

Bản án số: 642/2025/DS-PT

Ngày: 29 - 8 - 2025

V/v tranh chấp dân sự về chia tài sản chung
và hợp đồng 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: Ông Sỹ Danh Đạt.

- Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tạng;

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huỳnh Như – 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.

Hôm nay, ngày 29 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 395/2025/TLPT-DS Ngày 23 tháng 7 năm 2025 về Tranh chấp dân sự về chia tài sản chung và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 486/2025/TLPT-DS ngày 31/7/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Dương Thúy K, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Tổ A, khóm M, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của chị K là: Anh Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1987. Địa chỉ: Số C, ấp B, xã L, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/8/2025).

- *Bị đơn*: Nguyễn Tiến D, sinh năm 1975;

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Nguyễn Thị T, sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: Số B, Đường số A, Tổ A, khóm M, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Tiến D là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn chị Dương Thúy K trình bày:

Năm 2018, chị và ông Nguyễn Tiến D có thỏa thuận góp vốn để nhận chuyển nhượng thửa đất số 50, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.351m² đất chuyên trồng lúa nước, tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (Gọi tắt là thửa 50) của ông Trương Văn C với giá 2.351.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ông D góp 30% tương đương 705.300.000 đồng, chị góp 70% tương đương 1.645.700.000 đồng. Mỗi bên được sử dụng tương ứng với tỉ lệ vốn góp, chị là người đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, ông D là người làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất. Việc giao tiền cụ thể như sau:

+ Ngày 19/10/2018, chị giao cho ông D 200.000.000 đồng để đặt cọc, ông D có viết biên nhận.

+ Ngày 18/12/2018, chị giao cho ông C 1.750.000.000 đồng, ông C có viết biên nhận.

Như vậy, chị đã giao tổng cộng 1.950.000.000 đồng, nhiều hơn 304.300.000 đồng so với số tiền phải góp. Sau đó, ông D đã trả lại cho chị số tiền 304.300.000 đồng.

Sau khi thực hiện thủ tục sang tên thì ông D không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị. Đến tháng 10/2019, UBND huyện C thu hồi diện tích 825,2m² của thửa 50 để làm đường Phù Đồng nối dài và có bồi thường 460.971.200 đồng thì chị mới biết chị và ông D cùng đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Lúc này ông D yêu cầu được nhận 50% tiền bồi thường nên chị không đồng ý. Do chưa thỏa thuận được nên số tiền bồi thường đã nộp vào Kho bạc huyện C, chờ hai bên thỏa thuận xong thì Ban Quản lý dự án và Phát triển Quỹ đất huyện C mới chi trả.

Ngày 26/11/2020, ông D hẹn chị đến quán C3 ở thành phố C để giải quyết vấn đề góp vốn và nhận tiền bồi thường, đi cùng là một số người lạ mặt và ép buộc chị phải chuyển nhượng phần đất của chị cho ông D với giá 2.000.000.000 đồng. Ông D đưa trước cho chị 500.000.000 đồng. Do bị ép buộc nên chị phải đồng ý nhưng chỉ làm giấy tay. Sau đó, chị đã trình báo chính quyền địa phương để giải quyết việc chị bị ép chuyển nhượng nhưng không có kết quả.

Do giữa chị với ông D còn tranh chấp về phần hùn của mỗi người trong thửa đất số 50 và chị cũng không đồng ý chuyển nhượng phần đất của chị cho ông D nên chị khởi kiện yêu cầu:

+ Đối với diện tích còn lại sau khi nhà nước thu hồi là $1.554,4m^2$ thì chị yêu cầu được sử dụng 70% tương đương $1.088,08m^2$, ông D được sử dụng 30% tương đương $466,32m^2$. Do nhà nước làm đường chia thửa đất làm hai, một bên $1.300,6m^2$, một bên $253,8m^2$ nên chị yêu cầu được sử dụng diện tích $1.300,6m^2$, đồng ý để ông D được sử dụng diện tích $253,8m^2$. Như vậy, chị sử dụng dư $1.088,08m^2 - 1.300,6m^2 = 212,52m^2$ nên đồng ý trả lại giá trị đất cho ông D theo giá $3.647.000$ đồng/ m^2 là $775.060.440$ đồng, làm tròn $775.100.000$ đồng.

