TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2022/DS-PT
Ngày: 08 - 4 -2022
"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 QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Hồng Ánh

Các thẩm phán: bà Nguyễn Thúy Hằng.

ông Bùi Đức Thanh.

- Thư ký phiên toà: bà Phạm Thị Thu Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: bà Trần Thị Hương Huyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 4 năm 2022, tại Hội trường xét xử số 4, Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 71/2021/TLPT-DS ngày 30/11/2021 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Toà án nhân dân thị xã Đ T, tỉnh Quảng Ninh bị chị Lê Thị H là bị đơn kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 19/2022/QĐ-PT ngày 17/3/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Ngô Thị N, sinh năm 1944.

Trú tại: tổ 6, khu V S, phường M K, thị xã Đ T, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Hoàng Xuân T, địa chỉ: khu Vĩnh Hồng, phường M K, thị xã Đ T, tỉnh Quảng Ninh. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Ngô Thị N ủy quyền cho ông Hoàng Xuân T đại diện tham gia tố tụng, có mặt.

2. Bị đơn: anh Lê Văn H sinh năm 1984 và chị Lê Thị H sinh năm 1990.

Đều trú tại: tổ 6, khu V S, phường M K, thị xã Đ T, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

3. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên qua:

- Anh Võ Thanh T sinh năm 1973, trú tại tổ 6, khu V S, phường M K, thị xã Đ T, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

- Chị Võ Thị Thu H sinh năm 1970, trú tại tổ 2, khu N T, phường N K, thành phố U B, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

- Người kháng cáo: chị Lê Thị H, có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn bà Ngô Thị N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Ngô Thị N và ông Võ Thanh T là vợ chồng, có thửa đất diện tích 927,7m^2 tại tổ 6, khu V S, phường M K, thị xã Đ T, tỉnh Quảng Ninh sử dụng từ năm 1990, được cấp đổ GCNQSDĐ ngày 10/6/2006 (chiều rộng mặt tiếp giáp với đường liên khu là 30m, phía sau giáp hộ bà M rộng 26,5m).

Năm 2015 vợ chồng bà N tách đất cho 3 người con là Võ Thành H, Võ Thanh T, Võ Thị Thu H, số đất còn lại của vợ chồng bà là 376,8m^2 (chiều dài là 30,9m, chiều rộng là 11,5m).

Tháng 10/2017 con trai bà N là anh Võ Thanh T xây nhà. Sau đó, bà N quyết định chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà đứng tên sở hữu. Cụ thể: ngày 25/12/2017 bà N làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 65 (tờ bản đồ số 111) tại tổ 6, khu V S, phường M K, thị xã Đ T với diện tích 411,1m^2 cho anh Lê Văn H và chị Lê Thị H với số tiền là 480.000.000đ thông qua hợp đồng mua bán viết tay. Tại hợp đồng này anh H có đặt cọc số tiền 130.000.000đ và hẹn khi nào bà N làm xong thủ tục chuyển nhượng thì sẽ trả nốt số tiền còn thiếu là 150.000.000đ. Ngày 19/4/2018 anh H và chị H đã đặt cọc tiếp số tiền 200.000.000đ và cam kết khi nào nhận được giấy CNQSDĐ thì sẽ trả nốt số tiền còn thiếu. Ngày 22/6/2018, UBND thị xã Đ T đã thực hiện việc thay đổi chủ sở hữu đối với thửa đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh H. Tại thời điểm này, bà không còn quyền và nghĩa vụ gì đối với thửa đất đã chuyển nhượng. Sau khi có sổ, bà đã nhiều lần yêu cầu anh H trả nốt số tiền còn thiếu để nhận GCNQSDĐ bà đang giữ, nhưng anh H cố tình không trả với lý do diện tích đất anh đang sử dụng bị thiếu so với thỏa thuận. Việc thiếu đất này là do chị Lê Thị T (người mua lại đất của chị Võ Thị Thu H) cố tình đo lấn sang bên gia đình anh H, anh H không có ý kiến bảo vệ quyền lợi của mình nên phải chịu trách nhiệm

về việc đất bị thiếu. Bà N đề nghị anh H phải trả cho bà số tiền 150.000.000đ còn thiếu và có thể thỏa thuận trừ đi giá trị đất bị thiếu (mặc dù không do lỗi của bà). Trong quá trình giải quyết vụ kiện bà N có bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, tuy nhiên sau đó bà N đã rút yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Quá trình mua bán đất giữa vợ chồng anh H với bà Ngô Thị N như lời khai của bà N là đúng. Ngày 15/11/2017 anh H có thỏa thuận mua của bà Ngô Thị N và ông Võ Thanh T 01 mảnh đất có diện tích bề rộng bám mặt đường bê tông là 12 m, mặt phía sau giáp hộ bà M là 11,5m, chiều dài là 33,1m; đã có Giấy CNQSDĐ đứng tên ông Võ Thanh T và bà Ngô Thị N. Giá thỏa thuận là 480.000.000đ, có lập giấy mua bán viết tay, anh H đã đặt trước cho bà N số tiền 130.000.000đ. Khi nào làm xong thủ tục chuyển nhượng đất có chủ sở hữu và diện tích đất như trên, anh H sẽ trả nốt số tiền còn lại. Thủ tục giấy tờ chuyển nhượng do bên bán chịu hoàn toàn và phải hoàn thành chuyển nhượng cho bên mua trong năm 2017. Nếu bên bán bà Ngô Thị N làm sai thì phải chịu bồi thường cho bên mua là anh H với số tiền gấp 03 lần số tiền anh H đã đặt cọc trước cho bà N. Đến ngày 19/4/2018 anh đặt cọc tiếp cho bà N số tiền 200.000.000đ, số tiền còn lại là 150.000.000đ.

