

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 117/2025/DS-PT

Ngày: 17/3/2025

V/v "Tranh chấp về hợp đồng dân sự
chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

- Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tạng

Ông Sỹ Danh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Ông Bùi Văn Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 17/3/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc
thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2025/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2025,
về việc "Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 184/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024
của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 57/2025/QĐ-PT ngày
11 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Ấp 5, xã Đốc Binh K, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: anh Lê Văn Lợi, sinh năm 1993;

Địa chỉ: Ấp 1, xã Thạnh Lợi, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (theo Hợp đồng ủy
quyền ngày 05/7/2024).

- Bị đơn:

1. Võ Văn N1, sinh năm 1973.

2. Lê Thị Kim L1, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Ấp 5, xã Đốc Binh K, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: chị Phan Thị Thảo Q - sinh năm 1996;

Địa chỉ: Địa chỉ: Số 138/4 Lê Duẩn, phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh,
tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 19/9/2024).

Người B5 vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Võ Văn N1 và bà Lê Thị Kim L1: Luật sư M – Công ty Luật TNHH MTV Tuyên Thụy và Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Lê Văn L3, sinh năm 1932 (cha ruột ông Xiêm),
 2. Lê Nguyễn Chí B5, sinh năm 1998 (con ruột ông Xiêm),
 3. Lê Nguyễn Tiêu B5, sinh năm 2003 (con ruột ông Xiêm);
- Cùng địa chỉ: Ấp 5, xã Đốc Binh K, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Người kháng cáo: Ông Võ Văn N1, bà Lê Thị Kim L1, là các bị đơn của vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Anh Lê Văn Lợi là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh N trình bày:**

Nguyên vào năm 2009, vợ chồng ông Võ Văn N1, bà Lê Thị Kim L1 có kê chồng bà N là ông Lê Minh Xiêm nhận chuyển nhượng phần diện tích 2.437m² thuộc thửa đất số 1559, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã Đốc Binh K, huyện T, tỉnh Đồng Tháp với giá 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng). Hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã thực hiện xong nghĩa vụ với nhau, chồng bà N là ông Lê Minh Xiêm đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 2011, chồng bà N bị tai nạn chết nên toàn bộ diện tích đất (bao gồm đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm) được chuyển qua cho bà N được thừa kế đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 11/7/2016, bà N có yêu cầu đo đạc lại phần diện tích đất trên để làm hàng rào thì bà N phát hiện diện tích đất bị thiếu so với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông N1, bà L1 đã bán cho chồng bà N vào năm 2009, cụ thể:

- Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Lê Thị Năm được UBND huyện T cấp năm 1995 thì cụ Năm chỉ có 3.000m², loại đất thổ (T) thuộc thửa 1559, tờ bản đồ số 3, tại xã Đốc Binh K, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Đến năm 2004, cụ Năm làm thủ tục tách thửa 1559 thành 02 thửa là: Thửa 2381, diện tích 563m² và thửa 1559, diện tích 2.437m². Sau đó, cụ Năm đã bán cho ông Xiêm thửa đất 2381 (nay là thửa 2652), diện tích 563m²; còn lại thửa 1559, diện tích 2.437m² thì đến năm 2007 cụ Năm tặng cho lại cho ông N1 thửa đất này, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp bà Võ Thị Thiêu và ông Lê Minh Xiêm, phía Nam giáp Kênh Nguyễn Văn Tiếp, phía Tây giáp ông Nguyễn Văn Đặng, phía Bắc giáp lộ xe 846.

Như vậy, cụ Năm không còn phần đất nào tại khu vực này nữa, vì đã bán cho ông Xiêm và tặng cho ông N1.

Đến ngày 29/6/2009, vợ chồng ông N1 làm Hợp đồng chuyển nhượng hết thửa đất 1559, diện tích 2.437m² cho ông Xiêm với giá 250.000.000 đồng ghi trong hợp đồng. Do đó, ông N1 đã bán toàn bộ diện tích đất mà cụ Năm đã tặng cho ông vào năm 2007 cho ông Xiêm nên việc ông N1 tự ý kê khai để được đứng tên quyền sử dụng đất thửa 2996, diện tích 1.353,5m² (khai nguồn gốc được mẹ tặng cho) vào năm 2016 là không đúng (vì cụ Năm không còn đất).

