TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 205/2024/DS-PT Ngày 31 - 7 - 2024	
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 ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Quang

*Các Thẩm phán:*Ông Trần Nam Phương;

Ông Nguyễn Đình Trung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Thế Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 78/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 02 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2022/DS-ST ngày 23-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 163/2023/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 396/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2023, Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm số: 34/2023/QĐPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2023; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số: 459/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 7 năm 2024 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử vụ án dân sự phúc thẩm số: 606/2024//TB-DSPT ngày 18 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Quỳnh G, sinh năm 1991; nơi cư trú: 159/5, Khu phố I, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Dương Đức V, sinh năm 1992; nơi cư trú: 234/14, Khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Theo văn bản ủy quyền ngày 29/6/2021) (Vắng mặt).

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị Phương Y, sinh năm 1969, nơi cư trú: Số E, ấp N, xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Anh D, sinh năm 1977; nơi cư trú: Số I, Xa lộ H, Khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/9/2022) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Phạm Thị Phương Y: Ông Hoàng Văn M – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ; nơi làm việc: Công ty L; địa chỉ: Số I Xa lộ H, Khu phố E, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nội dung chính:

1.1. Nguyên đơn bà Nguyễn Quỳnh G và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Dương Đức V trình bày:

Năm 2019, bà Nguyễn Quỳnh G có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Phương Y phần đất có diện tích 341,2 m^2 thuộc thửa đất số 581, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai với giá 4.100.000.000 đồng *(Bốn tỷ một trăm triệu đồng),* tương đương 12.000.000 đồng/m^2. Các bên đã giao nhận tiền đầy đủ và được Văn phòng công chứng Nguyễn Duy T công chứng vào ngày 30/12/2019. Bà G cũng đã làm thủ tục đăng ký biến động đất đai và đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T3 chỉnh lý, cập nhật trang 3 cho bà G ngày 18/01/2020.

Sau khi chuyển nhượng, bà G tiến hành xây dựng nhà ở theo ranh, mốc do bà Y chỉ dẫn là phần ranh, mốc dựa trên nền nhà cũ có sẵn và theo diện tích đất được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 908950 ngày 13/12/2019 cho bà Phạm Thị Phương Y. Tuy nhiên, khi tiến hành xây dựng thực tế thì diện tích đất không đủ theo diện tích đất được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất bị thiếu đã được chuyển nhượng cho các hộ dân ở phía trong để cải tạo lối đi từ trước khi bà Y chuyển nhượng đất cho bà G nhưng bà Y không nói cho bà G được biết. Bà G đã nhiều lần yêu cầu bà Y trả lại số tiền chênh lệch tương đương với diện tích đất bị thiếu nhưng bà Y không thực hiện.

Theo bản Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 220/2022 ngày 22/01/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ thể hiện phần đất bị thiếu có diện tích 27,3 m^2 . Vì vậy, yêu cầu bà Phạm Thị Phương Y hoàn trả lại cho bà Nguyễn Quỳnh G số tiền tương đương với phần diện tích 27,3 m^2 đất bị thiếu là 327.600.000 đồng.

1.2. Bị đơn bà Phạm Thị Phương Y và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Anh D trình bày:

Bà thừa nhận việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 341,2 m^2 thuộc thửa đất số 581, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai với giá 4.100.000.000 đồng (bốn tỷ một trăm triệu đồng), tương đương 12.000.000 đồng/m^2 như bà G trình bày là đúng. Bà có biết việc chủ sử dụng đất cũ là ông Nguyễn Văn T1 đã chuyển nhượng một phần thửa đất này cho G1 họ để mở rộng lối đi từ trước khi chuyển nhượng cho bà G. Tuy nhiên, bà chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp bao nhiêu thì chuyển nhượng bấy nhiêu. Bà không cam kết chuyển nhượng đủ 341,2 m^2 đất nên không đồng ý trả lại tiền cho bà G. Nay bà G khởi kiện yêu cầu bà phải trả lại tiền tương đương với phần đất mà bà G cho là thiếu thì bà chỉ đồng ý trả cho bà G 70.000.000 đồng, nếu bà G không đồng ý thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Anh D trình bày:

Thực tế bà Y và bà G có thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 341,2 m^2 thuộc thửa đất số 581, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C công chứng ngày 30/12/2019 thì giá chuyển nhượng là 45.000.000 đồng. Việc bà Y trình bày giá chuyển nhượng là 4.100.000.000 đồng (bốn tỷ một trăm triệu đồng) thì ông không biết. Các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất căn cứ theo diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 908950 ngày 13/12/2019 do Sở T4 cấp cho bà Phạm Thị Phương Y; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp bao nhiêu thì chuyển nhượng bấy nhiêu. Ranh, mốc thửa đất trên Bản đồ địa chính đến đâu thì đề nghị bà G sử dụng và xác định ranh, mốc thực tế đến đó.

