỗ trợ ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị M số tiền 10.000.000đ trong việc sử dung phần lấn kinh diện tích 10m^2 thuộc tách thửa 3004-2.

Buộc bà Lê Thị Cẩm N tiếp tục thanh toán ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị M số tiền là: 266.900.000đồng *(hai trăm sáu mươi sáu triệu chính trăm ngàn đồng).*

Bà Lê Thị Cẩm Ng có trách nhiệm đến Cơ quan chuyên môn để hoàn tất các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. *(kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất).*

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị M về việc yêu cầu tính giá đất theo giá 6.000.000đ/1m^2.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20/9/2022 ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị M kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh, cụ thể: Không chấp nhận việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc các bị đơn thực hiện tách thửa diện tích 141,5m^2 trong đó có 36m^2 đất thổ cư cho bà Lê Thị Cẩm N, chỉ đồng ý tách thửa diện tích 141,5m^2 loại đất trồng cây lâu năm.

Buộc bà N trả cho các bị đơn số tiền 60.000.000đ cho việc bà N sử dụng 10m^2 đất thuộc tách thửa 3004-2. Nếu bà N không trả thì các bị đơn lấy lại vì đây là đất các bị đơn có công sức và chi phí bồi đắp.

Buộc bà N mua lại 1,8m^2 đất thuộc tách thửa 3000-2 với giá 6.000.000đ/m^2 bằng 10.800.000đ, nếu bà N không mua các bị đơn rào lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nếu nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của các bị đơn thì yêu cầu trả đất lại cho các bị đơn, các bị đơn trả lại số tiền đã nhận 350.000.000đ và trả giá trị nhà theo định giá.

Nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì hiện nay đã cất nhà ở ổn định trên đất. Nếu không được công nhận diện tích 36m^2 đất thổ thì nguyên đơn yêu cầu tính lại giá trị đất 3.800.000đ/m^2 theo giá thỏa thuận ban đầu, không đồng ý giá 6.000.000đ/m^2.

Phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của những người tham gia tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng

các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; Các đương sự có mặt thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị M.

Sửa bản án sơ thẩm về án phí.

Buộc ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị M phải nộp số tiền 2.974.000đ

Buộc bà Lê Thị Cẩm N phải nộp 13.845.000đ

Về án phí phúc thẩm: do sửa án nên ông C, bà M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án 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 luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: ngày 07/9/2022, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, ngày 20/9/2022 các bị đơn kháng cáo là còn trong thời hạn và các bị đơn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định nên kháng cáo được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị M chỉ đồng ý tách thửa diện tích 141,5m^2, loại đất trồng cây lâu năm cho nguyên đơn, không đồng ý trong 141,5m^2 có 36m^2 đất thổ:

Xét thấy: ngày 28/12/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung: bên A (bị đơn) đồng ý chuyển nhượng cho bên B (nguyên đơn) một phần chiết thửa đất số 71, tờ bản đồ số 3, trong tổng diện tích 663,5m^2, đất ở nông thôn và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Đông Th A, xã Đông Th, thị xã Bình Minh do ông Nguyễn Văn C đứng tên đăng ký quyền sử dụng đất. Phần đất chuyển nhượng cho bên B chiều rộng 05 mét (giáp với lộ nhựa xã Đông Th), dài hết thửa đất (giáp với sông Phù Ly xã Đông Bình). Giá thỏa thuận là 3.800.000đ/m^2 (diện tích tính tiền chuyển nhượng khi có trích đo của thửa đất do văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cung cấp). Nguyên đơn đặt cọc số tiền là 250.000.000đ, sau đó bị đơn nhận tiền thêm nhiều lần, tổng cộng bị đơn đã nhận của nguyên đơn 350.000.000đ.

Về hình thức là hợp đồng đặt cọc, nhưng thực tế hai bên đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể nguyên đơn đã giao cho bị đơn 2/3 số tiền chuyển nhượng và bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn cất nhà ở. Tại Tòa án cấp sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất hai bên tiếp

tục thực hiện việc chuyển nhượng đất. Vì vậy công nhận đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 09/7/2021 của Trung tâm kỷ thuật tài nguyên và môi trường thì phần đất tranh chấp thuộc tách thửa 71-2, có diện tích 153,3m^2, loại đất ONT- CLN; có vị trí hướng Nam giáp đường Đông Bình- Đông Thạnh ngang 5,03m; hướng Bắc giáp sông Phù Ly ngang 5,14m; chiều dài hướng Tây giáp phần tách thửa 71-1 còn lại 31,02m, chiều dài hướng Đông giáp tách thửa 71-3 là 30,16m.

Tại công văn số 90, ngày 04/5/2020 của Phòng tài nguyên và Môi trường thị xã Bình Minh xác định: Phần đất thuộc tách thửa 71-2, diện tích thực tế 153,3m^2, trong đó có 11,8m^2 đất lấn kinh và đường giao thông không đủ điều kiện để các bên chuyển nhượng và đăng ký quyền sử dụng đất. Như vậy diện tích thực tế trong quyền sử dụng đất ông C thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N là 141,5m^2 (153,3m^2 -11,8m^2).