Đến năm 2011, ông Xiêm làm thủ tục tách thửa 1559 thành 02 thửa là: Thửa 1559, diện tích 349,9m² (đã bị thu hồi theo Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 10/6/2010 của UBND huyện T) và thửa 2653, diện tích 2.087,1m². Tuy nhiên, theo đo đạc thực tế ngày 03/01/2023 thì diện tích thửa 2653 chỉ còn 635,6m², thiếu 1.451,5m² theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2009.

Bà N đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông N1 phải giao đủ diện tích đất theo hợp đồng đã mua bán với chồng bà N vào năm 2009 nhưng vợ chồng ông N1 không đồng ý nên vào năm 2017 bà N có khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện T. Đến tháng 8 năm 2023, Tòa án đưa vụ án ra xét xử, tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã làm rõ nội dung vụ án và xác định vợ chồng ông N1 không còn chỗ ở nào khác và trên đất có nhiều ngôi mộ người thân của ông N1 nên việc thi hành án sẽ rất khó khăn nếu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N. Do đó, bà N đã rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện để đề nghị tiến hành định giá phần đất tranh chấp theo giá thị trường để bà N thay đổi yêu cầu khởi kiện là buộc vợ chồng ông N1 phải trả giá trị đối với phần đất đã giao thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng với chồng bà N vào năm 2009.

Theo đơn khởi kiện bà N yêu cầu Tòa án nhân dân huyện T xem xét giải quyết:

Buộc vợ chồng ông Võ Văn N1, bà Lê Thị Kim L1 có nghĩa vụ trả lại cho bà N giá trị phần diện tích 1.451,5m² đã giao thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2009 với số tiền là 1.451,5m² x 1.810.000 đồng/m² = 2.627.215.000 đồng, làm tròn 2.627.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm hai mươi bảy triệu đồng).

Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 30/8/2024, anh Lợi là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh N xác định lại giá trị phần đất tranh chấp theo thị trường hiện nay có giá là 1.200.000 đồng/m² và xin thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

Anh Lợi yêu cầu Tòa án huyện T giải quyết buộc vợ chồng ông Võ Văn N1, bà Lê Thị Kim L1 có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Thanh N giá trị phần diện tích 1.451,5m² đã giao thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2009 với số tiền là 1.451,5m² x 1.200.000đ/m² = 1.741.800.000 đồng.

Ngoài ra, bà N không còn yêu cầu hay tranh chấp gì khác.

*** Bị đơn Võ Văn N1 trình bày:**

Ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà N. Vì năm 2009, vợ chồng ông có chuyển nhượng đất cho chồng bà N là ông Lê Minh Xiêm, các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ với nhau, cụ thể là ông đã nhận đủ tiền là 30.000.000 đồng (việc giao nhận tiền không có làm giấy tờ gì) và đã giao đất cho ông Xiêm sử dụng từ năm 2009 đến nay, có làm hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/6/2009 (do ông Xiêm soạn hợp đồng) và ông Xiêm đã được đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc mua bán không có nói diện tích là bao nhiêu, chỉ nói là bán từ mí ranh giáp với đất của mẹ ông là cụ Lê Thị Năm (đã bán cho ông Xiêm năm 2004) đến hàng dừa. Khi giao đất có cắm trụ đá bàn giao trên thực tế có nhờ địa chính xã là ông Hải đo đạc và chứng kiến, lúc còn sống thì ông Xiêm không có bất cứ tranh chấp gì với ông. Nay, ông Xiêm chết không hiểu vì sao bà N lại tranh chấp với ông, trong khi việc chuyển nhượng đất giữa ông với ông Xiêm thì bà N hoàn toàn không biết gì.

Việc ông Xiêm được đứng tên diện tích 2.437m² thuộc thửa 1559 là do ông Xiêm kê địa chính xã đo tới giữa sông cho đủ diện tích trong giấy chứng nhận của ông N1 để dễ làm thủ tục sang tên, không phải làm thủ tục tách thửa lu bu và ông Xiêm kê ông N1 đi kê khai phần đất còn lại để được cấp bằng khoán mới, lúc đó có ông Hải địa chính xã chứng kiến nên ông N1 mới đồng ý làm theo. Chứ thực tế vợ chồng ông N1 không có bán toàn bộ diện tích đất 2.437m² thuộc thửa 1559 như bà N trình bày.

Về giá ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/6/2009 là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) là do ông Xiêm tự ghi, chứ thực tế giá mua bán chỉ có 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng), khi xác lập hợp đồng do vợ chồng ông tin tưởng ông Xiêm nên cũng không có đọc lại nội dung của hợp đồng.