Sau khi làm thủ tục thửa kế tài sản của ông T đã chết về cho bà N thừa kế đã không còn được diện tích mặt đường là 12m như lúc ban đầu. Ngày 24/4/2018 vợ chồng anh H và bà N lập lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của Lãnh đạo UBND phường M K. Diện tích thửa đất chuyển nhượng có chiều bám mặt đường là 10,4m, phía sau là 12,53m, chiều dài thửa đất là 36,47m, tổng diện tích là 411,1m^2, với giá tiền là 326.380.000đ. Tháng 5/2018 vợ chồng anh H có sang xin phép bà N để xây nhà thì bà N đồng ý, trước khi xây nhà vợ chồng anh H có khảo sát thì thấy diện tích đất của vợ chồng anh còn thiếu so với bìa đã mua, anh H cũng đã bảo với bà N, nhưng bà N vẫn khẳng định là đủ đất. Lúc đó vợ chồng anh H có yêu cầu bà N dỡ bỏ ngôi nhà cấp bốn cũ đã xây dựng trên mảnh đất của anh đã mua. Sau đó bà N đã tháo dỡ và vợ chồng anh H xác định diện tích đất của vợ chồng anh mua còn thiếu. Anh H cho rằng diện tích đất thiếu nằm trên phần đất nhà anh Võ Thanh T. Tại phiên tòa anh H cho rằng giấy mua bán viết tay ngày 15/11/2017 chỉ là hợp đồng đặt cọc, anh chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất xác lập ngày 24/4/2018 có chứng thực của UBND phường M K. Vợ chồng anh đã đưa tiền cho bà

Ngô Thị N 02 lần với tổng số tiền là 330.000.000đ. Anh H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N về việc yêu cầu vợ chồng anh phải trả số tiền 150.000.000đ. Anh H chỉ đồng ý trả cho bà N 150.000.000đ nếu nhận được đầy đủ diện tích đất 12m mặt đường.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Thu H trình bày:

Chị Hằng có thửa đất tại tổ 6, khu V S, phường M K, thị xã Đ T, tỉnh Quảng Ninh do được thừa kế từ bố mẹ chị là ông Võ Thanh T và bà Ngô Thị N, đã được UBND huyện Đ T cấp GCNQSDĐ ngày 23/4/2015, diện tích 187m^2 (Mặt trước giáp đường liên khu, phía sau giáp hộ bà M, phía tây giáp sân chùa Tường Vân Tự, phía Đông giáp thửa đất của bố mẹ chị là ông Võ Thanh T và bà Ngô Thị N). Năm 2016 ông Võ Thanh T chết, để lại phần di sản của ông. Đến tháng 3/2018 thửa đất được đứng tên một mình mẹ chị căn cứ thủ tục thừa kế theo pháp luật. Ngày 24/4/2018 bà Ngô Thị N lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất đứng tên Ngô Thị N cho anh Lê Văn H và chị Lê Thị H.

Do không có nhu cầu sử dụng nên ngày 17/12/2017 chị có lập văn bản hứa bán chuyển nhượng cho chị Lê Thị T thửa đất của chị, sau đó chị đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị Lê Thị T thường trú tại tổ 6, khu V S, phường M K, thị xã Đ T thửa đất của chị vào ngày 05/11/2018 (mọi thủ tục giao cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm). Trước đó vào tháng 4/2018 chị Thắm có tự mời cơ quan đo đạc khảo sát hiện trạng thửa đất nhưng không thông báo cho các hộ gia đình giáp ranh biết.

Sau đó, ngày 24/11/2018 chị đã mời Công ty cổ phần đo đạc bản đồ và kiến trúc Việt Nam có trụ sở tại phường Đ T đến đo và xác định mốc giới của thửa đất để giao cho bên nhận chuyển nhượng. Khi cơ quan đo đạc đến, chị đã báo cho gia đình chị Lê Thị T và vợ chồng anh Lê Văn H, chị Lê Thị H ra để xác định mốc giới thửa đất. Tuy nhiên, gia đình chị Lê Thị T yêu cầu đo từ mốc phía Tây giáp với chùa Tường Vân Tự đến phía Đông giáp thửa đất của anh Lê Văn H, Lê Thị H là 7m. Lúc này anh H mới phát hiện ra mảnh đất của mình bị thiếu chiều ngang giáp đường liên khu là 0,75m, nhưng cứ để cho cơ quan đo đạc cắm mốc và nói là sẽ mời cơ quan đo đạc lại và yêu cầu bà Ngô Thị N phải đòi lại diện tích đất còn thiếu cho mình. Lẽ ra, lúc đó anh Lê Văn H và chị Lê Thị H phải yêu cầu cơ quan đo đạc xác định đúng mốc giới giáp ranh thửa đất của chị Lê Thị T. (Trước đó cơ quan đo đạc khi xác định hiện trạng mảnh đất cho bà Ngô Thị N ngày 05/12/2017 đã cắm mốc, nhưng sau đó do gia đình

