

Bản án số: 93/2022/DS-PT
Ngày: 13 - 5 - 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 VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đăng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Đăng

Ông Phạm Trường Thọ

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Thành - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà Trần Ngọc Bích
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 13 tháng 5 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 01 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2021/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện LH, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 107/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Trần Văn B, sinh năm 1950.

1.2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Số 484, khu HH, ấp LH, xã TĐ, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn B, bà Trần Thị H, theo văn bản ủy quyền ngày 09/3/2022 là anh Trần Tuấn D, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Long H, xã TĐ, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H, ông B là Luật sư Lê

Hồng Đ, là luật sư của văn phòng luật sư Ngọc Sơn, thuộc đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Anh Nguyễn Long H2, sinh năm 1971 (có mặt).

2.2. Chị Nguyễn Thị D2, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: Số 240/16, khóm 1, thị trấn LH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 29/9/2020, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 19/4/2021 của nguyên đơn là ông Trần Văn B, bà Trần Thị H và trong quá trình giải quyết người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Bà Trần Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 484, diện tích 90,6m² đất T, tọa lạc số 240, khóm 1, thị trấn LH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long, được Ủy ban nhân dân huyện LH cấp giấy ngày 10/4/2002. Năm 2012, Ủy ban nhân dân huyện LH ban hành Quyết định số 1172/QĐ/UBND thu hồi 18,8m² đất thuộc thửa 484 để thực hiện dự án Cầu Ngã Tư. Năm 2013, vợ chồng bà H chuyển nhượng cho anh H2, chị D2 diện tích 63m². Phần đất này anh H2, chị D2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng tới 66,8m², là thừa 3,8m². Năm 2019, Ủy ban nhân dân huyện LH ban hành Quyết định số 1922/QĐ/UBND thu hồi, bãi bỏ Quyết định số 1172/QĐ/UBND trả lại diện tích phần thu hồi 18,8m² cho bà H, ông B, phần 18,8m² này hiện anh H2 và chị D2 đang sử dụng.

Nay bà H, ông B yêu cầu như sau: Yêu cầu anh H2, chị D2 trả số tiền theo giá đất là 14.245.000 đồng x 3,8m² với số tiền là 54.131.000 đồng; yêu cầu anh H2, chị D2 trả phần đất 18,8m², thực tế 19,6m² tại thửa 239 (1000), tờ bản đồ số 14, tọa lạc khóm 1, thị trấn LH.

Theo đơn yêu cầu ngày 09/12/2020 của bị đơn là anh Nguyễn Long H2, chị Nguyễn Thị D2 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày:

Vào ngày 27/01/2011, anh chị có làm giấy tay chuyển nhượng nhà, đất của vợ chồng bà H, thửa đất số 484, tờ bản đồ số 14, diện tích 90,6m², loại đất thổ (nhà cấp 4), tọa lạc số 240/16, khóm 1, thị trấn LH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long với số tiền là 1.350.000.000 đồng, giấy tay do con bà H là anh Trần Tuấn D viết. Vợ chồng bà H đã nhận đủ tiền vào ngày 27/01/2011 là 150.000.000 đồng và ngày 30/3/2011 là 1.200.000.000 đồng, đã bàn giao nhà, đất toàn bộ thửa 484 cho anh chị sử dụng. Khi làm hồ sơ tách bộ sang tên cho anh chị thì cán bộ địa chính giải thích phần đất chiết thửa 484, diện tích 18,8m² không sang tên được, vì hồ sơ dự án đền bù đã ghi tên cho bà Trần Thị H. Cán bộ địa chính thị trấn có giải thích sau khi tách thửa thì diện tích mua bán không còn đủ như hợp đồng mua bán giấy tay với bà H. Ngày 09/7/2013 anh chị cùng bà H có đến văn phòng công chứng Thanh Thanh làm hợp đồng chuyển nhượng để khẳng định một lần nữa bà H đã bán hết diện tích 90,6m² cho anh chị và anh chị sử dụng từ đó cho đến nay. Chính vì vậy, phần nhà đất 90,6m² anh chị đã mua

