

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 272/2021/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 LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Phương

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Lưu Văn Uẩn

2. Bà Đinh Thị Ngọc Yến

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Tiến Đức – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:***  
Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 95/2021/TLPT-DS ngày 19 tháng 4 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Hóa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 136/2021/QĐ-PT ngày 11 tháng 5 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 157/2021/QĐ-PT ngày 25 tháng 5 năm 2021, Thông báo mở phiên tòa số 386/TB-TA ngày 12 tháng 10 năm 2021 và Thông báo số 117/TB-TA ngày 08 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Lệ X, sinh năm 1965;

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Lê Văn T, sinh năm 1957;

Cùng địa chỉ: khu phố TO, thị trấn TK, huyện HQ, tỉnh Bình Phước.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Văn V, sinh năm 1966;

2.2. Bà Dương Thị Thanh T, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: thị trấn TH, huyện TH, tỉnh Long An.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T:* Luật sư Nguyễn Anh T1 – Văn phòng Luật sư Nguyễn Anh T1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện TH, tỉnh Long An;

Địa chỉ: thị trấn TH, huyện TH, tỉnh Long An.

3.2. Ông Lê Văn T, sinh năm 1957;

Địa chỉ: khu phố TO, thị trấn TK, huyện HQ, tỉnh Bình Phước.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Văn V, bà Dương Thị Thanh T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Đơn khởi kiện ngày 12/11/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trần Lệ X do ông Lê Văn T đại diện; đồng thời ông T cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Bà Trần Lệ X đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với 04 thửa đất 289, 310, 311, 312; tờ bản đồ số 4, tổng diện tích 21.960m<sup>2</sup> tọa lạc ấp ĐH, xã TĐ, huyện TH, tỉnh Long An. Năm 2001 vì lý do đi làm ăn xa nên bà X sang nhượng cho ông V và bà T với giá 22.000.000 đồng, giá chuyển nhượng là 1.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>. Ông V và bà T trả trước số tiền là 17.000.000 đồng, còn lại 5.000.000 đồng hẹn 15 ngày sau trả đủ. Sau đó ông T về nhận số tiền 5.000.000 đồng thì ông V, bà T chỉ trả được số tiền 2.000.000 đồng, còn nợ lại 3.000.000 đồng. Vì ông V, bà T còn nợ lại 3.000.000 đồng nhưng vợ chồng bà X ở xa nên bà X và ông V, bà T thỏa thuận ông V, bà T sẽ giao tiền cho ông Hồ Hồng Q là Trưởng ấp để ông Q trả nợ cho Ngân hàng Chính sách Xã hội thay cho vợ chồng bà X. Bà X đã giao đất cho ông V và bà T sử dụng và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, bà T thực hiện thủ tục chuyển quyền.

Đến khoảng tháng 5/2019, bà X được Chính quyền xã TĐ báo là còn nợ Ngân hàng Chính sách Xã hội nên bà X liên lạc với ông Q. Qua trao đổi với ông Q thì bà X biết sự việc ông V, bà T chưa thanh toán số tiền 3.000.000 đồng còn lại.

Trong đơn khởi kiện, bà X yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà X với ông V, bà T đối với thửa 289, diện tích 3.504m<sup>2</sup>, đất tọa lạc ấp ĐH, xã TĐ, huyện TH, tỉnh Long An. Đồng thời, yêu cầu ông V và bà T trả lại cho bà X thửa đất 289 nêu trên.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm, ông T xác định bà X chỉ yêu cầu ông V, bà T trả giá trị quyền sử dụng đất tương đương với diện tích đất đo đạc thực tế tương ứng với số tiền 3.000.000 đồng chưa thanh toán cho bà X.

Về yêu cầu ông V và bà T phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại về hoa lợi, lợi tức đối với đất chuyển nhượng, từ năm 2001 đến năm 2020, mỗi năm 3.000.000 đồng, tổng cộng là 57.000.000 đồng. Tại phiên tòa, ông T xin rút yêu cầu bồi thường thiệt hại, việc rút yêu cầu này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc.