+ Đối với số tiền nhà nước bồi thường $460.971.200$ đồng, chị yêu cầu được nhận $322.679.840$ đồng tương đương 70%, ông D nhận $138.291.360$ đồng tương đương 30%.

+ Đối với Biên nhận thỏa thuận ngày 26/11/2020, chị xác định là giao dịch dân sự vô hiệu và đồng ý trả lại cho vợ chồng ông D, bà Nguyễn Thị T $500.000.000$ đồng, không đồng ý phạt cọc $500.000.000$ đồng.

- Bị đơn ông Nguyễn Tiến D và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày:

Năm 2018, vợ chồng bà T, ông D thỏa thuận góp vốn với chị Dương Thúy K để nhận chuyển nhượng thửa đất số 50 nhưng trên giấy tờ chỉ có ông D làm đại diện. Ông D thừa nhận hai bên thỏa thuận góp vốn theo tỉ lệ chị K 70%, ông D 30% như chị K trình bày. Khi nhận chuyển nhượng đất xong thì chia phần đều nhau mỗi bên là 50%. Trong đó có 20% là phần tiền lãi mà chị K hứa trả cho ông D. Mặc dù, đã thỏa thuận như vậy và cũng chuyển nhượng xong nhưng đến nay chị K vẫn chưa góp đủ tiền, cụ thể quá trình giao và nhận tiền như sau:

+ Trước khi chị K góp vốn thì cá nhân ông D đã đặt cọc cho ông C 250.000.000 đồng, không xác định được thời gian.

+ Ngày 19/10/2018, chị K giao cho ông D 200.000.000 đồng để đặt cọc xác nhận hùn vốn, ông D viết biên nhận.

+ Ngày 18/12/2018, ông D trả cho ông C 1.750.000.000 đồng, bao gồm 800.000.000 đồng của ông D và 950.000.000 đồng của chị K, gia đình ông C ký biên nhận cho ông D và chị K.

+ Ngày 17/3/2019, ông D trả cho ông C 351.000.000 đồng, ông C viết biên nhận.

Như vậy, chị K chỉ mới giao cho ông D 1.150.000.000 đồng, còn thiếu 495.700.000 đồng so với thỏa thuận. Ông D đồng ý giao cho chị K đứng tên QSD đất nhưng khi thực hiện thủ tục thì do không còn tin tưởng chị K nên để hai người cùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do khi cấp QSD đất Nhà nước nhầm lẫn nên cấp với hình thức vợ chồng, hai bên không đồng ý nên đăng ký lại. Đến ngày 02/11/2020 ông D, chị K được cấp QSD đất với hình thức đồng sử dụng. Hiện nay ông D đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không cầm cố, thế chấp cho ai.

Tháng 10/2019, UBND huyện C thu hồi 825,2m² của thửa 50, bồi thường 460.971.200 đồng. Tháng 11/2020, có thông tin khu vực này tiếp tục bị quy hoạch nên chị K cho người đến nhà ông D gây sức ép buộc ông D phải nhận chuyển nhượng lại phần đất của chị K. Thời điểm này đất đã bị thu hồi nhưng hai bên vẫn tính diện tích chuyển nhượng là 1.175m² với giá 2.000.000.000 đồng và chị K đồng ý để ông D nhận toàn bộ tiền bồi thường. Ngày 26/11/2020, tại quán C4 ở Phường A, thành phố C, chị K buộc ông D trả trước 500.000.000 đồng và làm tờ “Biên nhận thỏa thuận” ngày 26/11/2020 (Do ông Nguyễn Hữu C1 đi chung với chị K viết). Như vậy, chị K ép ông D nhận chuyển nhượng đất chứ không phải ông D ép chị K chuyển nhượng phần đất của chị K. Do chị K biết phần đất nêu trên không bị quy hoạch nữa nên kiện đòi lại đất. Đối với yêu cầu của chị K thì ông D và bà T có ý kiến như sau:

+ Đồng ý hủy Biên nhận thỏa thuận ngày 26/11/2020 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 50 giữa chị K với ông D và yêu cầu chị K trả lại

500.000.000 đồng đã nhận và phải chịu phạt cọc 500.000.000 đồng do không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng.

+ Yêu cầu được nhận toàn bộ tiền bồi thường là 460.971.200 đồng theo cam kết của chị K tại Tờ thỏa thuận ngày 26/11/2020.

+ Đối với diện tích còn lại sau thu hồi là 1.554,4m² thì ông D yêu cầu được sử dụng 50%. Ông D yêu cầu được nhận bên có diện tích 253,8m² và diện tích 523,4m² trong tổng số 1.300,6m² của bên còn lại.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 125/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thúy K đối với yêu cầu chia tài sản chung:

1.1. Bà Dương Thúy K và ông Nguyễn Tiến D có quyền sử dụng theo tỉ lệ 7:3 đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa 50, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 660169, số vào sổ CS 07052 vào ngày 02/11/2020 cho ông Nguyễn Tiến D cùng sử dụng đất với bà Dương Thúy K.

1.2. Bà Dương Thúy K được sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 1.300,6m² thuộc một phần thửa 50, tờ bản đồ số 6, loại đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, đất trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7 về mốc M1 theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 29/7/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

1.3. Ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị T được sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 253,8m² thuộc một phần thửa 50, tờ bản đồ số 6, loại đất chuyên trồng lúa nước, đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, đất trong phạm vi các mốc M8, M9, M10, M11, M12 về mốc M8 theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 29/7/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

(Kèm theo các Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/02/2023, 29/8/2023, 08/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh và Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp, Bản đồ trích đo ngày 29/7/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ).

1.4. Bà Dương Thúy K có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị T số tiền 775.100.000 đồng (Bảy trăm bảy mươi lăm triệu một trăm nghìn đồng).

1.5. Bà Dương Thúy K được sở hữu số tiền 322.679.840 đồng (Ba trăm hai mươi hai triệu sáu trăm bảy mươi chín nghìn tám trăm bốn mươi đồng), ông Nguyễn Tiến D được sở hữu số tiền 138.291.360 đồng (Một trăm ba mươi tám triệu hai trăm chín mươi một nghìn ba trăm sáu mươi đồng) trong tổng số tiền bồi thường và hỗ trợ 460.971.200 đồng theo Quyết định chi trả bồi thường số 4036/QĐ-UBND ngày 24/10/2019 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc chi trả bồi thường về đất để thực hiện công trình đường P nối dài (giai đoạn 1) đoạn từ Đ-07 đến đường D.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục kê khai, đăng ký, tách, chuyển, điều chỉnh đối với diện tích đất đã được Tòa án công nhận quyền sử dụng theo bản án đã tuyên.

Đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 660169, số vào sổ CS 07052 đã cấp ngày 02/11/2020 cho ông Nguyễn Tiến D cùng sử dụng đất với bà Dương Thúy K để cấp lại cho các đương sự theo bản án đã tuyên.

2. Công nhận sự thỏa thuận của bà Dương Thúy K và ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị T về việc xác định Biên nhận thỏa thuận ngày 26/11/2020 nội dung bà Dương Thúy K chuyển nhượng thửa đất 50, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, diện tích 2.351m² cho ông Nguyễn Tiến D là giao dịch dân sự vô hiệu.

Buộc bà Dương Thúy K trả cho ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị T số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/8/2024 ông Nguyễn Tiến D làm đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm. Ông yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Phân chia tài

sản chia đôi, tiền cọc 500 triệu đồng chị K phải trả lại cho ông và trả thêm tiền chênh lệch. Hoặc chị K phải thực hiện theo hợp đồng thỏa thuận mua bán ngày 26/11/2020 phần đất đó cho ông và đã nhận cọc 500 triệu đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của mình, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tiến D, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại Tòa án cấp sơ thẩm các đương sự đều đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Biên nhận thỏa thuận” ngày 26/11/2020 giữa chị K với ông D là giao dịch dân sự vô hiệu. Xét thấy, cả chị K và ông D đều trình bày là mình bị ép buộc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng chứ không tự nguyện. Trong nội dung “Biên nhận thỏa thuận” nêu trên ghi ông D mua lại thửa 50, diện tích 2.351m² với giá 2 tỷ đồng và có đưa cho chị K 500.000.000 đồng. Thực tế tại thời điểm giao kết hợp đồng thì thửa 50 đã bị thu hồi 825,2m² và thuộc quyền sử dụng chung của chị K và ông D chứ không phải của cá nhân chị K. Hơn nữa, đến nay giữa hai bên còn tranh chấp phần quyền sử dụng của mình trong thửa đất này. Cho thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vi phạm cả về hình thức và nội dung theo quy định của pháp luật. Do đó, chị K, ông D và bà T đồng ý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Biên nhận thỏa thuận” ngày 26/11/2020 giữa chị K với ông D vô hiệu là phù hợp quy định của pháp luật. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, chị K đồng ý trả lại 500.000.000 đồng mà chị K đã nhận cho ông D giao là phù hợp.

Xét việc ông D và bà T yêu cầu phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng, cho thấy: Số tiền 500.000.000 đồng được ghi nhận trong “Biên nhận thỏa thuận” ngày 26/11/2020 là khoản tiền mà ông D trả tiền chuyển nhượng, không phải là tiền đặt cọc. Còn tại trang thứ 3 của “Biên nhận thỏa thuận” ngày 26/11/2020 nêu trên có nội dung: “*Hôm nay ngày 26/11/2020 ông D đưa cọc cho bà K 500.000 đồng (năm trăm triệu đồng)*” nhưng chị K không có ký tên và cũng không thừa nhận là tiền đặt cọc. Hơn nữa, hợp đồng chuyển nhượng nêu trên bị vô hiệu là do lỗi của cả hai bên nên không có cơ sở xem xét phạt cọc. Do đó, việc ông D và bà T yêu cầu phạt cọc là không có căn cứ.

[2] Xét việc chị K yêu cầu chia tài sản chung đối với quyền sử dụng đất còn lại sau Nhà nước thu hồi theo đo đạc thực tế là 1.554,4m² thuộc thửa 50 và số tiền 460.971.200 đồng được bồi thường khi thu hồi diện tích 825,2m² thuộc một phần thửa 50. Các tài sản này, chị K xác định chị góp vốn 70% nên được chia 70%. Còn ông D góp vốn 30% nên ông D được chia 30%. Căn cứ vào hiện trạng đất, chị K yêu cầu được sử dụng diện tích 1.300,6m² và được nhận số tiền 322.679.840 đồng, ông D được sử dụng diện tích 253,8m² và được nhận số tiền 138.291.360 đồng. Do chị nhận nhiều hơn 212,52m² nên chị đồng ý trả giá trị đất cho ông D theo giá của Chứng thư thẩm định số 068/2024/0050/CT.VC của Công ty TNHH G là 3.647.000 đồng/m², với số tiền 775.100.000 đồng là phù hợp. Bởi vì, các đương sự đều thừa nhận vào năm 2018 có nhận chuyển nhượng diện tích 2.351m² đất lúa, thuộc thửa số 50, tờ bản đồ số 6 của ông Trương Văn C với giá 1.000.000đ/m², thành tiền là 2.351.000.000 đồng. Căn cứ vào biên nhận ngày 19/10/2018 thì ông D có nhận của chị K 200.000.000 đồng, có nội dung: “*Tôi Nguyễn Tiến D CM 340839854 có nhận 200.000.000đ Hai trăm triệu đồng. Tiền hùng mua 2 thửa đất của ông C2 đường Phù Đổng nổi dài và giao ước cô Dương Thúy K bỏ ra bảy phần tiền ông D bỏ ra ba phần tiền trên đất sau khi trả tiền hết ông C2 Nguyễn Tiến D cam kết để cô Dương Thúy K đứng tên sổ đỏ. Hôm nay nhận tiền để đặt cọc mua đất*” và Biên nhận ngày 18/12/2018 thì ông C có nhận của chị K hai lần tổng cộng là 2.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, chị K thừa nhận chỉ giao cho ông C số tiền 1.750.000.000 đồng. Như vậy, chị K đã góp vốn tổng cộng là 200.000.000đ + 1.750.000.000đ = 1.950.000.000 đồng. Theo tỷ lệ góp vốn 70% giá trị đất chuyển nhượng của chị K là 2.351.000.000đ x 70% = 1.645.700.000đ, chị K đã góp thừa là 1.950.000.000đ - 1.645.700.000đ = 304.300.000đ. Trong quá trình

chuyển nhượng chị K thừa nhận ông D đã trả lại cho chị số tiền góp thừa. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu của chị K là có căn cứ.

[3] Xét việc ông D xác định ông D, chị K mỗi bên được quyền sử dụng đất là 50% nên yêu cầu được nhận quyền sử dụng đất diện tích bằng nhau là $1.554,4m^2 : 2 = 777,2m^2$. Đối với tiền 460.971.200 đồng Nhà nước bồi thường 825,2m² đất thì ông D yêu cầu được nhận toàn bộ do trước đó giữa chị K và ông D đã thỏa thuận trừ vào khoản tiền 495.700.000 đồng mà chị K góp chưa đủ là không có căn cứ. Bởi vì, xét 02 chứng cứ do ông D cung cấp gồm 01 bì thư ghi ngày 19/10/2018, có chữ ký và chữ viết của ông D và chữ ký của chị K, được viết tay trong đó có nội dung “1/ Tách chủ đất ra 70% - 30% = Bán lời chia đôi với” và 01 tờ giấy tập học sinh không ghi ngày, tháng, năm có chữ ký và viết tên Dương Thúy K, Nguyễn Tiến D, viết tay có nội dung: “Tôi đồng ý trả thêm cho cô Kiều 100.000.000đ (một trăm triệu) lý do tự hai đứa bàn bạc và đi đến thống nhất chỉ thừa đất trên ra hai phần bằng nhau, 1175m và 1175m như nhau. Hôm nay tại quán C4 hai đứa tôi bàn bạc và đi đến thống nhất chia đôi phần đất trên”. Chị K thừa nhận trước đó có thỏa thuận nhiều phương án góp vốn nhưng cuối cùng thống nhất tỉ lệ hùn của chị là 70%, còn ông D 30% và để cho chị được đứng tên quyền sử dụng đất do hùn nhiều hơn, không có thỏa thuận chia đất thành 02 phần bằng nhau như ông D trình bày. Do đây là thỏa thuận sau cùng nên chị K mới giao 200.000.000 đồng và ông D viết biên nhận ngày 19/10/2018 cho chị. Ông D thừa nhận biên nhận ngày 19/10/2018 mà chị K đưa ra là được viết sau các chứng cứ mà ông D xuất trình nêu trên, do tin tưởng nhau nên ông không ghi rõ tỷ lệ chia quyền sử dụng bằng nhau trong biên nhận mà chỉ ghi phần hùn. Do đó, không có căn để xác định sau khi chuyển nhượng thừa 50 của ông C thì mỗi bên được hưởng 50% quyền sử dụng đất.

[4] Xét việc ông D cho rằng khi thỏa thuận góp vốn thì nghĩa vụ của ông D góp 30% là 705.300.000 đồng, chị K góp 70% là 1.645.700.000 đồng. Trong quá trình thực hiện ông đã đặt cọc cho ông C 250.000.000 đồng (Tiền của ông D). Ngày 19/10/2018, bà K giao cho ông D số tiền 200.000.000 đồng. Ngày 18/12/2018, tại Phòng công chứng bà K và ông D trả cho ông C số tiền 1.750.000.000 đồng (Trong đó ông D có 800.000.000 đồng, bà K có 950.000.000 đồng). Ngày 17/3/2019, ông D trả cho ông C số tiền 351.000.000 đồng (Tiền của ông D). Như vậy, số tiền ông D góp là 250.000.000đ + 800.000.000đ +

351.000.000đ = 1.401.000.000 đồng, số tiền chị K góp là 200.000.000đ + 950.000.000đ = 1.150.000.000 đồng còn thiếu 495.700.000 đồng mới đủ số tiền 1.645.700.000 đồng. Do đó, chị K đã đồng ý cho ông D nhận toàn bộ số tiền 460.971.200 đồng mà Nhà nước bồi thường nên ông yêu cầu được nhận toàn bộ số tiền này. Xét thấy, như đã nhận định ở trên, căn cứ vào biên nhận ngày 19/10/2018 thì ông D có nhận của chị K 200.000.000 đồng và Biên nhận ngày 18/12/2018 thì ông C có nhận của chị K hai lần tổng cộng là 2.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, chị K thừa nhận chỉ giao cho ông C số tiền 1.750.000.000 đồng. Như vậy, chị K đã góp vốn tổng cộng là 200.000.000đ + 1.750.000.000đ = 1.950.000.000 đồng, (Thừa 304.300.000đ chị K xác định đã được ông D trả lại). Ngoài ra, ông D không có chứng cứ chứng minh là chị K góp thiếu 495.700.000 đồng. Do đó, ông yêu cầu được nhận toàn bộ số tiền 460.971.200 đồng mà Nhà nước bồi thường là không có căn cứ.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông D cũng không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ và phù hợp pháp luật.