xong, cũng bị tách thành hai phần là thửa 1000, diện tích 63m² và thửa 484 diện tích 18,8m², cấp ngày 25/01/2014. Phần 18,8m² sẽ bị Nhà nước thu hồi theo quy hoạch và tiến hành đền bù theo dự kiến, nên không thể tiến hành sang tên chuyển nhượng phần đất này tại thời điểm đó. Phần còn lại vào ngày 14/11/2013 bà H làm thủ tục chuyển nhượng cho anh chị thửa 1000, diện tích 63m², loại đất ở đô thị, tọa lạc khóm 1, thị trấn LH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long. Hợp đồng này chỉ là hình thức và thủ tục hành chính nhà nước, thực tế vẫn là hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay ngày 27/01/2011 và hợp đồng công chứng ngày 08/7/2013. Ủy ban nhân dân thị trấn cho biết phần 18,8m² dự kiến làm lộ sẽ bị thu hồi nên anh chị đã thỏa thuận cho bà H nhận phần tiền đền bù hỗ trợ (được thể hiện ở phần giấy viết tay mua bán và công chứng). Do đó, đây là thỏa thuận cho tặng có điều kiện, là khi nào Nhà nước làm lộ thì bà H mới được nhận số tiền này. Thời gian sau Nhà nước có thông báo đo Vlap, sau khi đo Vlap anh chị nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/12/2014 có diện tích là 66,8m². Khi anh chị đến xem và mua nhà có đo lại thì thấy diện tích thực tế thửa 484 diện tích 90,6m² thấp hơn diện tích thực tế. Vì vậy, hai bên thống nhất ghi trong hợp đồng viết tay có đoạn “có diện tích thực tế thấp hơn diện tích ghi trong quyền sử dụng đất”. Điều này cho thấy từ đầu bà H đã bán hết thửa nhưng thực tế đất vẫn không đủ.

Ngày 13/4/2019, Ủy ban nhân dân huyện LH có Quyết định số 1922 bãi bỏ việc thu hồi đất, diện tích 18,8m² của bà H. Nay vợ chồng bà H kiện anh chị đòi số tiền là quá cao, không phù hợp thực tế. Vì khi chuyển nhượng nhà, đất vào năm 2011 là thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ 90,6m², số tiền 1.350.000 đồng đã thực hiện xong vào ngày 30/3/2011. Vì vậy, anh chị yêu cầu vợ chồng bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất còn lại là 18,8m², thửa 484, tờ bản đồ số 14, tọa lạc khóm 1, thị trấn LH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long (cho phù hợp thực tế), do Nhà nước trả lại đất đã thu hồi nên anh chị đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn theo giá 3.900.000 đồng/m².

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2021/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện LH, tỉnh Vĩnh Long đã xử:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 144, 147, 164, 165, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166, 500, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 168, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, 26 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn
2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông B, bà H yêu cầu anh Nguyễn Long H2, chị Nguyễn Thị D2 trả cho ông B, bà H giá trị phần đất thửa 85, diện tích 3,8m² với số tiền là 54.131.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị D2, anh Nguyễn Long H2 về việc yêu cầu công nhận phần đất diện tích 19,6m²: Công nhận cho bị đơn chị Nguyễn Thị D2, anh Nguyễn Long H2 được quyền sử dụng phần đất tại thửa 239, diện tích 19,6m² trên đất có gắn căn nhà chính và nhà phụ diện tích là 16,9m², hiện nay vợ chồng anh chị đang ở, đất tọa lạc tại khóm 1, thị trấn LH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long. Phần đất có kích thước tứ cận gồm các mốc 1,2,3,4,5,6,1 (kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất).

