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

Bản án số: 48/2025/DS-PT
Ngày: 18-3-2025
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 LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Tâm

Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

- Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Ngọc Huyền – Thư ký, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Trần Minh Công – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 29 tháng 09 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 35/2025/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Anh H, sinh năm: 1968, bà Phạm Anh Đ, sinh năm: 1972; cư trú tại số B, đường Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh H1, sinh năm: 1983; cư trú tại số F, Quốc lộ A, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 18/02/2025).

- *Bị đơn:* Ông Ngô Phước H2, sinh năm: 1964, bà Phan Thị Ý, sinh năm: 1964; cư trú tại tổ dân phố E, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Phước H3, sinh năm: 1982; cư trú tại tổ dân phố E, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 12/3/2025).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Ngô Phước H3, sinh năm: 1982;

+ Bà Ngô Thị Mỹ H4, sinh năm: 1992;

+ Ông Ngô Phước H5, sinh năm: 1984;

+ Ông Ngô Phước T, sinh năm: 1989;

Cùng cư trú tại tổ dân phố E, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H4, ông H5, ông T: Ông Ngô Phước H3, sinh năm: 1982; cư trú tại tổ dân phố E, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 26/02/2025).

Người kháng cáo: Ông Ngô Phước H2, bà Phan Thị Ý – Bị đơn; Ông Ngô Phước H3, bà Ngô Thị Mỹ H4, ông Ngô Phước H5, ông Ngô Phước T - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

(Ông Trần Minh H1, ông Ngô Phước H3, ông H5, ông T có mặt tại phiên tòa; các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ghi ngày 23 tháng 5 năm 2022 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Đình L trình bày:* Vào ngày 02/01/2022, vợ chồng ông Nguyễn Anh H, bà Phạm Anh Đ và vợ chồng ông Ngô Phước H2, bà Phan Thị Ý thỏa thuận sang nhượng một mảnh đất ở tổ dân phố E (khu phố E cũ), thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, giá thỏa thuận là 150.000.000đ/m^2 ngang x 30m là 4.500.000.000đ, vợ chồng ông H2, bà Ý giảm cho ông H, bà Đ số tiền 20.000.000đ; giá trị còn lại phải thanh toán là 4.480.000.000đ, hai bên thống nhất ông H, bà Đ đã đặt cọc với số tiền là 380.000.000đ theo hợp đồng đặt cọc lập cùng ngày 02/01/2022.

Đến ngày 12/01/2022, ông H, bà Đ đã tiến hành công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất với vợ chồng ông H2, bà Ý cùng các con của ông H2, bà Ý là ông Ngô Phước H3, bà Ngô Thị Mỹ H4, ông Ngô Phước H5, ông Ngô Phước T tại Văn phòng C ngày 12/01/2022 cụ thể chuyển nhượng diện tích 3.354m^2, mục đích sử dụng CLN (cây lâu năm) và tài sản gắn liền với đất là vườn cây ăn quả (cây sầu riêng) thuộc thửa đất số 180, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại khu phố E nay là tổ dân phố E, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 512119 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 20/3/2007 và ông H, bà Đ đã thanh toán đủ số tiền còn lại cho ông H2, bà Ý là 4.100.000.000đ bằng chuyển khoản vào tài khoản của ông Ngô Phước T, hợp đồng công chứng ghi giá chuyển nhượng là 1.500.000.000đ là do ông H2, bà Ý yêu cầu để ông H2, bà Ý giảm số thuế thu nhập cá nhân.

Sau khi công chứng, ông H, bà Đ đã đăng ký và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh sang tên tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/01/2022. Thực tế trên thực địa diện tích đất khoảng 2.454m^2. Như vậy, so với diện tích đất được ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng thì thiếu khoảng 900m^2. Trong đó, có 3m chiều ngang mặt tiền đường và 20m chiều dài tính đến phía sau của thửa đất.

Với nội dung sự việc xảy ra, ông H, bà Đ đã trao đổi với ông H2, bà Ý và đề nghị giao đủ diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn thiếu nếu như không giao đủ đất thì thanh toán lại cho ông H, bà Đ với số tiền như đã thỏa thuận là 450.000.000đ (150.000.000đ x 3m chiều ngang) nhưng ông H2, bà Ý và các con không đồng ý, còn thách thức ông H, bà Đ. Do vậy, ông H, bà Đ đã làm đơn khởi kiện. Đối chiếu với quy định tại các Điều 351, 437 và 501 của Bộ luật dân sự thì phía ông H2, bà Ý đã vi phạm nghĩa vụ giao tài sản không đúng số lượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã cam kết lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh H6 ngày 12/01/2022 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 512119 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 20/3/2007 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ điều chỉnh biến động ngày 17/01/2022. Khi nhận chuyển nhượng đất thì ông H, bà Đ đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất biết rõ là thửa đất số 180, tờ bản đồ số 14, địa chỉ thửa đất khu phố 5 nay là tổ dân phố E, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, diện tích 3.354m^2, mục đích sử dụng cây lâu năm, hình thức sử dụng riêng, thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2043, nguồn gốc sử dụng cấp lại và tài sản gắn liền với đất là vườn cây ăn quả (cây sầu riêng) với diện tích 3.354m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 512119, số vào sổ cấp GCN H 01995 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 20/3/2007 cho hộ ông Ngô Phước H2 và bà Phan Thị Ý.

Theo kết quả đo đất thì thực tế thửa đất số 180, tờ bản đồ số 14 có diện tích hiện trạng là 2.727,6m^2 thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã cam kết lập tại Văn phòng C ngày 12/01/2022 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp số AH 512119 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 20/3/2007 là 626,4m^2 phần diện tích đất thiếu này hiện là đường đi và do người

khác sử dụng, thửa đất số 180, tờ bản đồ số 14 đã có hàng rào ranh giới ổn định trước khi bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn. Vì vậy, bị đơn không thể giao diện tích đất còn thiếu 626,4m^2 đất cho nguyên đơn.

Nay ông H, bà Đ yêu cầu Tòa án buộc ông H2, bà Ý cùng con của ông H2, bà Ý là ông Ngô Phước H3, bà Ngô Thị Mỹ H4, ông Ngô Phước H5, ông Ngô Phước T có trách nhiệm liên đới bồi thường cho ông H, bà Đ giá trị phần diện tích đất thiếu 626,4m^2 đất trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng C ngày 12/01/2022 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 512119 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 20/3/2007 theo giá trị thực tế ở địa phương đã được cơ quan chức năng thẩm định giá là 1.123.761.600đ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 437 của Bộ luật Dân sự.

Ông H, bà Đ yêu cầu Tòa án buộc ông H2, bà Ý cùng con của ông Ý H7, bà Ý là ông Ngô Phước H3, bà Ngô Thị Mỹ H4, ông Ngô Phước H5, ông Ngô Phước T có trách nhiệm liên đới trả cho ông H, bà Đ tiền chi phí định giá tài sản là 18.000.000đ và tiền chí phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 8.058.800đ. Ngoài ra nguyên đơn không yêu cầu gì khác.

- *Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án bị đơn ông Ngô Phước H2 và bà Phan Thị Ý trình bày:* Vào ngày 02/01/2022 ông Ngô Phước H2 và vợ là bà Phan Thị Ý có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Anh H, bà Phạm Anh Đ thửa đất số 180, tờ bản đồ số 14, địa chỉ thừa đất khu phố E, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, giá chuyển nhượng là 4.480.000.000đ, ông H, bà Đ đã đặt cọc trước số tiền 380.000.000đ, số tiền còn lại là 4.100.000.000đ vợ chồng ông H2 chuyển nhượng thửa đất số 180, tờ bản đồ số 14 là chuyển nhượng theo hiện trạng sử dụng đất thực tế tuy nhiên nội dung thỏa thuận chuyển nhượng theo hiện trạng sử dụng đất thực tế không ghi vào hợp đồng đặt cọc. Ngay trong ngày 02/01/2022 ông H2 và vợ là bà Ý đã nhận đủ số tiền đặt cọc bằng tiền mặt là 380.000.000đ do ông H, bà Đ giao và vợ chồng ông H2 đã giao thửa đất số 180, tờ bản đồ số 14, địa chỉ thửa đất khu phố E, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho vợ chồng ông Nguyễn Anh H, bà Phạm Anh Đ sử dụng.

Ngày 12/01/2022 vợ chồng ông Ngô Phước H2 và các con của vợ chồng ông Ngô Phước H2 là ông Ngô Phước H3, bà Ngô Thị Mỹ H4, ông Ngô Phước H5, ông Ngô Phước T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H, bà Đ để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thửa đất số 180, tờ bản đồ số 14, địa chỉ thửa đất khu phố 5 nay là tổ dân phố E, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, diện tích 3.354m^2, mục đích sử dụng CLN (cây lâu năm) và tài sản gắn liền với đất là vườn cây ăn quả (cây sầu riêng) với diện tích 3.354m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 512119, số vào sổ cấp

GCN H 01995 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 20/3/2007 đã được Văn phòng C công chứng ngày 12/01/2022. Sau đó vài ngày thì ông H, bà Đ chuyển khoản tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào tài khoản tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cho con ruột vợ chồng ông Ngô Phước H2 là ông Ngô Phước H5, ông Ngô Phước T1 với số tiền là 4.100.000.000đ. Hợp đồng đặt cọc ngày 02/01/2022 được lập thành 02 bản chính và nội dung của 02 bản chính hợp đồng đặt cọc ngày 02/01/2022 do ông Nguyễn Anh H viết sau đó vợ chồng ông Ngô Phước H2 và ông Nguyễn Anh H ký và ghi họ tên còn ông Nguyễn Hiệp Lâm S ký và ghi họ tên với tư cách làm chứng.

Nguồn gốc thửa đất số 180, tờ bản đồ số 14, địa chỉ thửa đất khu phố 5 nay là tổ dân phố E, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng là do vợ chồng ông H2 được nhà nước chỉ cho tự khai phá từ năm 1986 sau đó vợ chồng ông H2 khai phá trồng cây điều, sầu riêng, đến ngày 20/3/2007 thì vợ chồng ông H2 được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 180, tờ bản đồ số 14, địa chỉ thửa đất khu phố 5 nay là tổ dân phố E, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông H2 sử dụng ổn định ranh giới rõ ràng không tranh chấp với ai đối với thửa đất số 180, tờ bản đồ số 14, địa chỉ thửa đất khu phố 5 nay là tổ dân phố E, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng kể từ năm 1986 cho đến khi chuyển nhượng cho ông H, bà Đ. Vợ chồng ông H2 không biết thửa đất số 180, tờ bản đồ số 14, địa chỉ thửa đất khu phố 5 nay là tổ dân phố E, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng thực tế hiện trạng thừa hay thiếu đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông H2.

Khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông H, bà Đ có xuống xem hiện trạng thực tế của thửa đất số 180, tờ bản đồ số 14, địa chỉ thửa đất khu phố 5 nay là tổ dân phố E, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và vợ chồng ông H2 có chỉ ranh giới, hiện trạng đất cho ông H, bà Đ tuy nhiên ông H, bà Đ không đo lại thửa đất, sau đó ông ông H, bà Đ đồng ý hiện trạng đất thì ông H, bà Đ mới về ký hợp đồng đặt cọc.

Nay ông H2, bà Ý không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà Đ vì vợ chồng ông H2 chuyển nhượng đất theo hiện trạng thực tế. Nếu ông H, bà Đ không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa thì ông H, bà Đ trả lại thửa đất và tài sản trên đất cho vợ chồng ông H2 và vợ chồng ông Hòa đồng Ý1 trả cho ông H, bà Đ số tiền chuyển nhượng là 4.480.000.000đ. Ngoài ra bị đơn ông H2 và bà Ý không yêu cầu gì khác.

- Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi ông Ngô Phước H5 và ông Ngô Phước T trình bày: Ông Ngô Phước H5 và ông Ngô Phước T thống nhất với lời trình bày của ông Ngô Phước H2 và bà Phan Thị Ý. Ông H5 và

ông T là con của ông H2 và bà Ý, ông H5 và ông T có ký tên vào giấy công chứng bán đất thửa đất số 180, tờ bản đồ số 14 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh H ngày 12/01/2022. Ông H5, ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Anh H, gia đình các ông chuyển nhượng đất cho ông H theo hiện trạng đã có rào sẵn. Ngoài ra, ông H5 và ông T không yêu cầu gì khác.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 29 tháng 09 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Anh H và bà Phạm Anh Đ đối với bị đơn ông Ngô Phước H2, bà Phan Thị Ý và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Phước H3, bà Ngô Thị Mỹ H4, ông Ngô Phước H5, ông Ngô Phước T về việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc ông Ngô Phước H2, bà Phan Thị Ý, ông Ngô Phước H3, bà Ngô Thị Mỹ H4, ông Ngô Phước H5, ông Ngô Phước T phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Anh H và bà Phạm Anh Đ giá trị diện tích đất ít hơn 626,4m^2 cây lâu năm trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C công chứng ngày 12/01/2022 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 512119 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 20/3/2007 theo giá trị thẩm định giá là 1.123.761.600đ, trong đó ông Ngô Phước H2, bà Phan Thị Ý, ông Ngô Phước H3, bà Ngô Thị Mỹ H4, ông Ngô Phước H5, ông Ngô Phước T mỗi người phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Anh H, bà Phạm Anh Đ số tiền là 187.293.600đ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 06/11/2023, ngày 08/11/2023 bị đơn ông H2, bà Ý; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông H3, ông H5, ông T, bà H4 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay: Ông Ngô Phước H3, ông H5, ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày chỉ đồng ý thanh toán cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất của 3m đất chiều ngang mặt đường số tiền 450.000.000đ.

Đại diện nguyên đơn ông Trần Minh H1 đề nghị xem xét việc thẩm chuyển hồ sơ vụ án lên cấp phúc thẩm chậm; không đồng ý với kháng cáo và trình bày của đại diện bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đề nghị giải quyết như án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sửa bản án sơ thẩm. Buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 3m ngang x 150.000.000đ/m = 450.000.000đ. Miễn án phí cho ông H2, bà Ý do ông H2, bà Ý là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của ông Ngô Phước H2, bà Phan Thị Ý, ông Ngô Phước H3, bà Ngô Thị Mỹ H4, ông Ngô Phước H5, ông Ngô Phước T; người kháng cáo, thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Đối với ý kiến của đại diện nguyên đơn về việc Tòa án cấp sơ thẩm chuyển hồ sơ chậm thì theo Báo cáo giải trình của thẩm phán chủ tọa: Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn và người liên quan là các con bị đơn (viết tắt là phía bị đơn) từ chối nhận bản án do tổ chức dịch vụ bưu chính chuyển đến ngày 26/10/2023. Ngày 27/10/2023 đã cấp, tống đạt, niêm yết công khai hợp lệ bản án cho phía bị đơn. Phía bị đơn có đơn kháng cáo, do đơn kháng cáo chưa đúng nên thẩm phán ban hành Thông báo yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn kháng cáo. Đến ngày 08/01/2024 phía bị đơn gửi đơn kháng cáo hợp lệ. Ngày 09/01/2024 thẩm phán ban hành Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, ngày 29 và ngày 31/01/2024 thẩm phán nhận được biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, cùng ngày thẩm phán ban hành Thông báo về việc kháng cáo. Ngày 24/10/2024 đã cấp, tống đạt hợp lệ Thông báo về việc kháng cáo. Thẩm phán đã thiếu sót trong kiểm tra việc tống đạt các văn bản tố tụng liên quan đến kháng cáo của phía bị đơn.

[2] Xét kháng cáo của ông H2, bà Ý, ông H3, bà H4, ông H5 và ông T thì thấy rằng:

Theo hồ sơ thể hiện, ngày 02/01/2022, vợ chồng ông H, bà Đ và vợ chồng ông H2, bà Ý thỏa thuận sang nhượng diện tích 3.354m^2 thuộc thửa 180, tờ bản đồ 14, tổ dân phố E, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Đất đã được do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 512119 ngày 20/3/2007. Chiều ngang mặt tiền đường 30m, chiều dài 120m (có họa đồ lô đất kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Giá thỏa thuận là

150.000.000đ/m ngang x 30m = 4.500.000.000đ, bị đơn bớt 20.000.000đ, nguyên đơn chỉ phải thanh toán số tiền 4.800.000.000đ.

Ngày 02/01/2022 ông H, bà Đ đã đặt cọc cho ông H2, bà Ý số tiền là 380.000.000đ. Ngày 12/01/2022, ông H, bà Đ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với vợ chồng ông H2, bà Ý cùng các con của ông H2, bà Ý là ông H3, bà H4, ông H5, ông T tại Văn phòng C, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 1.500.000.000đ là để giảm thuế. Các bên thừa nhận ông H, bà Đ đã thanh toán đủ số tiền còn lại là 4.100.000.000đ cho ông H2, bà Ý bằng chuyển khoản vào tài khoản của ông Ngô Phước T. Ngày 17/01/2022 đã được điều chỉnh đăng ký biến động trang tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H, bà Đ. Ông H, bà Đ đã xin chuyển mục đích đất ở và làm nhà trên khuôn viên đất.

Tại đơn khởi kiện (BL 01-04) ông H, bà Đ cho rằng ông H2, bà Ý bàn giao đất thiếu nên đề nghị ông H2, bà Ý giao đủ diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu không giao đủ đất thì thanh toán cho ông bà với số tiền như đã thỏa thuận là 450.000.000đ (150.000.000đ x 3m chiều ngang lô đất) nhưng bị đơn không đồng ý nên yêu cầu phía bị đơn thanh toán giá trị quyền sử dụng đất thiếu theo giá thực tế khỏang 1.350.000.000đ.

Xét thấy, trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nguyên đơn không yêu cầu đo để kiểm tra xem có đủ diện tích hay không. Do đó, có căn cứ xác định, việc thiếu đất dẫn đến tranh chấp lỗi của nguyên đơn và bị đơn là ngang nhau. Theo Họa đồ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 25/8/2022 của Công ty TNHH N thì diện tích thiếu nằm ở đường đi và một phần do người khác sử dụng. Thực tế nguyên đơn đang sử dụng diện tích 2.727,6m^2, mặt tiền giáp đường N là 27,2m. Như vậy, chiều ngang lô đất thiếu 2,8m là phù hợp với trình bày của nguyên đơn, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 150.000.000đ/m ngang x 30m = 4.500.000.000đ. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng đồng ý thanh toán cho nguyên đơn giá trị 3m đất chiều ngang là 150.000.000đ/m x 3m = 450.000.000đ.

Vì vậy, buộc ông H2, bà Ý, ông H3, bà H4, ông H5 và ông T mỗi người phải thanh toán lại cho ông H, bà Đ giá trị quyền sử dụng đất của 3m đất mặt tiền đường N. Cụ thể, (150.000.000đ x 3m ngang) : 6 người = 75.000.000đ là phù hợp.

Giá chuyển nhượng thửa đất số 180, tờ bản đồ số 14 và tài sản gắn liền với đất là 4.480.000.000đ trừ đi giá trị diện tích đất thiếu 3m ngang 450.000.000đ nên kiến nghị Đội thuế huyện Đ (trước đây là Chi cục thuế khu vực Đ - Đ - C) truy thu thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ theo giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế là 4.030.000.000đ (Bốn tỷ không trăm ba mươi triệu đồng) của

thửa đất 180, tờ bản đồ 14, tọa lạc tại khu phố E (nay là tổ dân phố E), thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, được Văn phòng C công chứng ngày 12/01/2022.

Từ những phân tích trên, cần chấp nhận kháng cáo của ông H2, bà Ý, ông H3, bà H4, ông H5, ông T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá số tiền 26.058.800đ (nguyên đơn ứng chi và đã quyết toán xong). Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên mỗi bên phải chịu ½. Buộc ông H2, bà Ý, ông H3, bà H4, ông H5, ông T mỗi người phải thanh toán lại cho ông H, bà Đ số tiền 2.171.600đ.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông H2, bà Ý, ông H3, bà H4, ông H5, ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông H2, bà Ý là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Ông H3, bà H4, ông H5, ông T mỗi người phải chịu 3.750.000đ (75.000.000đ x 5%) án phí dân sự sơ thẩm

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ 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 Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ngô Phước H2, bà Phan Thị Ý, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Phước H3, bà Ngô Thị Mỹ H4, ông Ngô Phước H5, ông Ngô Phước T, sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Anh H, bà Phạm Anh Đ đối với bị đơn ông Ngô Phước H2, bà Phan Thị Ý và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Phước H3, bà Ngô Thị Mỹ H4, ông Ngô Phước H5, ông Ngô Phước T về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Buộc ông Ngô Phước H2, bà Phan Thị Ý, ông Ngô Phước H3, bà Ngô Thị Mỹ H4, ông Ngô Phước H5, ông Ngô Phước T mỗi người phải thanh toán lại cho ông Nguyễn Anh H, bà Phạm Thị Đ1 số tiền 75.000.000đ *(Bảy mươi lăm 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Kiến nghị Đội thuế huyện Đ truy thu thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ theo giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế là 4.030.000.000đ (Bốn tỷ không trăm ba mươi triệu đồng) của thửa đất 180, tờ bản đồ 14, tọa lạc tại khu phố E (nay là tổ dân phố E), thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, được Văn phòng C công chứng ngày 12/01/2022.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Ngô Phước H2, bà Phan Thị Ý, ông Ngô Phước H3, bà Ngô Thị Mỹ H4, ông Ngô Phước H5, ông Ngô Phước T mỗi người phải thanh toán cho ông Nguyễn Anh H, bà Phạm Thị Đ1 số tiền 2.171.600đ.

3. Về án phí:

Hoàn trả ông Nguyễn Anh H, bà Phạm Anh Đ số tiền 26.250.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo B liên lai thu số 0000195 ngày 28/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng.

Miễn án phí ông Ngô Phước H2, bà Phan Thị Ý. Hoàn trả cho ông H2, bà Ý mỗi người 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007399, 0007400 cùng ngày 31/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc ông Ngô Phước H3, bà Ngô Thị Mỹ H4, ông Ngô Phước H5, ông Ngô Phước T mỗi người phải chịu 3.750.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được vào số tiền 1.200.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0007393, 0007396 cùng ngày 29/01/2024 và Biên lai 0007397, 0007398 cùng ngày 31/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đạ Huoai, tỉnh Lâm Đồng. Ông H3, bà H4, ông H5, ông T mỗi người còn phải nộp 3.450.000đ án phí.

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 dân sự, 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 các 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 Lâm Đồng (01);
- Phòng TTr,KT&THA (01);
- TAND huyện Đạ Huoai (01);
- Chi cục THADS huyện Đạ Huoai (01);
- Đương sự (06);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Vũ Thị Nguyệt