Ông T thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà X; không có yêu cầu trong vụ án.

*Bị đơn ông Lê Văn V và bà Dương Thị Thanh T trình bày:*

Vào năm 2001, ông V và bà T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Lệ X, đối với 04 thửa đất 289, 310, 311, 312 tờ bản đồ số 4, tổng diện tích 21.960m<sup>2</sup> tọa lạc ấp ĐH, xã TĐ, huyện TH, tỉnh Long An, giá trị chuyển nhượng là 22.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông V, bà T đã trả trước 17.000.000 đồng, số tiền còn lại 5.000.000 đồng hẹn 15 ngày sau sẽ thanh toán và làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên, khi đến làm thủ tục sang tên tại Ủy ban nhân dân xã thì không có cán bộ địa chính để làm thủ tục nên ông V và bà T chỉ trả cho ông T và bà X 2.000.000 đồng, còn lại số tiền 3.000.000 đồng. Ông V và bà T xác định, hai bên thỏa thuận miệng khi làm tục chuyển quyền sử dụng đất thì ông V và bà T sẽ giao đủ số tiền 3.000.000 đồng.

Khoảng tháng 8/2001, vợ chồng bà X đi khỏi địa phương, lúc đó ông V và bà T nghe nói là vợ chồng bà X về Bình Phước sinh sống nhưng ông bà không biết địa chỉ. Ông V, bà T tìm vợ chồng bà X để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được.

Đến năm 2017, ông V và bà T đã thực hiện thủ tục đăng báo Long An 05 lần để tìm vợ chồng bà X về làm thủ tục sang tên, kết hợp với việc chính quyền địa phương xác minh, tìm kiếm, sự việc kéo dài khoảng 08 tháng nhưng vợ chồng bà X vẫn không quay về địa phương để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và không đến nhận số tiền 3.000.000 đồng còn lại. Sau nhiều thủ tục thì ông V, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2017.

Ông V và bà T không đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất tương đương với diện tích đất đo đạc thực tế tương ứng với số tiền 3.000.000 đồng chưa thanh toán cho bà X. Bởi vì ông bà không có lỗi, lỗi là do phía vợ chồng bà X đi khỏi địa phương không thực hiện thủ tục chuyển quyền và không nhận số tiền 3.000.000 đồng còn lại. Ngoài ra còn làm ảnh hưởng đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V, bà T kéo dài đến năm 2017. Ông V, bà T chỉ đồng ý thanh toán số tiền 3.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 1%/tháng tính từ tháng 01/2002 đến ngày xét xử sơ thẩm cho bà X.

Đối với việc bà X do ông T đại diện rút yêu cầu bồi thường thiệt hại thì ông V, bà T không có ý kiến.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện TH trình bày:*

Việc cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 310, 311, 312 tờ bản đồ số 06, tổng diện tích 21.960m<sup>2</sup> cho bà Dương Thị Thanh T được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành hòa giải nhưng không thành, nên quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 29/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Hóa đã căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, Điều 147 và Điều 217 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 500, 501, 502, 503, 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 167, 168, 169, 170, 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Lệ X đối với ông Lê Văn V và bà Dương Thị Thanh T.

Buộc ông Lê Văn V và bà Dương Thị Thanh T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Lệ X và ông Lê Văn T số tiền 248.710.000 đồng.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện bồi thường thiệt hại về thời gian sử dụng đất của bà X đối với ông V, bà T. Bà X có quyền khởi kiện thành vụ án khác, nếu có tranh chấp.

3. Về chi phí tố tụng: Ông V và bà T phải liên đới trả cho bà X số tiền 28.200.000 đồng chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ.

#### 4. Về án phí:

Ông Lê Văn V và bà Dương Thị Thanh T phải liên đới chịu số tiền 12.435.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào công quỹ nhà nước.