4. Ghi nhận sự tự nguyện chị Nguyễn Thị D2, anh Nguyễn Long H2 đồng ý hỗ trợ cho bà H, ông B số tiền 76.440.000 đồng, là giá trị phần đất diện tích 19,6m².

5. Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký lại quyền sử dụng đất.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí khảo sát đo đạc, định giá, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 07 tháng 12 năm 2021, nguyên đơn ông Trần Văn B và bà Trần Thị H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; nguyên đơn đồng ý giao đất cho anh H2, chị D2 quản lý, sử dụng nhưng phải trả lại giá trị đất cho nguyên đơn theo đúng giá thị trường hiện nay.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Trần Tuấn D trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn. Buộc anh H2 và chị D2 phải trả giá trị đất cho nguyên đơn với số tiền là 180.000.000 đồng. Nguyên đơn đồng ý cho bị đơn được quyền sử dụng phần đất tranh chấp; về án phí thì giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Lê Hồng Đ phát biểu: Do nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn.

Bị đơn trình bày: Đồng ý trả tiền giá trị đất cho nguyên đơn là 180.000.000 đồng và yêu cầu được quyền sử dụng phần đất tranh chấp; về án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử

Áp dụng Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 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;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn B và vợ bà Trần Thị H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí phúc thẩm: Do nguyên đơn Trần Văn B và bà Trần Thị H thuộc trường hợp người cao tuổi theo Luật người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ 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 tố tụng: Đơn kháng cáo ngày 07/12/2021 của ông B, bà H còn trong hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Ông B, bà H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được chấp nhận; Ngày 24/9/2020 ông B, bà H ủy quyền cho ông Sang tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm. Ngày 25/02/2022, ông Nguyễn Ngọc Sang có văn bản trình bày không còn nhận ủy quyền cho ông B, bà H tại phiên xử phúc thẩm. Ngày 09/3/2022 ông B, bà H ủy quyền cho anh Trần Tuấn D nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Vào ngày 27/01/2011, ông Trần Văn B và bà Trần Thị H với anh Nguyễn Long H2 và chị Nguyễn Thị D2 ký giấy viết tay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà với nội dung là vợ chồng ông B chuyển nhượng cho vợ chồng anh H2 thửa đất số 484 diện tích 90,6m² đất thổ với giá 1.350.000.000 đồng; phương thức thanh toán trả đợt 1 vào ngày 27/01/2011 là tiền cọc 150.000.000 đồng, trả đợt 2 vào ngày 30/3/2011 là 1.200.000.000 đồng; bên chuyển nhượng phải chuyển giao diện tích đất và nhà theo hiện trạng thực tế (nhà cấp 4 vách tường, có diện tích thực tế thấp hơn diện tích ghi trong quyền sử dụng đất); bên chuyển nhượng nhận toàn bộ khoản bồi thường và các hỗ trợ khi nhà nước đền bù. Ngày 08/7/2013, bà H với anh H2 và chị D2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng Thanh Thanh với nội dung là bà H chuyển nhượng cho anh H2 và chị D2 thửa 484 diện tích 90,6m², hai bên thỏa thuận nếu tài sản chuyển nhượng bị thu hồi giải tỏa thì toàn bộ phần tiền đền bù do tài sản bị thu hồi bên bà H được hưởng trọn theo Quyết định số 500/QĐ/UBND huyện LH cấp ngày 27/02/2010.

Như vậy, theo giấy tay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ngày 27/11/2011 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2013 thì vợ chồng bà H chuyển nhượng toàn bộ thửa 484 diện tích 90,6m² đất thổ cho vợ chồng anh H2, nhưng do có Quyết định thu hồi chiết thửa 484, diện tích 18,8m², để thực hiện công trình cầu Ngã Tư nên hai bên có thỏa thuận là nếu tài sản chuyển nhượng bị thu hồi giải tỏa thì toàn bộ phần tiền đền bù do tài sản bị thu hồi bên bà H được hưởng trọn. Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất thừa của bà H đã được xác nhận ngày 25/7/2013 là thửa 484 tách thửa để cấp đổi, diện tích còn là 18,8m² có số thửa mới là 1000. Ngày 31/12/2014, anh Nguyễn Long H2 và chị Nguyễn Thị D2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 85, tờ bản đồ số 32, diện tích 66,8m² đất ở tại đô thị, tọa lạc khóm 1, thị trấn LH, huyện LH, Vĩnh Long.

