

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số:192/2021/DS-PT

Ngày: 28/12/ 2021

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: Ông **Đặng Văn Lộc**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Trường**

Bà **Đặng Duy Mỹ Ngọc**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Thành Luân** – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Bà **Bùi Thị Cẩm Linh** – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 133/2021/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2021, về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2021/DS-ST, ngày 20 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 188/2021/QĐ-PT ngày 11 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Lý H, sinh năm 1960. Địa chỉ: ấp T, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Lý H có: ông Lê Tấn P, sinh năm 1976. Địa chỉ: thị trấn C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 17/6/2021, có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1969. Địa chỉ: ấp T, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị S: Ông Nguyễn Tấn Đ – Luật sư Văn phòng luật sư Nguyễn Đ thuộc Đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

- Người làm chứng: NLC

- Do có kháng cáo của: Trần Lý H là nguyên đơn; bà Nguyễn Thị S là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/9/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Trần Lý H cùng người đại diện của bà H trình bày:

Vào ngày 04/8/2020 nguyên đơn bà Trần Lý H cùng bị đơn bà Nguyễn Thị S có lập Hợp đồng mua bán nhà đất, nội dung: Bà S chuyển nhượng cho bà H diện tích 14m², loại đất trồng cây lâu năm, thuộc chiết thửa 281, tờ bản đồ số 38, trong tổng diện tích là 140,0m², bà S đứng tên cá nhân Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 536329, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 30/10/2017. Chuyển nhượng diện tích 50,1m², loại đất trồng cây lâu năm, thuộc chọn thửa 282, tờ bản đồ số 38 bà S đứng tên cá nhân Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 536330, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 30/10/2017, hiện 02 thửa đất tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. Giá chuyển nhượng chung 02 thửa là 1.800.000.000 đồng, thỏa thuận trả 03 lần, ngày lập hợp đồng trả 50.000.000 đồng, lần 2 và 3 không có thỏa thuận số tiền phải trả, nên ngày 17/8/2020 thì có lập Hợp đồng mua bán nhà đất thì ghi là trả 03 lần: lần 1, đặt cọc là 150.000.000 đồng; lần 2, khi có giấy tờ chuyển nhượng sẽ giao tiếp là 850.000.000 đồng; lần 3, khi bên B có biên nhận quyền sử dụng đất thì trả đủ tiền.

Thực hiện thỏa thuận thì bà S đã giao 02 phần đất cho bà H quản lý canh tác từ ngày 17/8/2020, bà H đã sửa chữa làm lại mới nhà. Còn bà H thì đã trả cho bà S tổng cộng là 1.600.000.000 đồng, cụ thể như sau:

- Ngày 04/8/2020 ngày làm hợp đồng, trả trước (gọi là tiền cọc) là 50.000.000 đồng, do bà S nhận có ký tên.

- Ngày 17/8/2020 trả 150.000.000 đồng, do bà S nhận và có ký tên.

- Ngày 09/9/2020 trả 850.000.000 đồng, do bà S nhận và có ký tên.

- Ngày 24/9/2020 trả 500.000.000 đồng, do bà S nhận và có ký tên.
- Ngày 31/10/2020 trả 50.000.000 đồng, do bà S nhận và có ký tên.

Sau đó bà H, bà S đã lập thủ tục theo luật định diện tích 50,1m², loại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 282, tờ bản đồ số 38 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý mặt 4 sang tên từ bà S cho H vào ngày 21/10/2020.

Đối với diện tích 14m², loại đất trồng cây lâu năm, thuộc chiết thửa 281, tờ bản đồ số 38, có tổng diện tích là 140,0m², hiện tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long không sang tên được vì theo Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mang Thít thì diện tích đất chuyển nhượng nhỏ không làm thủ tục sang tên được, đầu năm 2021 đến nay thì bà S cũng không thống nhất sang tên mà nại ra nhiều lý do khác nhau để không thực hiện hợp đồng, nên khoảng tiền còn lại chưa trả cho bà S.

Do bà S vi phạm thỏa thuận không thực hiện đúng hợp đồng, nên bà H làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký ngày 04/8/2020 đối với diện tích 12,2m² theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường cung cấp, loại đất trồng cây lâu năm, thuộc chiết thửa 281, tờ bản đồ số 38, có tổng diện tích là 140,0m², hiện tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, ngoài ra không yêu cầu gì khác. Bà H đồng ý trả tiếp giá trị chuyển nhượng 02 thửa đất còn lại cho bà S là 200.000.000 đồng, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Trường hợp hủy hoặc công nhận hợp đồng thì nhà, vật kiến trúc khác trên phần đất tranh chấp của ai thì người đó hưởng, không phải di dời và bồi thường.

Tại đơn yêu cầu ngày 10/3/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm thì bị đơn Nguyễn Thị S trình bày:

Bà S thừa nhận trình bày về thời gian, nội dung ký kết các hợp đồng là đúng. Hợp đồng ngày 04/8/2020 đúng là chữ ký của bà S.

Theo hợp đồng thì có thể hiện chuyển nhượng cho bà H 02 thửa đất, nhưng chỉ tính tiền trên diện tích 50,1m², thuộc thửa 282 là 1.800.000.000 đồng, còn phần 14m² thuộc thửa 281 thì chưa thỏa thuận giá mà thỏa thuận sau, việc này không có làm hợp đồng chỉ nói miệng và chỉ có bà S với bà H biết.

Thực hiện hợp đồng bà S có nhận của bà H tổng cộng là 1.550.000.000 đồng cụ thể như sau:

- Ngày 17/8/2020 là 150.000.000 đồng.
- Ngày 09/9/2020 là 850.000.000 đồng.

- Ngày 24/9/2020 là 500.000.000 đồng.
- Ngày 31/10/2020 là 50.000.000 đồng.

Theo nguyên đơn trình bày thì ngày 04/8/2020 làm hợp đồng, trả trước (gọi là tiền cọc) là 50.000.000 đồng, bà S nhận là không có vì khi nhận tiền đều có viết dưới hợp đồng ngày 17/8/2020, hợp đồng ngày 04/8/2021 đã được thay thế bằng hợp đồng ngày 17/8/2020.

Nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với diện tích theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường cung cấp có diện tích là 12,2m², loại đất trồng cây lâu năm, thuộc chiết thửa 281, tờ bản đồ số 38, trong phần diện tích là 140,0m², hiện tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, bà S không đồng ý, vì phần đất này không có bán hoặc chuyển nhượng cho bà H. Bà S yêu cầu bà H trả tiếp 250.000.000 đồng tiền giá trị chuyển nhượng còn lại của phần diện tích 50,1m² đã sang tên cho bà H xong. Yêu cầu bà H trả lại diện tích 12,2m² theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất do Phòng tài nguyên và môi trường cung cấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Trường hợp hủy, hay công nhận hợp đồng thì nhà, vật kiến trúc khác trên phần đất tranh chấp của ai thì người đó hưởng, không phải di dời và bồi thường cho nhau vì đã thỏa thuận lúc mua bán.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2021/DS-ST ngày 20/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít đã xử:

Áp dụng các Điều 116, 117, 129, 401, 500 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166, 203 Luật đất đai; khoản 3 Điều 26 và các Điều 35, 147, 157, 161, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 24, 27 của Nghị quyết số 326/UBNTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Trần Lý H:

1/ Công nhận hợp đồng “Hợp đồng mua bán nhà đất lập 04 tháng 8 năm 2020”, giữa nguyên đơn Trần Lý H với bị đơn Nguyễn Thị S có hiệu lực pháp luật đối với diện tích 12,2m², loại đất trồng cây lâu năm, thuộc chiết thửa 281, tờ bản đồ số 38, trong tổng diện tích là 140,0m², hiện tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, hiện do nguyên đơn Trần Lý H đang quản lý sử dụng (hình thể, vị trí, giáp giới phần đất công nhận được thể hiện theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường lập ngày 23 tháng 4 năm 2021 kèm theo).