anh Lê Văn H xây nhà nên xe chở nguyên vật liệu làm mất cột mốc). Do không bảo vệ được quyền lợi của mình nên anh Lê Văn H và chị Lê Thị H quay ra đòi bà Ngô Thị N phải chịu trách nhiệm về việc này, và lấy đó làm lý do để trì hoãn việc trả số tiền còn thiếu 150.000.000đ cho bà N. Trong khi đó bà N đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho gia đình anh H từ ngày 22/6/2018 nên không có nghĩa vụ phải bảo vệ quyền lợi cho anh Lê Văn H và chị Lê Thị H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Thanh T trình bày:

Anh có một thửa đất số 01, tờ bản đồ số 01 được bố mẹ anh tách năm 2015, liền kề với thửa đất của mẹ anh là bà Ngô Thị N. Ngày 27/11/2017 (tức ngày 10/10/2017 âm lịch) anh khởi công làm móng nhà đúng vị trí, đúng kích thước thửa đất của anh. Đến ngày 02/12/2017 anh đổ móng nhà (móng băng) bằng bê tông tươi do Công ty cổ phần Hoàng Hà cung cấp. Móng nhà được hoàn thành xong ngày 12/12/2017. Sau khi anh xây xong móng nhà thì mẹ anh mới quyết định chuyển nhượng thửa đất còn lại của mẹ anh cho anh Lê Văn H và chị Lê Thị H. Đến ngày 25/12/2017 thửa đất của mẹ anh được cơ quan đo đạc thị xã Đ T xác định hiện trạng, được đóng cọc, cắm mốc, tính từ móng nhà, móng tường bao (móng đổ bê tông tươi) phía trước, đến tiếp giáp với thửa đất của chị Võ Thị Thu H có kích thước là 10,04m mặt tiền. Anh cùng với cơ quan đo đạc kiểm tra lại thì kết quả đúng như bản xác định hiện trạng. Sau khi có kết quả đo đạc, bà Ngô Thị N báo cho anh H biết kết quả đo đạc của thửa đất. Hôm sau anh H đến cùng anh kiểm tra kéo thước đo kích thước và nhận đất.

Kết quả xem xét, thẩm tại chỗ ngày 10/8/2020 của Tòa án cáp sơ thẩm thể hiện:

1. Căn cứ vào GCNQSDĐ số BX 013190 do UBND thị xã Đ T cấp ngày 23/4/2015 cho anh Võ Thành H, diện tích 193,8m^2, cạnh phía Nam (giáp đường) kích thước 06m.

Kế quả đo đạc hiện trạng sử dụng thửa đất trên diện tích 218m^2, cạnh phía Nam (giáp đường) kích thước 7,5m.

2. Căn cứ vào GCNQSDĐ số BX 01389 do UBND thị xã Đ T cấp ngày 23/4/2015 cho anh Võ Thanh T, diện tích 170,1m^2, cạnh phía Nam (giáp đường) kích thước 06m.

Kế quả đo đạc hiện trạng sử dụng thửa đất trên diện tích 190,8m^2, cạnh phía Nam (giáp đường) kích thước 5,01m.

3. Căn cứ vào GCNQSDĐ số CK 123001 do UBND thị xã Đ T cấp ngày 22/6/2018 cho anh Lê Văn H và chị Lê Thị H, diện tích 411,1m^2, cạnh phía Nam (giáp đường) kích thước 10,04m.

Kế quả đo đạc hiện trạng sử dụng thửa đất trên diện tích 419,8m^2, cạnh phía Nam (giáp đường) kích thước 9,31m.

4. Căn cứ vào GCNQSDĐ số Ck 133541 do UBND thị xã Đ T cấp ngày 23/4/2015 cho chị Võ Thị Thu H, diện tích 210,4m^2, cạnh phía Nam (giáp đường) kích thước 7m.

Kế quả đo đạc hiện trạng sử dụng thửa đất trên diện tích 210,5m^2, cạnh phía Nam (giáp đường) kích thước 7m.