2. Quyết định của cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2022/DS-ST ngày 23-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, đã quyết định:

Căn cứ khoản Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 157, Điều 158, Điều 165 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 13, Điều 119, Điều 360, Điều 419, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Quỳnh G với bị đơn bà Phạm Thị Phương Y về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

2/ Buộc bà Phạm Thị Phương Y phải trả cho bà Nguyễn Quỳnh G số tiền 327.600.000 đồng (ba trăm hai mươi bảy triệu sáu trăm nghìn đồng).

3/ Về án phí và chi phí tố tụng:

Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị Phương Y phải hoàn trả cho bà Nguyễn Quỳnh G số tiền 19.655.819 đồng;

Về án phí: Bà Phạm Thị Phương Y phải nộp 16.380.000 đồng (mười sáu triệu ba trăm tám mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả cho bà Nguyễn Quỳnh G số tiền 7.900.000 đồng (bảy triệu chín trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006383 ngày 18/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom;

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

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 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.

- Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, nghĩa vụ chậm trả; quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

3. Kháng cáo:

Ngày 24-9-2022, bị đơn bà Phạm Thị Phương Y kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

4. Quan điểm của Kiểm sát Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

4.1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

4.2. Quan điểm đối với vụ án:

Xét kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị Phương Y đề nghị Tòa cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí nhận thấy:

Các đương sự đều thừa nhận: Năm 2019, bà Nguyễn Quỳnh G có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Phương Y phần đất có diện tích 341,2m^2 thuộc thửa đất số 581, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Về giá chuyển nhượng: Mặc dù, trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C công chứng ngày 30/12/2019 thì giá chuyển nhượng là 45.000.000 đồng; tuy nhiên, bà G, bà Y thừa nhận giá chuyển nhượng là 4.100.000.000 đồng, tương đương 12.000.000 đồng/m^2.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà G tiến hành xây dựng nhà ở theo ranh, mốc do bà Y chỉ dẫn là phần ranh, mốc dựa trên nền nhà cũ có sẵn và theo diện tích đất được Sở Tài nguyên và môi trường cấp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 908950 ngày 13/12/2019 cho bà Phạm Thị Phương Y. Tuy nhiên, khi tiến hành xây dựng thực tế thì diện tích đất không đủ theo diện tích

đất được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất bị thiếu đã được chuyển nhượng cho các hộ dân ở phía trong để cải tạo lối đi từ trước khi bà Y chuyển nhượng đất cho bà G nhưng bà Y không nói cho bà G được biết. Theo bản trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 220/2022 ngày 22/01/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ thể hiện phần đất bị thiếu có diện tích 27,3m^2. Vì vậy, bà G khởi kiện yêu cầu bà Y hoàn trả lại cho bà G số tiền tương đương với phần diện tích 27,3m^2 đất bị thiếu là 327.600.000 đồng.

Về nguồn gốc đất, bà Y khai nhận phần đất chuyển nhượng cho bà G có nguồn gốc bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T1 vào năm 2017. Khi nhận chuyển nhượng đất từ ông T1, thì bà Y có biết việc năm 2014 ông T1 đã chuyển nhượng một phần đất này cho G1 họ để mở rộng lối đi. Lời khai này của bà Y là phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Văn T1 và lời khai của người đại diện cho G1 họ ông Nguyễn Duy T2 tại biên bản lấy lời khai ngày 11/8/2022.