[5] Xét ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ nên chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tiến D, giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Để thuận tiện cho việc thi hành án Hội đồng xét xử điều chỉnh lại cách tuyên án.

Do giữ nguyên Bản án sơ thẩm nên ông D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Phần của bản án sơ thẩm không bị 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 308, Điều 91, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 209, Điều 219, Điều 328, Điều 500, Điều 502 Bộ luật dân sự; Điều 100, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 220, Điều 236 của Luật đất đai năm 2024; Điều 26, Điều 28 Luật Hôn nhân và Gia đình; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày

30/12/2016; Quyết định số 22/2021/QĐ-UBND ngày 31/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tiến D.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 125/2024/DS-ST ngày 07/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh.
3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Dương Thúy K.
4. Chị Dương Thúy K được quyền sử dụng diện tích 1.300,6m² đất chuyên trồng lúa nước, thuộc một phần thửa 50, tờ bản đồ số 6, trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M1 tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (Nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp).
5. Ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng diện tích 253,8m² đất chuyên trồng lúa nước, thuộc một phần thửa 50, tờ bản đồ số 6, trong phạm vi các mốc M8, M9, M10, M11, M12, M8 tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (Nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp).

(Kèm theo các Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/02/2023, 29/8/2023, 08/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh và Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 08/7/2024, Bản đồ trích đo ngày 29/7/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ).
6. Chị Dương Thúy K có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị T số tiền 775.100.000 đồng (Bảy trăm bảy mươi lăm triệu một trăm nghìn đồng) giá trị quyền sử dụng đất do chị K nhận nhiều hơn phần của mình là 212,52m².
7. Chị Dương Thúy K được sở hữu số tiền 322.679.840 đồng (Ba trăm hai mươi hai triệu sáu trăm bảy mươi chín nghìn tám trăm bốn mươi đồng). Ông Nguyễn Tiến D được sở hữu số tiền 138.291.360 đồng (Một trăm ba mươi tám triệu hai trăm chín mươi một nghìn ba trăm sáu mươi đồng) trong tổng số tiền bồi thường và hỗ trợ 460.971.200 đồng theo Quyết định chi trả bồi thường số 4036/QĐ-UBND ngày 24/10/2019 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc chi trả bồi thường về đất để thực hiện công trình đường P nối dài (giai đoạn 1) đoạn từ Đ-07 đến đường D.

Các đương sự được đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 660169, số vào sổ CS 07052 đã cấp ngày 02/11/2020 cho ông Nguyễn Tiến D và bà Dương Thúy K để cấp lại cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

8. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Biên nhận thỏa thuận ngày 26/11/2020 giữa ông Nguyễn Tiến D, bà Nguyễn Thị T với chị Dương Thúy K là giao dịch dân sự vô hiệu.

9. Chị Dương Thúy K phải trả lại cho ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị T số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

10. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Chị Dương Thúy K phải chịu 136.590.908 đồng và được trừ vào 18.340.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0014537 ngày 21/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh. Chị Dương Thúy K còn phải nộp tiếp số tiền 118.250.908 đồng.

+ Ông Nguyễn Tiến D và bà Nguyễn Thị T phải liên đới chịu 63.020.071 đồng.

+ Ông Nguyễn Tiến D phải chịu 6.914.568 đồng.

11. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Tiến D phải chịu 300.000 đồng và được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0008965 ngày 19/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

12. Về chi phí tố tụng khác:

Chị Dương Thúy K đồng ý chịu số tiền 5.642.901 đồng (Đã nộp xong).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi Nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND khu vực 9 - Đồng Tháp;
- Phòng THADS khu vực 9 - Đồng Tháp;
- Phòng GDKTTT&THATAND tỉnh ĐT;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT (N).

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

Sỹ Danh Đạt