Với nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Đ T đã tuyên xử:

Căn cứ các Điều 116, 385, 430, 440, 500, 502, 503 của Bộ luật dân sự; Điều 167 của Luật đất đai, Điều 147, Điều 157 Bộ luật tố Tụng dân sự; 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 Toà án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị N: buộc anh Lê Văn H và chị Lê Thị H liên đới thanh toán cho bà Ngô Thị N số tiền còn thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/11/2017 là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, về lãi suất chậm trả trong trường hợp chậm thi hành án, về án phí, về quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/10/2021 chị Lê Thị H kháng cáo toàn bộ bản án số 05/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Đ T, tỉnh Quảng Ninh, yêu cầu xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu bà Ngô Thị N phải giao đủ diện tích đất bám mặt đường theo hợp đồng lập ngày 15/11/2017. Tại bản khai ngày 12/01/2022, chị H giữ nguyên quan điểm kháng cáo tòa bộ bản án sơ thẩm, đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm. Nếu công nhận hợp đồng lập ngày 15/11/2017, buộc vợ chồng chị H phải trả cho bà N số tiền 150.000.000đ, thì cũng phải buộc bà N giao đủ cho vợ chồng chị H 12m đất mặt đường. Còn nếu công nhận hợp đồng lập ngày 24/4/2018, thì vợ chồng chị H không phải trả cho bà N số tiền

150.000.000đ, và buộc bà N phải giao đủ 10,04m đất mặt đường cho vợ chồng chị Hồng.

Tại phiên toà phúc thẩm, chị Lê Thị H giữ nguyên nội dung kháng cáo, bà Ngô Thị N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khai xác nhận việc bà Ngô Thị N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Lê Văn H ngày 15/11/2017 không phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy để hợp lý hóa việc chuyển nhượng này, ngày 24/4/2018 các bên đã đến UBND phường M K lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Do anh H đã nhận đất, bà N đã nhận 330.000.000đ nên căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, án lệ số 16/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/11/2017 có hiệu lực.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán được phân công làm chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy các đương sự ký văn bản về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 15/11/2017 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 24/4/2018 trên cơ sở tự nguyện và các bên đều thừa nhận thỏa thuận mua bán đất bắt đầu từ thời điểm ngày 15/11/2017 và nội dung đã được thể hiện tại hợp đồng ngày 15/11/2017. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/4/2018 xuất phát từ thỏa thuận ngày 15/11/2017. Các bên đều xác nhận vị trí tiệm cận thửa đất tại hai biên bản thỏa thuận là một chỉ khác số thửa và diện tích sử dụng. Sau khi thỏa thuận ngày 15/11/2017 vợ chồng bị đơn đã trả cho nguyên đơn 350 triệu và xác nhận còn thiếu của nguyên đơn số tiền là 150 triệu. Để hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/4/2018 có chứng thực của Ủy ban với số tiền chuyển nhượng như tại hợp đồng ngày 15/11/2017. Sau khi

ký hợp đồng này các bên không thực hiện việc giao nhận tiền, thống nhất được số tiền đã chuyển nhượng và tại phiên tòa sơ thẩm cũng như phiên tòa hôm nay bị đơn đều xác nhận còn nợ 150 triệu và chỉ đồng ý trả khi bà N trả đủ diện tích đất. Và cũng xác nhận tại phiên tòa sơ thẩm không yêu cầu Tòa án buộc bà N trả lại đất nên bị đơn kháng cáo chỉ đồng ý trả tiền khi bà N trả đủ đất là vượt quá phạm vi khởi kiện. Đối với yêu cầu đòi phần đất còn thiếu anh chị bị đơn có thể khởi kiện một vụ án khác đối với những người anh chị đang cho rằng sử dụng trái phép đất của anh chị theo sơ đồ thẩm định mà tòa án cấp phúc thẩm đã thẩm định. Anh chị sẽ căn cứ vào sơ đồ đấy để đòi người mà lấn chiếm phần đất của anh chị. Sau tháng 5 năm 2018, bị đơn đã nhận phần đất chuyển nhượng nhưng cũng không đo đạc lại chỉ khi bà N phá nhà đi mới phát hiện ra phần đất bị thiếu. Vào tháng 6 năm 2018 đã hoàn tất thủ tục biến động và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mang tên anh H và chị Hồng.

Từ những phân tích trên, nhận thấy hợp đồng ngày 24/4/2018 được chứng thực là có hiệu lực. Tuy nhiên, giá chuyển nhượng được các bên xác định theo giá các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/11/2017. Như vậy bà N đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, đăng ký biến động mang tên vợ chồng anh H và chị Hồng. Hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự. Sau khi đăng ký biến động thì anh H mới phát hiện thửa đất của mình bị thiếu. Do đó theo thỏa thuận anh H và chị H phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà N số tiền 150 triệu còn lại như quyết định của Bản án cấp sơ thẩm đã tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N là có căn cứ nên kháng cáo của chị H là không có căn cứ chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của chị Lê Thị H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

Kháng cáo của chị Lê Thị H trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo trong phạm vi bản án sơ thẩm, nên hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của chị Lê Thị H, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Nội dung vụ án thể hiện: bà Ngô Thị N và ông Võ Thanh T sinh được 03 người con là Võ Thị Thu H sinh năm 1970, Võ Thanh T sinh năm 1973, Võ Thành H sinh năm 1977. Ngày 10/6/2006 bà Ngô Thị N và ông Võ Thanh T được UBND huyện Đ T cấp GCNQSDĐ số HO 7060, diện tích 927,7m^2 tại khu V S, thị trấn M K, huyện Đ