Ông N1 thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp là có từ mẹ ông là cụ Lê Thị Năm được UBND huyện T cấp năm 1995, diện tích 3.000m², loại đất thổ (T) thuộc thửa 1559, tờ bản đồ số 3, tại xã Đốc Binh K, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Đến năm 2004, cụ Năm làm thủ tục tách thửa 1559 thành 02 thửa là: Thửa 2381, diện tích 563m² và thửa 1559, diện tích 2.437m². Sau đó, cụ Năm đã bán cho ông Xiêm thửa đất 2381 (nay là thửa 2652), diện tích 563m²; còn lại thửa 1559, diện tích 2.437m² thì đến năm 2007 cụ Năm tặng cho lại cho ông N1 thửa đất này, có tứ cận như sau: Phía Đông giáp bà Võ Thị Thiêu, Lê Văn Xiêm; phía Nam giáp Kênh Nguyễn Văn Tiếp; phía Tây giáp ông Nguyễn Văn Đặng; phía Bắc giáp lộ xe 846. Như vậy, cụ Năm không còn phần đất nào tại khu vực này nữa, vì đã bán cho ông Xiêm và tặng cho ông N1. Ngoài ra, cụ Năm không còn thửa đất thổ nào khác.

Việc ông làm thủ tục kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với thửa 2996 là theo yêu cầu của ông Xiêm và hướng dẫn của cán bộ địa chính xã Đốc Binh K, vì trên mặt giấy tờ ông Xiêm đã đứng tên hết diện tích thửa đất 1559, nhưng thực tế ông Xiêm chỉ sử dụng có một phần. Khi làm thủ tục cấp giấy thì cơ quan nhà nước có thông báo cho bà N biết nhưng bà N không có tranh chấp gì.

Về giá phần đất tranh chấp thì ông N1 thống nhất theo giá thị trường hiện nay là 1.200.000 đồng/m² và ông N1 đề nghị Tòa án áp dụng giá này để giải quyết vụ án, không yêu cầu định giá lại.

*** Anh Võ Văn Đạt là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Kim L1 trình bày:**

Anh Đạt thống nhất với lời trình bày của ông N1. Anh Đạt không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà N, ngoài ra anh không có tranh chấp hay yêu cầu gì khác.

Về giá phần đất tranh chấp thì anh cũng thống nhất theo giá thị trường hiện nay là 1.200.000 đồng/m² và anh đề nghị Tòa án sử dụng giá này để giải quyết vụ án, không yêu cầu định giá lại.

Tại quyết định của bản án sơ thẩm số 184/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Thanh N.

Buộc vợ chồng ông Võ Văn N1 và bà Lê Thị Kim L1 phải tiếp tục thực hiện theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2009 là có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Thanh N giá trị phần diện tích 1.451,5m² đã giao thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2009 với số tiền là 1.451,5m² x 1.200.000 đồng/m² = 1.741.800.000 đồng (một tỷ bảy trăm bốn mươi một triệu tám trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Văn N1 và bà Lê Thị Kim L1 phải chịu 64.254.000 đồng (sáu mươi bốn triệu hai trăm năm mươi bốn nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Thanh N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị Thanh N số tiền 42.270.000 đồng (bốn mươi hai triệu hai trăm bảy mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0005358 ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá phía nguyên đơn tự nguyện chịu, đã nộp và chi xong.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/9/2024, ông Võ Văn N1, bà Lê Thị Kim L1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu xem xét sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh N.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

+ Ông Võ Văn N1, bà Lê Thị Kim L1 vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến: Xét kháng cáo của ông N1, bà L1 là không có căn cứ; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông N1, bà L1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghe ý kiến của các đương sự và quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của ông Võ Văn N1, bà Lê Thị Kim L1, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày thống nhất của các bên đương sự thì nguồn gốc phần đất tranh chấp trước đây là của cụ Lê Thị Năm (mẹ của ông N1) được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995 có diện tích 3.000m², loại đất thô (T) thuộc thửa 1559, tờ bản đồ số 3, nhưng việc cấp đất không có đo đạc thực tế. Đến năm 2004, cụ Năm làm thủ tục tách thửa 1559 thành 02 thửa là: Thửa 2381, diện tích 563m² và thửa 1559, diện tích 2.437m². Sau đó, cụ Năm chuyển nhượng cho ông Xiêm (chồng bà N - nguyên đơn) thửa đất 2381 (diện tích 563m² và nay là thửa 2652); còn lại thửa 1559, diện tích là 2.437m² thì đến năm 2007 cụ Năm đã tặng cho lại cho ông N1; thửa đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp bà Võ Thị Thiêu, Lê Minh Xiêm; phía Tây giáp ông Nguyễn Văn Đặng; phía Nam giáp Kênh Nguyễn Văn Tiếp; phía Bắc giáp Lộ xe 846.