Nguyên đơn Trần Lý H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng phần diện tích đất được công nhận theo quy

định.

2/ Buộc nguyên đơn Trần Lý H phải có trách nhiệm hoàn trả giá trị tiền chuyển nhượng nhà, đất còn lại cho bị đơn Nguyễn Thị S số tiền là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá; về án phí dân sự sơ thẩm; về quyền và nghĩa vụ trong thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 31/5/2021, bị đơn bà Nguyễn Thị S có đơn kháng cáo. Bà S yêu cầu bà H thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2020 là bà S chỉ chuyển nhượng 50,1m² thuộc thửa 282, còn 14m² thuộc thửa 281 bà S không có chuyển nhượng cho bà H.

Ngày 02/6/2021, nguyên đơn bà Trần Lý H có đơn kháng cáo. Bà H kháng cáo chỉ đồng ý trả tiếp cho bà S số tiền 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không đồng ý theo kháng cáo của bà Trần Lý H. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị S không thừa nhận chữ ký của bà trong hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 04/8/2020 giữa bà và bà Trần Lý H, nhưng bà S không yêu cầu giám định. Ngoài ra bà S còn trình bày để đi vào thửa đất 282 chuyển nhượng cho bà H thì phải đi qua phần đất thửa 281 và không có lối đi khác.

Bà Trần Lý H có ông Lê Tấn P làm đại diện giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không đồng ý với kháng cáo của bà Nguyễn Thị S.

Người làm chứng NLC trình bày: Ông có chứng kiến việc bà S chuyển nhượng đất cho bà H. Bà S chỉ chuyển nhượng đất cho bà H thửa đất 282, diện tích 50,1m², giá 1.800.000.000đ. Không có chuyển nhượng đất thuộc thửa 281 và ông có ký tên vào tờ hợp đồng mua bán nhà đất ngày 04/8/2020.

Vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị S phát biểu ý kiến: Qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa hôm nay, xét thấy lời trình bày của bà Nguyễn Thị S là có căn cứ, lời trình bày của bà Trần Lý H là không có căn cứ. Ngoài ra trong hồ bà Nguyễn Thị S còn có con bà S là chị Thảo, nhưng cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp Luật.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị S, chấp nhận kháng cáo của bà Trần Lý H. Do sửa án sơ thẩm, nên phần án phí sơ thẩm cũng được xem xét lại theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- **Về tố tụng:** Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án ngày 20/5/2021, đến ngày 31/5/2021 và ngày 02/6/2021 bà Nguyễn Thị S, bà Trần Lý H có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Xét đơn kháng cáo của bà S, bà H là còn trong hạn luật định, bà S đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, còn bà H là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Tòa án thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung:

[1] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị S, bà Trần Lý H. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1.1] Ngày 04/8/2020 giữa bà Nguyễn Thị S (bên bán) và bà Trần Lý H (bên mua) có thỏa thuận ký Hợp đồng mua bán nhà đất đối với thửa đất 281, tờ bản đồ số 38, diện tích 140m² và ngày 17/8/2020 bà S và bà H thỏa thuận làm tờ mua bán nhà đất tại thửa 282, diện tích 70m², đất tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long với giá thỏa thuận là 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng), hai hợp đồng trên được bà Trần Lý H, bà Nguyễn Thị S ký tên không có chứng thực hoặc xác nhận của chính quyền địa phương. Mặc dù, hợp đồng ghi diện tích chuyển nhượng của thửa 281 là 140m² và thửa 282 là 70m² nhưng bà H, bà S thống nhất xác định diện tích thỏa thuận chuyển nhượng của thửa 281 là 14m² và thửa 282 là 50,1m². Cùng ngày 17/8/2020 bà Nguyễn Thị S giao hai phần đất trên cho bà Trần Lý H quản lý sử dụng và bà Trần Lý H đã tháo dỡ nhà cũ xây dựng lại nhà mới, bà Nguyễn Thị S không tranh chấp. Bà Trần Lý H giao cho bà Nguyễn Thị S số tiền là 1.600.000.000đ.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Trần Lý H và bà Nguyễn Thị S đã làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật thửa đất 282, diện tích