Theo bản trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính ngày 22/01/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ và hiện trạng sử dụng thực tế theo ranh, mốc do các đương sự chỉ dẫn tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện: Bên cạnh nhà bà G có một con đường chạy dọc theo đất có diện tích 27,3m^2 được giới hạn bởi các mốc 1, 16, 8, 15, 14, 13, 12, 11, 3, 4, 5, 6, 7, 1. Hiện nay, bà G đã xây dựng nhà ở kiên cố trên phần đất nhận chuyển nhượng của bà Y, việc xây dựng này dựa trên ranh mốc do bà Y chỉ dẫn.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/01/2022 bà Y thừa nhận bà G đã xây dựng nhà ở đúng theo ranh, mốc bà chỉ dẫn là nền nhà cũ trước đây. Thực tế, diện tích đất bà G đang sử dụng ít hơn diện tích đất được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 908950 ngày 13/12/2019 đã cấp cho bà Y. Việc có sai lệch diện tích là do chủ sử dụng đất cũ là ông Nguyễn Văn T1 đã chuyển nhượng một phần đất cho G1 họ để mở rộng lối đi chung. Bà Y thừa nhận có biết việc ông T1 chuyển nhượng một phần đất cho Giáo họ trước khi chuyển nhượng đất cho bà G nên phần đất bà Y chuyển nhượng cho bà G không bao gồm lối đi chung này, nhưng khi làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà G thì bà Y vẫn ghi diện tích chuyển nhượng là 341,2m^2.

Như vậy, ngay từ khi ký kết hợp đồng, bà Y đã biết diện tích đất thực tế chuyển nhượng cho bà G là không đúng và không đủ so với diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G về việc buộc bà Y

phải thanh toán giá trị đất 27,3m^2 còn thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng tương đương với số tiền 327.600.000 đồng là có căn cứ.

Bị đơn bà Phạm Thị Phương Y kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì khác chứng minh cho yêu cầu của mình là có cơ sở nên không được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị Phương Y.

Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; giữ nguyên Bản án số: 47/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị Phương Y được thực hiện trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về quan hệ tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và xác định những người tham gia tố tụng đúng, đầy đủ.

[3] Về nội dung tranh chấp và kháng cáo:

Các đương sự thừa nhận giữa bà Nguyễn Quỳnh G và bà Phạm Thị Phương Y có thực hiện việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 341,2 m^2 thuộc thửa đất số 581 tờ bản đồ số 52 tọa lạc tại xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai với giá 4.100.000.000 đồng (bốn tỷ một trăm triệu đồng), tương đương 12.000.000 đồng/m^2. Hợp đồng đã được công chứng và đăng ký biến động sang tên cho bà G, bà Y đã nhận đủ số tiền 4.100.000.000 đồng.

Khi bàn giao đất và xây nhà theo sự chỉ dẫn ranh mốc của bà Y, bà G phát hiện diện tích đất bà G bàn giao không đủ như thỏa thuận nên khởi kiện. Nguồn gốc đất trước đây bà Giao nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T1 vào năm 2017. Khi nhận chuyển nhượng đất từ ông T1, thì bà Y có biết việc năm 2014 ông T1 đã chuyển nhượng một phần đất này cho G1 họ để mở rộng lối đi được Nguyễn Văn T1 người đại diện cho G1 họ ông Nguyễn Duy T2 thừa nhận.

Theo xác minh và đo đạc hiện trạng thể hiện phần diện tích đất còn thiếu so hiện nay là con đường chạy dọc theo đất của bà G sử dụng có diện tích 27,3m^{2}. Việc có sai lệch diện tích là do chủ sử dụng đất cũ là ông Nguyễn Văn T1 đã chuyển nhượng một phần đất cho G1 họ để mở rộng lối đi chung. Bà Y thừa nhận có biết việc ông T1 chuyển nhượng một phần đất cho Giáo họ trước khi chuyển nhượng đất cho bà G nên phần đất bà Y chuyển nhượng cho bà G không bao gồm lối đi chung này, nhưng khi làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà G thì bà Y vẫn ghi diện tích chuyển nhượng là 341.2 m^{2}. Như vậy, ngay từ khi ký kết hợp đồng, bà Y đã biết diện tích đất thực tế chuyển nhượng cho bà G đã không bao gồm phần diện tích đất làm lối đi chung nhưng không thông báo cho bà G biết tại thời điểm các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giữa các bên cũng không có thỏa thuận nào khác về việc mua bán, chuyển nhượng theo hiện trạng sử dụng đất.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 501 của Bộ luật Dân sự 2015 về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: "Quy định chung về hợp đồng và nội dung của hợp đồng thông dụng có liên quan trong Bộ luật này cũng được áp dụng với hợp đồng về quyền sử dụng đất, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác". Điều 440 quy định về nghĩa vụ trả tiền: "1. Bên mua có nghĩa vụ thanh toán tiền theo thời hạn, địa điểm và mức tiền được quy định trong hợp đồng; 3. Trường hợp bên mua không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật này". Khoản 2 Điều 437 của Bộ luật Dân sự 2015 về trách nhiệm do giao tài sản không đúng số lượng: "Trường hợp bên bán giao ít hơn số lượng đã thỏa thuận thì bên mua có một trong các quyền sau đây: a) Nhận phần đã giao và định thời hạn để bên bán giao tiếp phần còn thiếu". Như vậy, trường hợp thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nếu bà G không giao đủ tiền thì bà Y có quyền khởi kiện yêu cầu phải thực hiện nghĩa vụ và ngược lại, nếu bà Y không bàn giao đủ diện tích và không có diện tích đất khác để giao cho bà G thì bà Y phải có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị tài sản tương ứng với phần diện tích đất 27,3m^{2} còn thiếu cho bà G tương đương với số tiền 327.600.000 đồng (theo chứng thư thẩm định giá). Việc bà Y chỉ đồng ý thanh toán cho bà G số tiền 70.000.000 đồng nguyên đơn không đồng ý và không có cơ sở xem xét.