Như vậy, cụ Năm không còn diện tích đất nào tại khu vực này nữa, vì đã chuyển nhượng cho ông Xiêm và tặng cho ông N1.

Đến ngày 29/6/2009, vợ chồng ông N1 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 1559, diện tích 2.437m² cho ông Xiêm với giá 250.000.000 đồng; các nội dung này được thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng; hợp đồng chuyển nhượng cũng được chứng thực tại UBND xã Đốc Binh K. Sau đó, ông Xiêm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1559, diện tích 2.437m². Năm 2011, ông Xiêm bị tai nạn giao thông chết, thì các thửa đất này (thửa 2381 và thửa 1559) do bà N được hưởng thừa kế, tuy nhiên khi kiểm tra lại diện tích đất thì bà N phát hiện đất bị thiếu so với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng như trên, nên bà N bắt đầu tranh chấp cho đến nay.

Theo đo đạc thực tế ngày 03/01/2023 thì diện tích thửa 2653 (trước đây là 1559) chỉ còn 635,6m² cộng với phần diện tích bị thu hồi là 349,9m² thì còn thiếu 1.451,5m² so với diện tích đất chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2009 giữa ông Xiêm với vợ chồng ông N1.

Đối với việc ông N1 trình bày cho rằng ông chỉ chuyển nhượng cho ông Xiêm diện tích 985,5m² (gồm 635,6m² hiện bà N đang quản lý, sử dụng và 349,9m² diện tích đất bị thu hồi) nhưng ông Xiêm được đứng tên diện tích 2.437m² (toàn bộ thửa 1559) là do ông Xiêm yêu cầu địa chính xã đo đạc đến vị trí giữa con sông cho đủ diện tích theo trong giấy chứng nhận của ông N1 được cấp để dễ dàng trong việc làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên, không phải làm thủ tục tách thửa lu bu... Xét thấy lời trình bày này của ông N1 là hoàn toàn không có cơ sở và không phù hợp với thực tế, vì khi làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Xiêm thì không có đo đạc thực tế, thể hiện bằng biên bản, văn bản ghi diện tích thực tế bao nhiêu, kích thước ngang dài bao nhiêu. Còn đối với việc N1 trình bày rằng khi giao đất chuyển nhượng cho ông Xiêm thì có ông Hải là cán bộ địa chính xã xuống đo đạc và cắm trụ đá làm ranh, nhưng ông N1 cũng không có chứng cứ để chứng minh việc này.

Đối với lời trình bày của ông N1, cho rằng năm 2009, ông chuyển nhượng cho ông Xiêm thửa đất 1559 với giá chỉ là 30.000.000 đồng, nhưng ông N1 không có chứng cứ gì để chứng minh. Mặt khác, lời trình bày này của ông N1 là hoàn toàn không phù hợp với thực tế, vì theo lẽ thông thường thì các bên thống nhất ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng bằng hoặc thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế (nhằm giảm bớt số tiền thuế), trong khi giá chuyển nhượng được ghi trong hợp đồng giữa hai bên là 250.000.000 đồng thì không có việc giá chuyển nhượng thực tế chỉ là 30.000.000 đồng như ông N1 trình bày. Điều này cho thấy, việc ông N1 khai giá chuyển nhượng chỉ là 30.000.000 đồng cho phù hợp với diện tích đất đã giao cho phía vợ chồng ông Xiêm.