T. Năm 2014 bà N, ông T tách thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ nêu trên thành 04 thửa. Thửa thứ nhất tặng cho anh Võ Thanh T, được UBND huyện Đ T cấp GCNQSDĐ số CH15521 ngày 23/4/2015, diện tích 170,1m^2. Thửa thứ hai tặng cho chị Võ Thị Thu H, được UBND huyện Đ T cấp GCNQSDĐ số CH15522 ngày 23/4/2015, diện tích 187,0m^2. Thửa thứ ba tặng cho anh Võ Thành H, được UBND huyện Đ T cấp GCNQSDĐ số CH15523 ngày 23/4/2015, diện tích 193,8m^2. Thửa thứ tư diện tích đất còn lại sau khi tặng cho của bà N, ông T được UBND huyện Đ T cấp GCNQSDĐ số CH15520 ngày 23/4/2015, diện tích 376,8m^2 (trong đó: 346,0m^2 đất ở, 30,8m^2 đất trồng cây lâu năm), chiều dài cạnh bám mặt đường là 12m, chiều dài cạnh phía sau là 11,5m.

Ngày 03/4/2016 ông Võ Thanh T chết không để lại di chúc. Ngày 15/11/2017 bà Ngô Thị N thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ số CH15520 nêu trên cho anh Lê Văn H với giá 480.000.000đ, anh H đặt cọc cho bà N số tiền 130.000.000đ. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này được thể hiện bằng hợp đồng mua đất viết tay, nội dung như sau:

"Tên tôi là Lê Văn H SN 1984, số CMND 173004809, tạm trú tại tổ 4, khu V S, TT M K, huyện Đ T, tỉnh Quảng Ninh.

Tôi có mua mảnh đất có chủ sở hữu của ông Võ Thanh T sinh năm 1939, số CMND: 100334707, địa chỉ khu V S, TT M K, huyện Đ T, tỉnh Quảng Ninh; và bà Ngô Thị N sinh năm 1944, số CMND: 100489684, địa chỉ khu V S, TT M K, huyện Đ T, tỉnh Quảng Ninh.

Với mảnh đất của ông Võ Thanh T và bà Ngô Thị N là chủ sở hữu đất có diện tích là: chiều dài 30,9m, chiều rộng 11,5m. Tổng diện tích đất ở là 346,0m^2, cộng thêm đất trồng cây của ông Võ Thanh T và bà Ngô Thị N có diện tích là 30,8m^2. Với giá bán tổng cả diện tích trên là 480.000.000đ.

Ngày hôm nay là ngày 15-11-2017, tôi đặt trước cho bà N với số tiền là 130.000.000đ, số tiền còn lại là 350.000.000đ. Khi nào ông hoặc bà Ngô Thị N làm xong thủ tục chuyển nhượng đất có chủ sở hữu và diện tích đất như trên cho tôi là Lê Văn H thì tôi sẽ trả nốt số tiền còn lại. Giấy tờ thủ tục chuyển nhượng thì bên bán là bà Ngô Thị N chịu hoàn toàn tất cả cho bên mua. Và phải hoàn thành chuyển nhượng cho bên mua là tôi Lê Văn H trong năm 2017. Với mảnh đất và diện tích như trên.

Nếu như bên bán là bà Ngô Thị N làm sai thì phải chịu bồi thường cho bên mua là tôi: Lê Văn H với số tiền gấp 3 lần mà tôi đã đặt cọc trước đấy cho bà Ngô Thị N.

Người làm giấy đặt cọc tiền ký tên Lê Văn H. Người nhận tiền ký tên Ngô Thị N".

Ngày 19/12/2017 bà Ngô Thị N cùng các đồng thừa kế là Võ Thị Thu H, Võ Thanh T, Võ Thành H đến UBND phường M K lập văn bản khai nhận, phân chia di sản thừa kế với nội dung: Các đồng thừa kế Võ Thị Thu H, Võ Thanh T, Võ Thành H đồng ý tự nguyện tặng cho phần di sản mình được thừa kế cho mẹ là bà Ngô Thị N.

Ngày 25/12/2017 bà N có đơn đề nghị cấp đổi GCNQSDĐ, đổi từ GCNQSDĐ mang tên ông Võ Thanh T và bà Ngô Thị N sang GCNQSDĐ mang tên bà Ngô Thị N. Lý do cấp đổi do nhận thừa kế theo văn bản phân chia tài sản thừa kế QSD đất. Kèm theo đơn có "sơ đồ hiện trạng xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do thừa kế" đo vẽ ngày 25/12/2017, do bà N thuê Công ty cổ phần đo đạc bản đồ và kiến trúc quy hoạch Việt Nam đo vẽ. Thửa đất đo vẽ có số hiệu: thửa số 65, tờ bản đồ số 111, địa chỉ Khu V S, phường M K, thị xã Đ T, tỉnh Quảng Ninh, có diện tích 411,1m^2 đất.