Công văn số 748/UBND ngày 28/5/2021 của Ủy ban nhân dân huyện LH có nội dung như sau:

- Ngày 10/4/2002, Ủy ban nhân dân huyện LH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị H thửa 484, tờ bản đồ số 14, diện tích 90,6m², loại đất thổ, tọa lạc khóm 1, thị trấn LH, huyện LH (có 90,6m² thuộc phạm vi quy hoạch lộ giới). Ngày 21/4/2012, Ủy ban nhân dân huyện LH ban hành quyết định số 1172/QĐ-UBND về việc thu hồi đất của bà Trần Thị H phần đất thuộc chiết thửa 484, diện tích 18,8m², để thực hiện công trình cầu Ngã Tư thuộc dự án Quốc lộ 53, qua huyện LH. Ngày 10/7/2013, bà Trần Thị H làm đơn xin tách thửa đất số 484, diện tích 90,6m² “ Lý do: Kiểm đặc in giấy do thu hồi cầu Ngã Tư”. Ngày 25/7/2013, bà Trần Thị H được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 09/8/2013, Ủy ban nhân dân huyện LH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị H thửa 1000, diện tích 63m², loại đất ở đô thị, tọa lạc khóm 1, thị trấn LH, huyện LH (có 19,8m² đất thuộc phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông đường bộ Quốc lộ 53). Ngày 14/11/2013, bà Trần Thị H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Long H2 và bà Nguyễn Thị D2 thửa 1000, diện tích 63m², loại đất ở đô thị, tọa lạc khóm 1, thị trấn LH, huyện LH. Ngày 25/01/2014, Ủy ban nhân dân huyện LH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Long H2 và bà Nguyễn Thị D2 thửa 1000, tờ bản đồ số 14, diện tích 63m², loại đất ở đô thị tọa lạc khóm 1, thị trấn LH, huyện LH. Ngày 31/12/2014, Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Long H2 và bà Nguyễn Thị D2 thửa 85, tờ bản đồ số 32, diện tích 66,8m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc khóm 1, thị trấn LH, huyện LH, phần diện tích từ 63m² tăng lên 66,8m² là do sai số đo đạc. Ngày 13/4/2019, Ủy ban nhân dân huyện LH ban hành Quyết định số 1922/QĐ-UBND về việc thu hồi, bãi bỏ Quyết định số 1172/QĐ-UBND, ngày 21/4/2012 của Ủy ban nhân dân huyện LH. “*Lý do: Thực hiện theo Công văn số 35/BGPMB, ngày 09/11/2018 của Ban giải phóng mặt bằng Quốc lộ 53 tỉnh Vĩnh Long, không thực hiện thu hồi đất với dự án đầu tư nâng cấp, cải tạo QL.53 đoạn LH - Ba Si trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long (bao gồm cầu Ngã Tư) theo hình thức hợp đồng BOT*”.

- Quyết định số 1922/QĐ-UBND ngày 13/4/2019 của Ủy ban nhân dân huyện LH ban hành thì diện tích 18,8m² thuộc thửa 484 do bà Trần Thị H là người tiếp tục sử dụng đất hợp pháp. Bà H đã thực hiện thủ tục tách thửa 484, diện tích 18,8m², loại đất ở đô thị, tọa lạc khóm 1, thị trấn LH, huyện LH theo Quyết định số 1922/QĐ-UBND ngày 13/4/2019 về việc thu hồi đất của Ủy ban nhân dân huyện là thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Theo tư liệu địa chính đang quản lý thì diện tích 18,8m² là thuộc quyền sử dụng đất của bà Trần

Thị H.