50,1m² cho bà Trần Lý H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Riêng phần diện tích 14m² thuộc chiết thửa 281 bà Trần Lý H và bà Nguyễn Thị S không làm thủ tục chuyển nhượng được nên xảy ra tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị S cho rằng mặc dù phần đất thể hiện trong hợp đồng với bà H có hai phần đất thuộc thửa 281 và thửa 282, nhưng thực chất bà chỉ mới thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H thửa 282, diện tích 50,1m² với giá thỏa thuận là 1.800.000.000đ, phần đất 14m² thuộc thửa 281 bà chưa thỏa thuận giá với bà Trần Lý H và bà Trần Lý H chỉ mới thanh toán cho bà số tiền 1.550.000.000đ. Nay bà không đồng ý chuyển nhượng cho bà Trần Lý H phần đất 14m² thuộc thửa 281.

Xét việc bà Nguyễn Thị S cho rằng không có chuyển nhượng cho bà Trần Lý H phần đất 14m² đo đạc thực tế 12,2m² thuộc chiết thửa 281 là chưa đủ căn cứ. Bởi lẽ, bà Nguyễn Thị S thừa nhận thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất giữa bà và bà H có hai phần đất thuộc thửa 281 và thửa 282 và bà đã giao hai phần đất này cho bà H quản lý sử dụng và bà H đã xây dựng nhà trên hai phần đất này bà không tranh chấp. Mặc khác tại biên bản làm việc ngày 10/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long với ông Võ Văn B cán bộ địa chính xã An Phước tại thời điểm bà S và bà H giao dịch thì ông B cho biết bà S và bà H có thỏa thuận bà S chuyển nhượng cho bà H 2 phần đất thuộc thửa 281 và thửa 282. Do phần đất chuyển nhượng thuộc thửa 281 nhỏ hơn hạn mức nên không làm thủ tục chuyển nhượng được, nên ông hướng dẫn khởi kiện ra Tòa án để Tòa án công nhận mới đăng ký đất được. Hơn nữa ông Lê Hồng Hải là trưởng ấp Thanh Thủy cũng đã xác nhận là bà Nguyễn Thị S chuyển nhượng đất cho bà Trần Lý H căn nhà tiền chế và phần mặt tiền giáp đường 903 với giá 1.800.000.000đ. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị S trình bày để đi vào thửa đất 282, diện tích 50,1m² mà bà S chuyển nhượng cho bà Trần Lý H phải đi qua phần đất thuộc thửa 281, ngoài ra không có lối đi nào khác. Do đó có căn cứ xác định bà Nguyễn Thị S có chuyển nhượng phần đất thuộc chiết thửa 281 diện tích đo đạc thực tế 12,2m² cho bà Trần Lý H. Nên án sơ thẩm xử công nhận phần đất 12,2m² thuộc chiết thửa 281 cho bà Trần Lý H là có căn cứ. Do đó kháng cáo của bà Nguyễn Thị S không có căn cứ chấp nhận.

[1.2] Cũng như phân tích trên có căn cứ xác định bà S thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà H thuộc thửa 281 và thửa 282 với giá 1.800.000.000đ. Bà Trần Lý H xác định đã thanh toán cho bà S số tiền 1.600.000.000đ, nhưng bà S chỉ thừa nhận có nhận của bà H số tiền 1.550.000.000đ. Bà S không thừa nhận có nhận của bà H 50.000.000đ vào ngày 04/8/2020.