Ngày 21/3/2018 bà N được UBND thị xã Đ T cấp đổi GCNQSDĐ số CK123001, số vào sổ cấp GCN: CH19733 mang tên bà Ngô Thị N. Theo GCNQSDĐ số CK123001 nêu trên, tổng diện tích đất bà N được cấp là 411,1m^2, trong đó diện tích đất ở là 346,0m^2, diện tích đất trồng cây lâu năm là 65,1m^2; thửa đất có cạnh phía Nam bám mặt đường là 10,04m, cạnh phía sau giáp đất hộ bà M là 12,53m.

Ngày 24/4/2018 bà Ngô Thị N cùng với anh Lê Văn H và chị Lê Thị H đến UBND phường M K lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung: bà Ngô Thị N chuyển nhượng cho anh Lê Văn H và chị Lê Thị H diện tích 411,1m^2 đất theo GCNQSDĐ số CK123001 do UBND thị xã Đ T cấp ngày 21/3/2018 mang tên bà Ngô Thị N, giá chuyển nhượng 326.380.000đ. Tháng 5/2018 anh H xin phép bà N để xây nhà trên thửa đất nhận chuyển nhượng nêu trên và được bà N đồng ý. Ngày 22/6/2018 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất UBND thị xã Đ T vào sổ đăng ký biến động quyền sử dụng diện tích 411,1m^2 đất trên cho anh Lê Văn H và chị Lê Thị H.

Quá trình sử dụng đất anh H phát hiện thửa đất có cạnh bám mặt đường bị thiếu 0,73m, và yêu cầu bà N phải giao đủ diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/4/2018. Bà N cho rằng đã giao đủ diện tích đất theo thỏa thuận ngày 15/11/2017 và yêu cầu anh H trả tiếp cho bà N số tiền 150.000.000đ.

Tại đơn khởi kiện ghi ngày 29/6/2020, được bổ sung bằng các lời khai tiếp theo (tại bản tự khai, phiên hòa giải và phiên tòa sơ thẩm) nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đều khai: Ngày 25/12/2017 (tại phiên tòa sơ thẩm khai ngày 15/12/2017) nguyên đơn làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 65, tờ bản đồ số 111 tại tổ 6, khu V S, phường M K, thị xã Đ T, với diện tích 411,1m^2 cho anh Lê Văn H và chị Lê Thị H theo đúng quy định của pháp luật với số tiền là 480.000.000đ. Nhưng nguyên đơn không cung cấp được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/12/2017 (hoặc ngày 15/12/2017), mà chỉ cung cấp được hợp đồng mua đất viết tay lập ngày 15/11/2017 như nội dung đã nêu trên.

Bị đơn anh Lê Văn H trong quá trình giải quyết vụ kiện và tại phiên tòa sơ thẩm khai nhận: Ngày 15/11/2017 anh H thỏa thuận mua thửa đất đứng tên bà Ngô Thị N và ông Võ Thanh T có cạnh bám mặt đường rộng 12m với giá thỏa thuận là 480.000.000đ, anh H đã đặt cọc trước 130.000.000đ. Đến ngày 19/4/2018 anh H giao tiếp cho bà N số tiền 200.000.000đ. Ngày 24/4/2018 vợ chồng anh H và chị H cùng với bà Ngô Thị N ra UBND phường M K để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm này bà N đã đổi sổ đất đứng tên một mình bà Ngô Thị N, và thửa đất có cạnh bám mặt đường giảm từ 12 m xuống còn 10,04m. Vì vậy hai bên đã thỏa thuận giá chuyển nhượng là 326.380.000đ, và được ghi rõ trong hợp đồng chuyển nhượng, được UBND phường M K chứng thực. Anh H không đồng ý với nội dung khởi kiện của bà Ngô Thị N yêu cầu anh H trả tiếp số tiền 150.000.000đ. Anh H chỉ đồng ý trả tiếp cho bà N 150.000.000đ nếu bà N giao đủ cho anh H thửa đất có cạnh bám mặt đường rộng 12m như trong thỏa thuận ngày 15/11/2017. Ngoài ra anh H còn cho rằng bà N giao đất cho anh H thiếu khoảng 13,5m^2 so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/4/2018, anh H yêu cầu bà N phải giao đủ diện tích đất đã chuyển nhượng theo hợp đồng lập ngày 24/4/218 có cạnh bám mặt đường là 10,04m.

Tại công văn số: 2685/UBND ngày 02/8/2021 của Chủ tịch UBND thị xã Đ T có nội dung: Thửa đất tại khu V S, phường M K có nguồn gốc của ông Võ Thanh T và vợ là bà Ngô Thị N được cấp GCNQSDĐ lần đầu có chiều dài cạnh bám mặt đường là 30,0m. Sau khi chia tách thành 04 thửa đất (03 thửa tặng cho con và 01 thửa còn lại), tổng chiều dài cạnh bám mặt đường của các thửa đất vẫn giữ nguyên theo GCNQSDĐ ban đầu (30,0m); thời điểm này các thửa đất chưa được cấp đổi theo bản đồ địa chính mà việc thực hiện tách thửa trên cơ sở số liệu của GCNQSDĐ đã được

cấp ban đầu. Sau khi tách thửa tặng cho các con, thửa đất còn lại của ông Võ Thanh T và bà Ngô Thị N theo GCNQSDĐ số CH15520, thửa đất có cạnh bám mặt đường rộng 12m. Tháng 12/2017 bà Ngô Thị N nhận thừa kế quyền sử dụng đất của ông Võ Thanh T. Tháng 02/2018 bà N làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ, ngày 21/3/2018 bà N được cấp đổi GCNQSDĐ số CH 19733 mang tên bà Ngô Thị N có chiều dài cạnh bám đường là 10,04m (giảm 1,96m so với chiều dài cạnh bám đường trên GCNQSDĐ trước khi cấp đổi). Nội dung thay đổi được UBND phường M K xác nhận trong hồ sơ là do sai số đo đạc. Tháng 4/2018 bà Ngô Thị N ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên GCNQSDĐ số CH 19733 ngày 21/3/2018 cho ông Lê Văn H và vợ là Lê Thị H. Ngày 22/6/2018 Văn phòng đăng ký QSD đất đã ghi điều chỉnh nội dung chuyển nhượng trên trang 3 của GCNQSDĐ đã cấp.

Tài liệu chứng cứ do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Ngô Thị N, bên nhận chuyển chuyển nhượng anh Lê Văn H và chị Lê Thị H lập tại UBND phường M K ngày 24/4/2018. Tài liệu này do UBND phường M K cung cấp. Hợp đồng có nội dung: thửa đất bà Ngô Thị N chuyển nhượng cho anh Lê Văn H và chị Lê Thị H là thửa đất số 65, tờ bản đồ số 111, địa chỉ tổ 6, Khu V S, phường M K, thị xã Đ T, tỉnh Quảng Ninh; đã được cấp GCNQSDĐ số CK123001, với tổng diện tích 411,1m^2 đất, trong đó có 346,0m^2, đất ở, 65,1m^2 đất trồng cây lâu năm, có cạnh bám đường là 10,04m, giá chuyển nhượng 326.380.000đ.

Như vậy, việc nguyên đơn khai ngày 25/12/2017 nguyên đơn làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 65, tờ bản đồ số 111 tại tổ 6, khu V S, phường M K, thị xã Đ T, với diện tích 411,1m^2 cho anh Lê Văn H và chị Lê Thị H theo đúng quy định của pháp luật với số tiền là 480.000.000đ là không đúng sự thật. Kết quả tranh tụng tại phiên tòa xác định được thửa đất số 65, tờ bản đồ số 111 có diện tích 411,1m^2 tại tổ 6, khu V S, phường M K, thị xã Đ T, được nguyên đơn làm thủ tục chuyển nhượng cho bị đơn tại UBND phường M K, thị xã Đ T vào ngày 24/4/2018. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/4/2018 có chứng thực của UBND phường M K, thị xã Đ T thì nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn thửa đất số 65, tờ bản đồ số 111 tại tổ 6, khu V S, phường M K, thị xã Đ T; thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ số CK123001, giá chuyển nhượng là 326.380.000đ. Còn theo hợp đồng mua đất viết tay ngày 15/11/2017 thì thửa đất nguyên đơn thỏa thuận chuyển nhượng cho bị đơn là thửa đất số 01, tờ bản đồ số 01 tại khu V S, thị trấn M

K, huyện Đ T; thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ số BX 013188, giá chuyển nhượng là 480.000.000đ.

Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các đương sự xác lập tại UBND phường M K ngày 24/4/2018 được thực hiện tuân thủ về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự; được UBND phường M K chứng thực ngày 24/4/2018 theo đúng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; ngày 22/6/2018 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Đ T đăng ký vào sổ địa chính theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; nên có hiệu lực thi hành.

Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các đương sự xác lập ngày 15/11/2017 được thực hiện tại thời điểm tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất có ½ diện tích đất là di sản thừa kế chưa chia; không được sự đồng ý của các đồng thừa kế là chị Võ Thị Thu H, anh Võ Thanh T, anh Võ Thành H; không tuân thủ về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự; không có công chứng, chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; chưa được đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và chưa được đăng ký vào sổ địa chính theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Bản án sơ thẩm nhận định: "Việc chuyển nhượng thửa đất số 65 (tờ bản đồ số 111) tại tổ 6, khu V S, phường M K, thị xã Đ T có giấy chứng nhận số CH19733 do UBND thị xã Đ T cấp ngày 21/3/2018 điều chỉnh nội dung chuyển nhượng ngày 22/6/2018 chủ sử dụng là anh Lê Văn H và chị Lê Thị H có tồn tại hai thỏa thuận tại 2 thời điểm khác nhau". Trên cơ sở đó công nhận giấy mua bán đất lập ngày 15/11/2017 có hiệu lực là không đúng với quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự; không đúng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; không phù hợp với tài liệu chứng cứ do đương sự cung cấp và do Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập. Cụ thể:

Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 quy định:

"1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan".