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc có thể hiện chuyển nhượng đất ở và đất trồng cây lâu năm, nhưng không nói rõ diện tích cụ thể của từng loại đất, mục đích của nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất để cất nhà ở. Sau khi nhận chuyển nhượng nguyên đơn đã cất nhà ở, bị đơn cũng đồng ý để nguyên đơn cất nhà, không ngăn cản hay tranh chấp. Diện tích thửa đất số 71 của bị đơn là 663,4m^2, trong đó có 300m^2 đất ở nông thôn, bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích theo đo đạc thực tế là 141,5m^2 , trong đó có 36m^2 đất ở nông thôn là hợp lý. vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận cho nguyên đơn được sử dụng diện tích theo đo đạc thực tế là 141,5m^2 , trong đó có 36m^2 đất ở nông thôn là phù hợp, đúng pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn tiếp tục thanh toán cho các bị đơn số tiền 266.900.000đồng (hai trăm sáu mươi sáu triệu chín trăm nghìn đồng), phần này các đương không có ai kháng cáo nên chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của các bị đơn buộc nguyên đơn phải trả cho các bị đơn số tiền 60.000.000đ cho việc sử dụng 10m^2 đất thuộc tách thửa 3004-2 và mua lại 1,8m^2 đất thuộc tách thửa 3000-2 với giá 6.000.000đ/m^2 bằng 10.800.000đ. Xét thấy phần đất tách 3004-2 và 3000-2 là đất thuộc quyền quản lý của nhà nước, không thuộc quyền sử dụng của các bị đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đối với phần diện tích 11,8m^2 thuộc tách thửa 3004-2 và tách 3000-2 là có căn cứ.

Các bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các bị đơn.

[4]Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, chấp nhận đề nghị của đại diện viện kiểm sát. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST, ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thị xã Bình Minh.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn nộp

14.820.000đ là chưa đúng, vì bị đơn có phản tố yêu cầu 49,4m^2 tính giá 6.000.000đ/m^2, nhưng được chấp nhận 36m^2 tính giá 6.000.000đ, phần còn lại 13,4m^2 chấp nhận giá 3.800.000đ, không chấp nhận là 2.200.000đ nên buộc đóng án phí của 13,4m^2 x giá 2.200.000đ.

Cụ thể: 13,4m^2 x 2.200.000đ = 29.480.000đ + 30.000.000đ (tiền bồi đắp không được chấp nhận) = 59.480.000đ x 5% = 2.974.000đ. Buộc ông C, bà M phải nộp 2.974.000đ.

[6]Về án phí dân sự phúc thẩm: do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị M.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST, ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thị xã Bình Minh về phần án phí.

Căn cứ Điều 116, 119, 500, 502, 503 của Bộ dân sự năm 2015; các Điều 166, 167, 169 Luật đất đai năm 2013; Điều 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 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 Lê Thị Cẩm N;

Công nhận sự tự nguyện tiếp tục thực hiện hợp đồng đặc cọc ngày 28/12/2020 giữa bà Lê Thị Cẩm N với ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị M.

Công nhận cho bà Lê Thị Cẩm N được sử dụng diện tích đất 141,5m^2 (trong đó có 36m^2 đất ở, 105,5m^2 đất trồng cây lâu năm) thuộc tách thửa 71-2, tọa lạc ấp Đông Th A, xã Đông Th, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long. *(Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất và phụ lục trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 04/5/2022 của phòng tài nguyên và môi trường thị xã Bình Minh)*.

2.Không xem xét diện tích 11,8m^2 do thuộc quyền quản lý của nhà nước, thuộc các tách thửa 3004-2 và tách 3000-2.

3.Công nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị Cẩm N hỗ trợ ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị M số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng) trong việc sử dung phần lấn kinh diện tích 10m^2 thuộc tách thửa 3004-2.

4.Buộc bà Lê Thị Cẩm N có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị M số tiền chuyển nhượng đất còn lại 266.900.000đ (hai trăm sáu mươi sáu triệu chín trăm nghìn đồng).

Bà Lê Thị Cẩm N có quyền, nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

5.Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị M về việc yêu cầu tính giá đất theo giá 6.000.000đ/1m^2.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

6.Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Cẩm N phải chịu số tiền 13.845.000đ, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 6.250.000đồng, theo biên lai số 0010792 ngày 27/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bình Minh. Bà N phải nộp thêm số tiền 7.595.000đ (bảy triệu năm trăm chín mươi lăm nghìn đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị M liên đới nộp 2.974.000đ, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp1.300.000đ theo biên lai số 0012726 và số 0012727, cùng ngày 01/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bình Minh. Buộc nộp thêm số tiền 1.674.000đ (một triệu sáu trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

7.Về án phí dân sự phúc thẩm: do sửa án sơ thẩm nên ông C, bà M không phải chịu án phí phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị M mỗi người 300.000đ theo biên lai số 0012830 và 0012829 cùng ngày 26/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bình Minh.

8.Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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.

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

Nơi nhận: **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

- VKSND cùng cấp;
- TAND thị xã Bình Minh;
- CCTHADS thị xã Bình Minh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Thị Ánh Bình