Bà X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà X số tiền 6.132.000 đồng và 1.425.000 đồng tạm ứng án phí bà X đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003121 ngày 23 tháng 12 năm 2019 và biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003548 ngày 12 tháng 11 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện TH.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn về quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Ngày 01/02/2021, bị đơn bà Dương Thị Thanh T và ông Lê Văn V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm; bị đơn chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn 3.000.000 đồng và tiền lãi tính từ đầu năm 2002 đến thời điểm xét xử sơ thẩm; không đồng ý chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng như án sơ thẩm đã tuyên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn bà Trần Lệ X không rút đơn khởi kiện. Bị đơn ông Lê Văn V, bà Dương Thị Thanh T không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không xuất trình, giao nộp bổ sung chứng cứ mới và vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Hội đồng xét xử công bố bổ sung Chứng thư thẩm định giá số 276/30/11/2021/TĐG LA-BDS ngày 30/11/2021 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn HD1. Các đương sự đều không có ý kiến phản đối kết quả định giá tài sản theo chứng thư.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Dương Thị Thanh T phát biểu ý kiến như sau:*

Bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền chưa thanh toán là 3.000.000 đồng và một phần giá trị diện tích đất tăng lên tương ứng với diện tích đất chưa thanh toán là 21.960m<sup>2</sup> do sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì cả hai bên đều không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ hợp đồng, không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho nhau theo quy định pháp luật nên cả hai bên đều có lỗi ngang nhau, nhưng Tòa án sơ thẩm lại buộc bị đơn trả toàn bộ giá trị diện tích đất chưa thanh toán cho nguyên đơn là chưa phù hợp.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn; sửa một phần bản án sơ thẩm.

*Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:*

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện đúng thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình.

Về yêu cầu kháng cáo của đương sự: Năm 2001, bà T và ông V có mua đất của bà X giá là 22.000.000 đồng. Ông V, bà T đã trả trước 17.000.000 đồng, còn lại 5.000.000 đồng, hẹn 15 ngày sau trả đủ, nhưng sau đó ông V, bà T chỉ trả cho bà X 2.000.000 đồng, còn nợ 3.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận miệng khi làm tục chuyển quyền sử dụng đất thì ông V và bà T sẽ giao đủ số tiền còn lại. Bà X đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V và bà T sử dụng ổn định từ năm 2001 cho đến nay và thực hiện thủ tục chuyển nhượng đến năm 2016 bà T, ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, từ năm 2001 phía bị đơn nhận chuyển nhượng nhưng đến nay chưa thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng đất cho bà X.

Xét thấy, từ thời điểm năm 2001 đến năm 2019, ông T, bà X không liên hệ với ông Q hay ông V, bà T để xem việc thanh toán tiền đã thực hiện chưa, cũng như liên hệ làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc dù, ông V và bà T có làm thủ tục đăng báo Long An 05 lần để tìm bà X nhưng nội dung tên của bà X trong tờ giấy đăng báo là không đúng. Ngoài ra, bà X và ông T khi chuyển về Bình Phước sinh sống có báo với chính quyền địa phương, có làm thủ tục chuyển hộ khẩu theo quy định; ông V, bà T cũng biết việc bà X, ông T chuyển về Bình Phước sinh sống nên việc chỉ đăng báo tìm kiếm tại tỉnh Long An mà không đăng báo tìm kiếm trên báo Trung ương là chưa thể hiện hết khả năng tìm kiếm. Do đó, bà X khởi kiện yêu cầu ông V và bà T cùng liên đới trả số tiền 3.000.000 đồng tương ứng với phần diện tích đất còn lại 2.618m<sup>2</sup> với số tiền 248.710.000 đồng là có căn cứ.

Việc vợ chồng bà T, ông V không đồng ý trả cho bà X, ông T số tiền 248.710.000 đồng, chỉ đồng ý trả số tiền 3.000.000 đồng tiền gốc và tiền lãi tính từ tháng 01/2002 đến nay với mức lãi suất 1%/tháng là không có cơ sở chấp nhận.

Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, căn cứ khoản 1 Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì ông V, bà T phải liên đới trả cho bà X số tiền 28.200.000 đồng là đúng quy định.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà T, ông V. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Dương Thị Thanh T, ông Lê Văn V làm đúng thủ tục và nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, nên vụ án được xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Bà Trần Lê X khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Lê Văn V, bà Dương Thị Thanh T, tại các thửa đất số 289, 310, 311, 312, tờ bản đồ số 4, tổng diện tích 21.960m<sup>2</sup>; loại đất: ONT, BHK; đất tọa lạc ấp ĐH, xã TĐ, huyện TH, tỉnh Long An nên Tòa sơ thẩm thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền và đúng quan hệ pháp luật tranh chấp.

[3] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện TH vắng mặt những có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hợp lệ. Căn cứ theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn về số tiền phải trả cho nguyên đơn thấy rằng: Theo hồ sơ đăng ký đất đai và thừa nhận của các đương sự thì có căn cứ xác định giữa bà Trần Lê X với bà Dương Thị Thanh T đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng tại các thửa đất số 289, 310, 311, 312; tờ bản đồ số 4, tổng diện tích 21.960m<sup>2</sup>; loại đất: BHK, ONT; đất tọa lạc ấp ĐH, xã TĐ, huyện TH, tỉnh Long An, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L543672 ngày 15/12/1997 do UBND huyện TH cấp cho bà Trần Lê X, với giá chuyển nhượng là 22.000.000 đồng; giao dịch bằng Giấy chuyển nhượng đất ghi ngày 27/7/2001. Sau khi xác lập hợp đồng thì bà T, ông V đã giao cho bà X 03 lần tiền tổng cộng là 19.000.000 đồng; còn nợ lại 3.000.000 đồng. Bà X đã chuyển giao các thửa đất số 289, 310, 311, 312; tổng diện tích 21.960m<sup>2</sup> (diện tích đo đạc thực tế: 19.241m<sup>2</sup>) cho bà T quản lý, sử dụng. Ngày 19/7/2016, bà T làm thủ tục đăng ký đất đai tại các thửa đất số 289, 310, 311, 312 theo quy định tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 943178; CG 943179; CG 943180; CG 943181 ngày 11/01/2017 tại các thửa đất nêu trên và tiếp tục quản lý, sử dụng đất cho đến nay.

[5] Xét thấy, giao dịch đất đai giữa bà X với bà T theo Giấy chuyển nhượng đất ghi ngày 27/7/2001, được các bên xác lập bằng văn bản nhưng không tuân thủ đúng hình thức và thủ tục theo quy định của pháp luật, nhưng bà X đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất cho bà T quản lý, sử dụng từ năm 2001 và bà T đã thanh toán cho bà X nhiều hơn hai phần ba giá trị chuyển nhượng là 19.000.000 đồng, chỉ còn nợ lại 3.000.000 đồng nên giao dịch đất đai có hiệu lực pháp luật, nhưng Tòa sơ thẩm căn cứ vào giá trị diện tích đất thực tế tương ứng với số tiền 3.000.000 đồng chưa thanh toán là 2.618m<sup>2</sup>, để buộc bị đơn trả giá trị đất cho nguyên đơn là chưa phù hợp.

[6] Như vậy, từ tháng 7/2001 cho đến tháng 11/2016 các bên đều không thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho nhau theo thỏa thuận. Việc bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất đã nhận chuyển nhượng là do có sự thay đổi về chính sách đất đai của Nhà nước đối với *“Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà bên nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ có Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định”* được quy định tại khoản 2 Điều 82 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Cho nên, các bên đều có lỗi ngang nhau trong việc giao kết, thực hiện nghĩa vụ hợp đồng nên mỗi bên chỉ được hưởng  $\frac{1}{2}$  giá trị đất tăng lên tương ứng với diện tích đất thực tế chưa được thanh toán sau khi trừ đi số tiền 3.000.000 đồng mới đảm bảo lẽ công bằng.

[7] Theo Chứng thư thẩm định giá số 276/30/11/2021/TĐG LA-BDS ngày 30/11/2021 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn HD1 thì 19.241m<sup>2</sup> đất tại các thửa số 289, 310, 311, 312, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp ĐH, xã TĐ, huyện TH, tỉnh Long An có tổng giá trị là 2.586.505.000 đồng nên diện tích 2.618m<sup>2</sup> có giá trị là 351.927.268 đồng nên  $\frac{1}{2}$  giá trị quyền sử dụng đất mỗi bên được hưởng sau khi trừ đi 3.000.000 đồng là 174.463.609 đồng. Như vậy, bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 3.000.000 đồng chưa thanh toán và 174.463.609 đồng giá trị đất tăng lên tương ứng với diện tích chưa thanh toán tổng cộng là 177.463.609 đồng.

[8] Xét kháng cáo của bị đơn về chi phí tố tụng thấy rằng: Tiền chi phí do đạc, thẩm định giá và thẩm định tại chỗ tổng cộng là 37.100.000 đồng. Như đã nhận định trên thì mỗi bên cũng phải chịu  $\frac{1}{2}$  tiền chi phí tố tụng là 18.550.000 đồng là hợp.

[9] Từ phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; sửa một phần Bản án sơ thẩm như ý kiến đề nghị của Luật sư là phù hợp. Bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm; xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Bị đơn có đơn đề nghị miễn giảm án phí do hoàn cảnh gia đình đang gặp khó khăn và có xác nhận của Chính quyền địa phương nên chấp nhận giảm  $\frac{1}{2}$  tiền án phí sơ thẩm cho bị đơn là phù hợp.

[10] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của các bị đơn ông Lê Văn V và bà Dương Thị Thanh T.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Hóa.

Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, Điều 147 và Điều 217 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 500, 501, 502, 503, 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 167, 168, 169, 170, 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 khởi kiện của bà Trần Lệ X đối với ông Lê Văn V và bà Dương Thị Thanh T.

Buộc ông Lê Văn V và bà Dương Thị Thanh T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Lệ X và ông Lê Văn T số tiền 177.463.609 đồng.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án, người có nghĩa vụ trả tiền nếu chậm trả thì phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

**2.** Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện bồi thường thiệt hại về hoa lợi, lợi tức của bà Trần Lệ X đối với ông Lê Văn V, bà Dương Thị Thanh T là 57.000.000 đồng. Bà X có quyền khởi kiện lại theo quy định pháp luật.

**3.** Về chi phí tố tụng:

Bà Trần Lệ X phải chịu 18.550.000 đồng. Bà X đã nộp xong.

Ông Lê Văn V và bà Dương Thị Thanh T phải liên đới chịu 18.550.000 đồng. Ông V và bà T đã nộp 9.100.000 đồng chi phí tố tụng. Buộc ông Lê Văn V và bà Dương Thị Thanh T phải liên đới nộp thêm số tiền 9.450.000 đồng để hoàn trả lại cho bà Trần Lệ X số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 9.450.000 đồng.

**4.** Về án phí sơ thẩm:

Ông Lê Văn V và bà Dương Thị Thanh T phải liên đới nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 4.436.590 đồng; được khấu trừ tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0003687 và Biên lai thu số 0003688 cùng ngày 04/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TH sang thi hành án phí. Ông V và bà T còn phải liên đới nộp tiếp số tiền án phí sơ thẩm là 3.836.590 đồng.

Bà Trần Lệ X không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho bà X tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 7.557.000 đồng theo Biên lai thu số 0003121

ngày 23/12/2019 và Biên lai thu số 0003548 ngày 12/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện TH sang thi hành án phí.

#### **5. Về án phí phúc thẩm:**

Hoàn trả cho ông Lê Văn V, bà Dương Thị Thanh T mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003687; số 0003688 ngày 04 tháng 02 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TH, tỉnh Long An.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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, và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

#### **Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Thanh Hóa;
- Chi cục THADS huyện TH;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, án văn/TienDuc.

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

**Nguyễn Văn Phương**