Điều 167 luật đất đai năm 2013 quy định:

“.....

3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này.

.....

d) Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã”.

Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định:

“.....

3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”.

Tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là hợp đồng mua bán viết tay lập ngày 15/11/207 có nội dung thể hiện: bà Ngô Thị N thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Lê Văn H thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Võ Thanh T và bà Ngô Thị N tại địa chỉ khu V S, thị trấn M K, huyện Đ T. Theo GCNQSDĐ số BX 013188 do UBND huyện Đ T cấp ngày 23/4/2015 mang tên ông Võ Thanh T và bà Ngô Thị N thì thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng là thửa đất số 01, tờ bản đồ số 01 có diện tích cạnh phía Nam giáp đường là 12m, cạnh phía Bắc giáp đất hộ bà M là 11,5m, giá chuyển nhượng là 480.000.000đ.

Tài liệu chứng cứ do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại UBND phường M K ngày 24/4/2018 có nội dung thể hiện: bà Ngô Thị N thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Lê Văn H và chị Lê Thị H thửa đất số 65, tờ bản đồ số 111, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Ngô Thị N tại địa chỉ tổ 6, khu V S, phường M K, thị xã Đ T, giá chuyển nhượng là 326.380.000đ. Theo GCNQSDĐ số CK 123001 do UBND thị xã Đ T cấp ngày 21/3/2018 mang tên bà Ngô Thị N, thì thửa có diện tích cạnh phía Nam giáp đường là 10,04m, cạnh phía Bắc giáp đất hộ bà M là 12,53m.

Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn có quan điểm đã trả đủ tiền cho nguyên đơn theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/4/2018. Bị đơn cũng sẽ đồng

ý trả cho nguyên đơn 150.000.000đ nếu nguyên đơn giao đủ diện tích thửa đất có cạnh phía Nam giáp đường rộng 12m như thỏa thuận ngày 15/11/2017.

Từ những phân tích như trên, xét thấy có căn cứ chấp nhận kháng cáo của chị Lê Thị H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị N.

[3]. Đối với nội dung kháng cáo yêu cầu xét xử phúc thẩm buộc bà Ngô Thị N phải giao đủ diện tích đất theo thỏa thuận trong hợp đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ kiện, tại cấp sơ thẩm, anh Lê Văn H yêu cầu bà Ngô Thị N phải giao đủ số đất còn thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại UBND phường M K ngày 24/4/2018. Bà N cho rằng đã giao đủ diện tích cho anh H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại UBND phường M K ngày 24/4/2018. Việc anh H sau khi được giao đất đã không giữ được đất để chị Lê Thị T lấn chiếm hoàn toàn thuộc lỗi của anh H, nên bà N không chịu trách nhiệm.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/3/2022 của Tòa án cấp phúc thẩm xác định được việc anh Võ Thanh T xây nhà và tường rào lấn sang phần đất bà N chuyển nhượng cho anh H ngày 24/4/2018 là hơn 08,2m^2 đất. Tại phiên tòa phúc thẩm chị Lê Thị H có quan điểm để chị tự thỏa thuận cùng với anh Trúc, nếu không thỏa thuận được sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác, vì vậy không đề cập.

[4]. Về chi phí tố tụng xem xét thẩm định lại tài sản: Chị Lê Thị H kháng cáo và có đơn đề nghị xem xét thẩm định lại tài sản tranh chấp. Chị H đã nộp tạm ứng 10.000.000đ. Chi phí thẩm định lại hết 9.000.000đ. Chị H đã nhận lại 1.000.000đ và không yêu cầu bà N phải chịu chi phí xem xét thẩm định lại tài sản, vì vậy không đề cập.

[5]. Về án phí:

[5.1]. Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị N không được chấp nhận, nhưng do bà N là người cao tuổi và có yêu cầu xin miễn án phí sơ thẩm, vì vậy căn cứ đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí lệ phí Tòa án, bà N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Lê Văn H và chị Lê Thị H không phải chịu án phí sơ thẩm.

[5.2]. Về án phí phúc thẩm: kháng cáo của chị Lê Thị H được chấp nhận, vì vậy chị H không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của chị Lê Thị H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2021/DS-ST ngày 30/9/2021 của Toà án nhân dân thị xã Đ T, tỉnh Quảng Ninh.

Áp dụng Điều 502 Bộ luật dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị N về việc yêu cầu anh Lê Văn H và chị Lê Thị H phải trả số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) theo giấy mua bán đất lập ngày 15/11/2017.

Về án phí:

Bà Ngô Thị N, anh Lê Văn H, chị Lê Thị H không phải chịu án phí sơ thẩm.

Chị Lê Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại chị Lê Thị H 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009009 ngày 12/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đ T, tỉnh Quảng Ninh.

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

Nơi nhận:
- *TAND TX Đ Tí.*
- *VKSND tỉnh QN.*
- *THADS TX Đ T.*
- *Các đương sự.*
- *Luu HS - VP.*

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hồng Ánh