Như vậy, có đủ cơ sở xác định vợ chồng ông N1 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của thửa 1559 cho ông Xiêm, là 2.437m², nhưng trên thực tế chỉ giao diện tích đất là 985,5m² (gồm 635,6m² hiện bà N đang quản lý, sử dụng và 349,9m² diện tích đất bị thu hồi) còn thiếu diện tích 1.451,5m². Nên lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà N là hoàn toàn phù hợp và có căn cứ. Đồng thời nay bà N cũng chỉ yêu cầu phía vợ chồng ông N1, bà L1 phải bồi hoàn lại cho bà bằng giá trị đất trên diện tích 1.451,5m² với giá mà hai bên đương sự đã thống nhất là 1.200.000đ/m², thấp hơn giá công ty thẩm định giá đã định cũng là phù hợp và là đã có lợi cho phía vợ chồng ông N1, bà L1. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N, buộc vợ chồng ông N1, bà L1 phải tiếp tục thực hiện theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2009, theo đó, ông N1, bà L1 có nghĩa vụ trả cho bà N giá trị phần diện tích 1.451,5m² đã giao thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2009 với số tiền là 1.451,5m² x 1.200.000đ/m² = 1.741.800.000 đồng là có căn cứ và phù hợp.

Đối với thửa đất số 2996, diện tích 1.353,5m² mà ông N1 đăng ký và được cấp mới vào năm 2016, thì căn cứ vị trí thửa đất và lời thừa nhận của ông N1, thừa nhận rằng phần diện tích đất này trước đây nằm trong thửa đất 1559 mà cụ Năm trước đây đã tặng cho ông, nên có căn cứ xác định đây là phần diện tích đất còn lại của thửa 1559 mà ông N1 chưa giao cho phía ông Xiêm theo hợp đồng chuyển nhượng năm 2009 và diện tích 1.353,5m² là diện tích hiện trạng thực tế, đồng thời do thủ tục chuyển nhượng giữa vợ chồng ông N1 với ông Xiêm cũng không có đo đạc thực tế, không xác định kích thước, ranh giới cụ thể, nên phía ông N1 mới thực hiện được việc đăng ký cấp mới quyền sử dụng đối với diện tích đất còn lại này, là thửa số 2996. Tuy nhiên, nay phía bà N chỉ yêu cầu phía ông N1, bà L1 phải tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng bằng việc trả giá trị đất, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét việc kê khai cấp quyền sử dụng cũng như xem xét tính hợp pháp của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 2996 này, cũng là phù hợp.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Võ Văn N1, bà Lê Thị Kim L1 cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N1, bà L1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Xét lời trình bày của người B5 về quyền và lợi ích hợp pháp của ông N1, bà L1, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại giá đất cho phù hợp; yêu cầu thẩm định lại phần đất tranh chấp và đề nghị áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy:

Tòa án cấp sơ thẩm khi xét xử đã áp dụng giá đất mà hai bên nguyên, bị đơn đã thống nhất là 1.200.000đ/m², thấp hơn giá công ty thẩm định giá đã định là phù hợp và cũng đã có lợi cho phía bị đơn, nên đề nghị về việc xem xét lại giá đất của người B5 về quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là chưa phù hợp.

Khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ theo đúng thủ tục luật định; khi thẩm định, hai bên đương sự đều thống nhất và đồng ý với diện tích, mốc giới phần đất tranh chấp và đồng ý với sơ đồ đo đạc của cơ quan đo đạc thực hiện, nên việc người B5 về quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị đo đạc, thẩm định lại phần đất tranh chấp là không có căn cứ, vì không cần thiết.

Tranh chấp L1 quan đến quyền sử dụng đất thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện, nên đề nghị của người B5 về quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn về việc yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về việc tuân thủ pháp luật từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật và không có kiến nghị. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Võ Văn N1, bà Lê Thị Kim L1, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị trên là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên ông N1, bà L1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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:

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn N1, bà Lê Thị Kim L1.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 184/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh N.

2. Buộc vợ chồng ông Võ Văn N1 và bà Lê Thị Kim L1 phải tiếp tục thực hiện theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2009 là có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Thanh N giá trị phần diện tích 1.451,5m² đã giao thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/6/2009 với số tiền là 1.451,5m² x 1.200.000đ/m² = 1.741.800.000 đồng (Một tỷ bảy trăm bốn mươi một triệu tám trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Võ Văn N1 và bà Lê Thị Kim L1 phải chịu 64.254.000 đồng (sáu mươi bốn triệu hai trăm năm mươi bốn nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Nguyễn Thị Thanh N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị Thanh N số tiền 42.270.000 đồng (bốn mươi hai triệu hai trăm bảy mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0005358 ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá phía nguyên đơn tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn N1, bà Lê Thị Kim L1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mỗi người 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0011077, số 0011076 cùng ngày 05/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T. Ông N1, bà L1 đã nộp xong án phí phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV & THA Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đương sự;
- L3: VT, HSVA, TDS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy