TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP** Bản án số: 638/2024/DS-PT Ngày: 16-12-2024 *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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 Thị Võ Trinh;

Các Thẩm phán: Ông Lê Khắc Thịnh;

Bà Kiều Kim Xuân;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Tuyền- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Đỗ Trung Đến- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 16 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 443/2024/TLPT-DS, ngày 28 tháng 10 năm 2024, về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2024/DS-ST ngày 02 tháng 02 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 640/2024/QĐ-PT, ngày 15 tháng 11năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 636/2024/QĐ-PT ngày 02/12/2024, giữa:

11. Nguyên đơn:

1.1. Dương Lâm T, sinh năm 1978

1.2. Nguyễn Thị Bé H, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: tổ A, ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Lê Thị T1, sinh năm 1954

Địa chỉ: tổ A, ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2.2. Dương Phước C (đã chết ngày 28/7/2023).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Dương Phước C:

2.2.1. Lê Thị T1, sinh năm 1954

2.2.2. Dương Ngọc H1, sinh năm 1976;

2.2.3. Dương Phước T2, sinh năm 1977;

2.2.4. Dương Kim T3, sinh năm 1978;

2.2.5. Dương Phước T4, sinh năm 1981;

2.2.6. Dương Kim T5, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: tổ A, ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Dương Thảo S, sinh năm 2006;

Địa chỉ: tổ A, ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Trần Văn N, sinh năm 1976;

Địa chỉ: ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người kháng cáo: Bà Lê Thị T1 và chị Dương Kim T3 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện ngày 11/10/2022, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Dương Lâm T và bà Nguyễn Thị Bé H là nguyên đơn thống nhất trình bày:

Ông T và bà Bé H nhận chuyển nhượng 3,5 công đất tầm lớn tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp của vợ chồng bà Lê Thị T1 và ông Dương Phước C, giá 70 chỉ vàng 24K. Ngày 30/3/2021, hai bên lập giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền cọc. Ông T và bà Bé H đã đặt cọc 20 chỉ vàng 24K cho vợ chồng ông C và bà T1, có sự chứng kiến và làm chứng của ông Nguyễn Minh T6 là Bí thư kiêm Trưởng ban N1, xã P, huyện C, hẹn đến ngày 30/8/2021 âm lịch sẽ giao đủ số vàng còn lại. Ông C và bà T1 giao cho ông T và bà Bé H bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M687783, diện tích 12.616m^2 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Dương Phước C ngày 24/8/1999.

Khi làm hồ sơ chuyển nhượng thì ông T và bà Bé H được biết phần đất của ông C đối chiếu sang bản đồ lưới tọa độ đã bị cấp nhầm vị trí cho người khác. Căn cứ theo thỏa thuận ngày 30/3/2021, ông T và bà Bé H yêu cầu trả số vàng đã đặt cọc nhưng ông C và bà T1 cứ hứa hẹn mà không thực hiện nên có gửi đơn đến địa phương nhờ giải quyết. Tại buổi hòa giải ngày 04/3/2022, ông C hẹn đến vụ Đông X trả cọc, yêu cầu ông T và bà Bé H trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, buổi

hòa giải không thành. Tuy nhiên, sau đó hai bên thỏa thuận lại và thống nhất ngày 30/6/2022, ông T và bà Bé H trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C và bà T1, hẹn trong thời hạn 03 tháng ông bà sẽ làm thủ tục chuyển nhượng, nếu không được thì trả lại 20 chỉ vàng 24K đặt cọc. Tuy nhiên đến nay ông C và bà T1 vẫn chưa thực hiện.

Tại đơn khởi kiện ông T và bà Bé H yêu cầu xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc ngày 30/3/2021 là vô hiệu, buộc ông C và bà T1 trả 20 chỉ vàng 24K. Tuy nhiên, tại phiên tòa, ông T và bà Bé H thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2021 giữa ông T, bà Bé H với ông C, bà T1 đối với diện tích đã thỏa thuận chuyển nhượng theo đo đạc thực tế là 4.198,3m^2, thuộc một phần thửa 248, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, đất trong phạm vi các mốc M2, M3, M4, M5, M6, M7 về mốc M2 theo Sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

- Yêu cầu bà T1, chị H1, anh T2, chị T3, anh T4, chị T5 là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông C và ông Trần Văn N là người đang sử dụng đất có trách nhiệm liên đới giao diện tích đất nêu trên cho ông T và bà Bé H.

- Ông T và bà B H đồng ý trả cho bà T1, chị H1, anh T2, chị T3, anh T4, chị T5 là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông C số vàng còn lại tương ứng với diện tích đo đạc thực tế, được tính thành tiền là 251.613.000 đồng.

Ông T và bà Bé H đồng ý chịu ½ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản.

Tại phiên hòa giải, bà Lê Thị T1 là bị đơn trình bày:

Trước đây vợ chồng bà T1 và ông C đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận đặt cọc 20 chỉ vàng 24K vào ngày 30/3/2021 như phía nguyên đơn trình bày là đúng. Bà T1 đồng ý xác định vị trí, diện tích chuyển nhượng theo đo đạc thực tế là 4.198,3m^2, thuộc một phần thửa 248, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, trong phạm vi các mốc M2, M3, M4, M5, M6, M7 về mốc M2 theo Sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Lý do đến nay chưa sang tên được là do chưa đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Ngoài ra, diện tích đất chuyển nhượng còn đang cầm cố cho ông Trần Văn N nên cũng chưa giao đất được. Đến ngày 30/6/2022, bà T1 đã nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục đổi giấy và thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông T.

Nay bà T1 và các con là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2021 theo yêu cầu của ông T, bà Bé H, đồng ý giao diện tích 4.198,3m^2 thuộc một phần thửa 248, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã P, huyện C cho ông T, bà Bé H sử dụng. Tuy nhiên, đối với giá trị quyền sử dụng đất thì bà T1 thay đổi. Bà T1 không đồng ý giá hai bên đã thỏa thuận trước đây là 20 chỉ vàng 24K/1.300m^2 mà yêu cầu giá theo kết quả định giá là 90.000 đồng/m^2, trừ số vàng đã nhận quy ra thành tiền, yêu cầu ông T, bà Bé H tiếp tục trả số tiền còn lại.

Bà T1 đồng ý chịu ½ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản.

Tại phiên tòa, chị Dương Kim T3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Chị T3 xác định thửa đất 248, tờ bản đồ số 8, trong đó có phần đất đang tranh chấp, là tài sản chung của cha mẹ chị T3 là ông C, bà T1, không phải tài sản chung của hộ. Chị T3 biết trước đây cha mẹ có chuyển nhượng 3,5 công tầm cắt (1.300m^2/công) cho ông T, bà Bé H, giá chuyển nhượng là 70 chỉ vàng 24K, đã nhận cọc 20 chỉ vàng 24K. Nay chị T3 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, đồng ý chuyển nhượng và giao cho ông T, bà Bé H diện tích đất theo đo đạc thực tế là 4.198,3m^2, thuộc một phần thửa 248, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, trong phạm vi các mốc M2, M3, M4, M5, M6, M7 về mốc M2 theo Sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Tuy nhiên, tại phiên tòa, chị T3 yêu cầu ông T, bà Bé H tiếp tục trả tiền tương đương giá đất là 25 chỉ vàng 24K/1.300m^2, chị T3 không đồng ý giá hai bên đã thỏa thuận là 20 chỉ vàng 24K/1.300m^2, đồng ý trừ số vàng đã nhận được tính thành tiền vào số tiền chuyển nhượng, yêu cầu ông T, bà Bé H tiếp tục trả số tiền còn lại.

Tại Văn bản ý kiến ngày 06/12/2023, chị Dương Ngọc H1 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Dương Phước C trình bày:

Diện tích đất tranh chấp 4.198,3m² thuộc thửa 1777, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp giữa anh Dương Lâm T, chị Nguyễn Thị Bé H với ông Dương Phước C, bà Lê Thị T1 là của cha mẹ của chị H1. Trong quá trình tranh chấp, ông Dương Phước C đã chết, chị H1 là người thừa kế quyền và nghĩa tố tụng của ông C.

Nay anh T, chị Bé H tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với ông C và bà T1 thì chị H1 không có ý kiến gì, thống nhất để bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với anh T và chị Bé H. Chị H1 cũng không tranh chấp gì với ông C và bà T1, nếu có thì sẽ yêu cầu giải quyết trong vụ kiện khác. Chị H1 đồng ý giao diện tích đất tranh chấp theo quyết định của Tòa án, cam kết không khiếu nại.