Xét thấy tại Điều 2 (giá cả và phương thức thanh toán tiền) của Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 04/8/2020, có nội dung:

- “- Giá thỏa thuận là: 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu đồng)
- Phương thức thanh toán bằng tiền mặt (VNĐ). Chia làm 03 lần:
- + Lần 1: Đặt cọc là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).
- + Lần 2: Khi đất tách thửa xong, sang tên xong trả tiền đủ”.

Bà Nguyễn Thị S có ký tên ghi rõ họ tên tại Điều này của hợp đồng, chứng tỏ bà S có nhận 50.000.000đ của bà H ngày 04/8/2020 tại thời điểm ký kết hợp đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị S không thừa nhận chữ ký tên của bà trên hợp đồng mua bán nhà đất ngày 04/8/2020 giữa bà và bà H nhưng bà không yêu cầu giám định. Việc bà H cho rằng bà có trả bà S 50.000.000đ vào ngày 04/8/2020 là có căn cứ. Do đó án sơ thẩm buộc bà H trả tiếp bà S số tiền 250.000.000đ là chưa phù hợp. Nên chấp nhận kháng cáo của bà Trần Lý H.

[2] Từ nhận định phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị S, chấp nhận kháng cáo của bà Trần Lý H. Sửa bản án sơ thẩm. Công nhận Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 04/8/2020 có hiệu lực một phần đối với phần đất diện tích theo kết quả đo đạc là 12,2m² thuộc thửa 281-2, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Thanh Thủy, xã An Phước, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long. Buộc bà Trần Lý H phải có trách nhiệm trả tiếp cho bà Nguyễn Thị S số tiền chuyển nhượng đất là 200.000.000đ.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định trên nên được chấp nhận.

Xét đề nghị của vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị S là chưa đủ cơ sở.

[3] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Lý H do bà H là người cao tuổi. Buộc bà Nguyễn Thị S nộp 2.800.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí khảo sát, đo đạc, định giá không bị kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị S. Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Lý H.

Sửa bản án sơ thẩm số 21/2021/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng Điều 116, 117, 129, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 và Điều 29 của 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Trần Lý H:

1.1. Công nhận hợp đồng “Hợp đồng mua bán nhà đất lập ngày 04 tháng 8 năm 2020”, giữa nguyên đơn Trần Lý H với bị đơn Nguyễn Thị S có hiệu lực pháp luật đối với diện tích 12,2m², loại đất trồng cây lâu năm, thuộc chiết thửa 281, tờ bản đồ số 38, trong tổng diện tích là 140,0m², hiện tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, hiện do nguyên đơn Trần Lý H đang quản lý sử dụng (hình thể, vị trí, giáp giới phần đất công nhận được thể hiện theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường lập ngày 23 tháng 4 năm 2021 kèm theo).

Nguyên đơn Trần Lý H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng phần diện tích đất được công nhận theo quy định.

1.2. Buộc nguyên đơn Trần Lý H phải có trách nhiệm hoàn trả giá trị tiền chuyển nhượng nhà, đất còn lại cho bị đơn Nguyễn Thị S số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành án xong, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịch lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Lý H. Buộc bà Nguyễn Thị S nộp 2.800.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm,

được khấu trừ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm bà S đã nộp theo biên lai thu số 0006780 ngày 11/3/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Mang Thít. Còn lại 4.550.000đ (bốn triệu năm trăm năm chục ngàn đồng) hoàn trả cho bà Nguyễn Thị S.

2.2. Về án phí phúc thẩm: Bà Trần Lý H và bà Nguyễn Thị S không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà Nguyễn Thị S 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0006902 ngày 31/5/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Mang Thít.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí khảo sát, đo đạc, định giá không bị kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. 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 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND huyện Mang Thít;
- Chi cục THADS huyện Mang Thít;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Lưu tổ HCTP; hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

ĐẶNG VĂN LỘC