Căn cứ vào Trích đo bản đồ địa chính khu đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện LH thì phần đất tranh chấp là thửa 239 (tách 484 tờ bản đồ 14 theo tư liệu 60/CP) có diện tích là 19,6m² đất ở đô thị (đất thuộc HLATEDB). Căn cứ vào biên bản định giá tài sản ngày 28/4/2022, phần đất tranh chấp có giá thị trường là 15.000.000 đồng/m².

Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận với nhau như sau:

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông B yêu cầu anh H2, chị D2 trả tiền giá trị đất đang tranh chấp cho bà H và ông B số tiền là 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng), anh H2 và chị D2 được quyền sử dụng phần đất thửa 239 (tách 484 tờ bản đồ 14 theo tư liệu 60/CP) có diện tích là 19,6m² đất ở đô thị (đất thuộc HLATEDB) tọa lạc khóm 1, thị trấn LH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long; về án phí giải quyết theo quy định của pháp luật.

Thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo Đ xã hội nên được công nhận theo quy định Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Chi phí định giá tài sản tại cấp phúc thẩm: Số tiền định giá tài sản là 1.000.000 đồng, mỗi bên phải chịu một nửa, bên bà H đã nộp tạm ứng trước nên bên anh H2 và chị D2 phải trả cho bà H, ông B là 500.000 đồng (năm trăm ngàn đồng).

[4] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Anh Nguyễn Long H2 và chị Nguyễn Thị D2 phải chịu 50% án phí dân sự sơ thẩm là 4.500.000 đồng (bốn triệu năm trăm ngàn đồng). Bà H và ông B là người cao tuổi nên được miễn án phí.

- Án phí phúc thẩm: Bà H và ông B là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

[5] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[6] Quan điểm của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là có căn cứ chấp nhận.

[7] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị 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.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị H và ông Trần Văn B. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 77/2021/DS-ST, ngày 23 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện LH, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 148, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 440, 501, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167, 168, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 8 Điều 26; khoản 2, 5 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.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

- Chị Nguyễn Thị D2 và anh Nguyễn Long H2 phải có nghĩa vụ trả giá trị đất cho bà Trần Thị H và ông Trần Văn B số tiền là 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng).

- Chị Nguyễn Thị D2, anh Nguyễn Long H2 được quyền sử dụng phần đất tại thửa 239, diện tích 19,6m² đất ở tại đô thị (có 19,6m² đất thuộc HLATĐB), đất tọa lạc khóm 1, thị trấn LH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long. Phần đất gồm các mốc 1,2,3,4,5,6,1 (kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất).

Đương sự phải thực hiện nghĩa vụ đăng ký đất đai để được cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về chi phí định giá tài sản tại cấp phúc thẩm: Anh Nguyễn Long H2 và chị Nguyễn Thị D2 phải trả cho bà Trần Thị H, ông Trần Văn B là 500.000 đồng (năm trăm ngàn đồng).

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Long H2 và chị Nguyễn Thị D2 phải chịu 50% án phí dân sự sơ thẩm là 4.500.000 đồng (bốn triệu năm trăm ngàn đồng). Anh H2, chị D2 đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu tiền số 0006316 ngày 09/12/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện LH nên được trừ qua, anh H2 và chị D2 còn phải nộp số tiền án phí là 4.200.000 đồng (bốn triệu hai trăm ngàn đồng). Miễn án phí cho bà H, ông B.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí cho bà H, ông B.

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, người phải chịu thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án.

5. 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao: 01;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 02;
- Chánh án: 01;
- TAND huyện LH: 01;
- THADS huyện LH: 01;
- Các đương sự;
- Lưu: 06.

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

Nguyễn Văn Đăng

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thành Đăng

Phạm Trường Thọ

Nguyễn Văn D