Tại phiên hòa giải, ông Trần Văn N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông N có nhận cố đất từ ông C và bà T1 nhưng không nhớ năm nào, hai bên có hợp đồng nhưng ông N không cung cấp được, trong đó thỏa thuận giá cầm cố hai lần tổng cộng là 80.000.000 đồng, đã giao đủ tiền, thời hạn cố là 02 năm nhưng hiện nay đã quá thời hạn mà ông C và bà T1 chưa chuộc đất nên ông N vẫn đang sử dụng. Phần đất mà ông T, bà Bé H với ông C và bà T1 đang tranh chấp cũng do ông N trực tiếp canh tác, ông không ý kiến gì về nội dung tranh chấp. Trường hợp giải quyết chấp nhận yêu cầu của ông T, bà Bé H thì ông N đồng ý giao đất theo quyết định của Tòa án, ông N cũng không tranh chấp hợp đồng cầm cố với ông C và bà T1 mà hai bên sẽ tự thỏa thuận, nếu không được mới khởi kiện vụ án khác.

- Tòa án cấp sơ thẩm tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Lâm T và bà Nguyễn Thị Bé H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Lâm T, bà Nguyễn Thị Bé H với ông Dương Phước C, bà Lê Thị T1 ngày 30/01/2021 đối với diện tích 4.198,3m^2 thuộc một phần thửa 248, tờ bản đồ số 02 (theo hệ thống bản đồ 299, đối chiếu sang bản đồ lưới tọa độ do nhà nước quản lý là thuộc thửa 1777, tờ bản đồ số 8) loại đất trồng lúa khác, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Lê Thị T1 và ông Dương Phước C (đã chết ngày 28/7/2023), có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Lê Thị T1, anh Dương Ngọc H1, anh Dương Phước T2, chị Dương Kim T3, anh Dương Phước T4, chị Dương Kim T5 và ông Trần Văn N có nghĩa vụ giao cho ông Dương Lâm T, bà Nguyễn Thị Bé H diện tích 4.198,3m^2 thuộc một phần thửa 248, tờ bản đồ số 02 (theo hệ thống bản đồ 299, đối chiếu sang bản đồ lưới tọa độ do nhà nước quản lý là thuộc thửa 1777, tờ bản đồ số 8) loại đất trồng lúa khác, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, đất trong phạm vi các mốc M2 - M3 - M4 - M5 - M6 - M7 - M2 theo Sơ đồ đo đạc ngày 17/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh và Sơ đồ đo đạc ngày 17/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 17/4/2023).

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 số M687783, vào sổ cấp GCN số 00272, do UBND

huyện C cấp cho hộ ông Dương Phước C vào ngày 24/8/1999, để cấp lại cho ông Dương Lâm T và bà Nguyễn Thị Bé H đối với diện tích 4.198,3m^2 thuộc một phần thửa 248, tờ bản đồ số 02 (theo hệ thống bản đồ 299, đối chiếu sang bản đồ lưới tọa độ do nhà nước quản lý là thuộc thửa 1777, tờ bản đồ số 8) loại đất trồng lúa khác, tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Đối với các phần đất còn lại được thực hiện theo quy định pháp luật về đất đai.

2. Ông Dương Lâm T và bà Nguyễn Thị Bé H có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị T1 và ông Dương Phước C (đã chết ngày 28/7/2023), có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Lê Thị T1, anh Dương Ngọc H1, anh Dương Phước T2, chị Dương Kim T3, anh Dương Phước T4, chị Dương Kim T5 số tiền 251.613.000 đồng (Hai trăm năm mươi mốt triệu sáu trăm mười ba nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, án phí, chi phí tố tụng khác và tuyên về quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Sau khi xét xử sơ thẩm: bà T1 và chị T3 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa bản án sơ thẩm, tính lại giá chuyển nhượng đất theo giá thị trường. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T1, chị T3 thay đổi yêu cầu kháng cáo: yêu cầu trả số vàng còn lại theo thỏa thuận trước đây.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thống nhất với quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn là bà T1, chị T3 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là bà T1, chị T3; nhưng sửa 01 phần bản án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Bé H về việc yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các đương sự

là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* phù hợp với quy định tại điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà T1, chị T3 không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm nên có kháng cáo, Tòa án tỉnh thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm, phù hợp với quy định tại điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của bà T1, chị T3 hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

- Về việc thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Căn cứ vào lời trình bày của các bên đương sự về việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông T, bà Bé H với ông Dương Phước C là có thật, được các bên thừa nhận. Nay ông C đã chết, ông T, bà Bé H yêu cầu bên gia đình ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất là phù hợp. Tại phiên tòa sơ thẩm bà T1 và những người con của ông C gồm chị H1, anh T2, chị T3, anh T4, chị T5 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 500, Điều 503 Bộ luật dân sự 2015.

- Về diện tích thỏa thuận chuyển nhượng:

Mặc dù, diện tích khi thỏa thuận chuyển nhượng là 3,5 công tầm 03m, tương đương diện tích là 4.550m^2; Tuy nhiên, khi phát sinh tranh chấp, hai bên đã xác định vị trí chuyển nhượng là phần đất thuộc một phần thửa 248, tờ bản đồ số 02 (theo hệ thống bản đồ 299), đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dương Phước C vào ngày 24/8/1999, số M687783. Căn cứ kết quả đo đạc thực tế thì đất tranh chấp có diện tích 4.198,3m^2. Theo Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đồng thời là cơ quan thực hiện đo đạc hiện trạng đất tranh chấp thì hiện nay phần đất nêu trên được quản lý là thuộc thửa 1777, tờ bản đồ số 08, toạ lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Bên ông T, bà Bé H thống nhất với diện tích theo đo đạc thực tế.

- Về giá thỏa thuận chuyển nhượng:

Trước đây, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng với giá là 20 chỉ vàng/1.300m^2 (1 công tầm 03m) và diện tích thỏa thuận là 3,5 công tương đương số vàng là 70 chỉ vàng 24k. Việc này được các bên thừa nhận, nay bên ông T1, bà Bé H vẫn thống nhất theo giá mà hai bên thỏa thuận.

Căn cứ vào giá vàng được xác nhận tại cơ sở kinh doanh vàng vào thời điểm năm 2021 (thời điểm 02 bên thỏa thuận chuyển nhượng) và căn cứ vào lời trình bày của chị T3 tại biên bản phiên tòa ngày 02/02/2024 (từ bút lục 206 đến bút lục 210)

hai bên thống nhất xác định giá vàng là 5.640.000đ/1 chỉ vàng 24k tương ứng 01m^2 được tính thành tiền là 86.700 đồng (đã làm tròn số), tổng số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận là 363.992.610 đồng (86.700đ/m^2 x 4.198,3m^2); số tiền đã nhận cọc là 112.800.000đ; Vậy số tiền còn lại là 251.193.000đ(đã làm tròn số), ông T, bà Bé H đồng ý trả tiếp cho hàng thừa kế của ông C là phù hợp.

Còn bên bà T1 thì kháng cáo yêu cầu tính theo giá thị trường, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm thì yêu cầu trả theo số vàng mà hai bên thỏa thuận, cụ thể bà T1 yêu cầu: giá thỏa thuận chuyển nhượng 3,5 công tầm 3m giá 70 chỉ vàng 24k, đã trả được 20 chỉ, còn lại 50 chỉ vàng 24k thì nay yêu cầu ông T, bà Bé H trả tiếp. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng đất đến nay vẫn chưa thực hiện được là do lỗi của bên ông C, bà T1, trước đây bên ông T đã nhiều lần yêu cầu bên ông C trả lại 20 chỉ vàng cho bên ông T nhưng bên ông C không thực hiện. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào việc thỏa thuận về giá vàng vào thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng để làm căn cứ tính giá trị chuyển nhượng là phù hợp; Trước đây, bà T1, Chị T3 yêu cầu tính giá thị trường cũng như việc thay đổi yêu cầu là trả tiếp 50 chỉ vàng 24k tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay là không phù hợp; Bà T1, chị T3 không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc thay đổi giá là do hoàn cảnh thay đổi theo quy định tại Điều 420 Bộ luật dân sự năm 2015 về thực hiện hợp đồng do hoàn cảnh thay đổi cơ bản để yêu cầu thỏa thuận lại giá. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận ý kiến của ông T và bà Bé H về việc ông, bà có nghĩa vụ trả tiếp cho bà T1, chị H1, anh T2, chị T3, anh T4, chị T5 là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông C số tiền 251.193.000 đồng là phù hợp.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T1, chị T3, giữ nguyên nội dung quyết định bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, trong phần tính về giá trị của số tiền chuyển nhượng thì cấp sơ thẩm tính có sai số. Đồng thời, việc tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm cũng là chưa phù hợp nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp.

Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn nên bị đơn phải chịu tiền án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, do cấp phúc thẩm có sửa án sơ thẩm nên đương sự không phải nộp án phí phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện V trình bày và đề nghị: Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T1, chị T3. Đề nghị, Hội đồng xét xử điều chỉnh số liệu lại cho phù hợp và sửa lại phần án phí dân sự sơ thẩm. Xét lời trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là hoàn toàn phù hợp.

Các nội dung còn lại của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 3 điều 296; khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 48- 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;

1. Không chấp nhận yêu yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị T1, chị Dương Kim T3;

3. Sửa một phần quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 02/02/2024 của Tòa án nhân dân Huyện Cao Lãnh.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Lâm T và bà Nguyễn Thị Bé H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Lâm T, bà Nguyễn Thị Bé H với ông Dương Phước C, bà Lê Thị T1 ngày 30/01/2021 đối với diện tích 4.198,3m^2 thuộc một phần thửa 248, tờ bản đồ số 02 (theo hệ thống bản đồ 299, đối chiếu sang bản đồ lưới tọa độ do nhà nước quản lý là thuộc thửa 1777, tờ bản đồ số 8) loại đất trồng lúa khác, đất tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Lê Thị T1, ông Dương Phước C (đã chết ngày 28/7/2023), có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C là bà Lê Thị T1, anh Dương Ngọc H1, anh Dương Phước T2, chị Dương Kim T3, anh Dương Phước T4, chị Dương Kim T5 và ông Trần Văn N có nghĩa vụ giao cho ông Dương Lâm T, bà Nguyễn Thị Bé H diện tích 4.198,3m^2 thuộc một phần thửa 248, tờ bản đồ số 02 (theo hệ thống bản đồ 299, đối chiếu sang bản đồ lưới tọa độ do nhà nước quản lý là thuộc thửa 1777, tờ bản đồ số 8) loại đất trồng lúa khác, đất tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, đất trong phạm vi các mốc M2 - M3 - M4 - M5 - M6 - M7 - M2 theo Sơ đồ đo đạc ngày 17/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 04/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh và Sơ đồ đo đạc ngày 17/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 17/4/2023).

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 số M687783, vào sổ cấp GCN số 00272, do UBND huyện C cấp cho hộ ông Dương Phước C vào ngày 24/8/1999, để cấp lại cho ông

Dương Lâm T và bà Nguyễn Thị Bé H đối với diện tích 4.198,3m^2 thuộc một phần thửa 248, tờ bản đồ số 02 (theo hệ thống bản đồ 299, đối chiếu sang bản đồ lưới tọa độ do nhà nước quản lý là thuộc thửa 1777, tờ bản đồ số 8) loại đất trồng lúa khác, đất tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Đối với các phần đất còn lại được thực hiện theo quy định pháp luật về đất đai.

2. Ông Dương Lâm T và bà Nguyễn Thị Bé H có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị T1 và ông Dương Phước C (đã chết ngày 28/7/2023), có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Lê Thị T1, anh Dương Ngọc H1, anh Dương Phước T2, chị Dương Kim T3, anh Dương Phước T4, chị Dương Kim T5 số tiền 251.193.000 đồng (Hai trăm năm mươi mốt triệu, một trăm chín mươi ba nghìn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Dương Lâm T và bà Nguyễn Thị Bé H phải chịu số tiền 12.560.000 đồng (làm tròn số) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014551 ngày 25/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Như vậy, ông Dương Lâm T và bà Nguyễn Thị Bé H còn phải nộp tiếp số tiền 10.060.000 đồng.

Bà Lê Thị T1 và ông Dương Phước C (đã chết ngày 28/7/2023), có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Lê Thị T1, anh Dương Ngọc H1, anh Dương Phước T2, chị Dương Kim T3, anh Dương Phước T4, chị Dương Kim T5 phải liên đới chịu số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Về chi phí tố tụng:

Ông Dương Lâm T, bà Nguyễn Thị Bé H và bà Lê Thị T1 thỏa thuận mỗi bên chịu ½ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tổng cộng là 6.848.000 đồng. Do ông Dương Lâm T, bà Nguyễn Thị Bé H đã nộp tạm ứng và chi xong nên bà Lê Thị T1 phải nộp lại số tiền 3.424.000 đồng (Ba triệu bốn trăm hai mươi bốn nghìn đồng) để trả lại cho ông Dương Lâm T, bà Nguyễn Thị Bé H.

3. Về án phí phúc thẩm:

Bà T1, chị T3 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0008285, 0008286 ngày 11/03/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự Huyện Cao Lãnh.

Các phần còn lại 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.

Trong 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 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 dân sự 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*:**
- Phòng GĐ-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND H. Cao Lãnh;
- Chi cục THADS H. Cao Lãnh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Thị Võ Trinh