Quá trình xét xử phúc thẩm bị đơn cho rằng: Khi bán đất diện tích theo đất đủ giấy chứng nhận quyền sử đất; sau khi nhận chuyển nhượng bà G đã chuyển nhượng lại cho người khác hoặc đã hiến đất làm đường nên diện tích đất sử dụng còn lại không đủ so với diện tích đất. Tòa án cấp phúc thẩm đã tạm

ngừng phiên tòa và tiến hành thu thập chứng cứ. Kết quả thể hiện:

Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ cung cấp thông tin: Diện tích đất thửa 385, tờ bản đồ số 39 xã H 3 diện tích giảm 32.6m^2 so với giấy chứng nhận được cấp lần đầu là do đo đạc lập lại bản đồ địa chính. Nội dung kê khai (bà Y khai vào ngày 01/12/2017 được UBND xã H 3 xác nhận) thể hiện: Ranh giới thửa đất sử dụng ổn định không thay đổi so với thời điểm cấp giấy… . Sau đó, bà Y có đơn xin tách diện tích 100m^2 thành một thửa riêng và diện tích còn lại thửa 581 tờ bản đồ số 51 mới còn lại là 341m^2 chuyển nhượng lại cho bà G. Như vây, diện tích đất sử dụng ổn định không có biến động kể từ thời điểm bà Giao nhận chuyển nhượng của bà Y.

Ủy ban nhân dân xã H 3 cung cấp thông tin: Phần diện tích đất 27,m^2 không nằm trong đường giao thông trên Bản đồ địa chính. Tuy nhiên, hiện trạng theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành ghi nhận diện tích đất này là đường giao thông (đường đi đỗ bê tông kiên cố) đã được hình thành từ năm 2014 (do ông Nguyễn Văn T1 là chủ đất cũ nhượng lại cho G1 họ để làm đường đi). Khi tiến hành bàn giao đất các bên không tiến hành yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai đo đạc, cắm mốc xác định vị trí và UBND xã H 3 cũng không cử cán bộ đến đo đạc, xác định vị trí. Như vậy, bà G khi nhận đất không hiến đất để làm đường, không chuyển nhượng cho người khác để dẫn đến việc đất sử dụng trên thực tế không đủ so với đất tại thời điểm chuyển nhượng được ghi trong giấy chứng nhận.

Từ những nhận định trên, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bên bán phải thanh toán lại phần giá trị tương tương với phần diện tích đất giao không đủ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng quy định; bà Y kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận.

[4] Quan điểm của Kiêm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[5] Án phí:

Căn cứ khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo bà Phạm Thị Phương Y phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị Phương Y; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2022/DS-ST ngày 23-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom.

Áp dụng các Điều 13, 119, 360, 419, 437, 440, 468, 500, 501 và Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Quỳnh G với bị đơn bà Phạm Thị Phương Y về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Buộc bà Phạm Thị Phương Y có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Quỳnh G số tiền 327.600.000 đồng (ba trăm hai mươi bảy triệu sáu trăm nghìn đồng).

2. Về chi phí tố tụng:

Bà Phạm Thị Phương Y phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Quỳnh G số tiền 19.655.819 đồng (mười chín triệu sáu trăm năm mươi sáu ngàn tám trăm mười chín đồng).

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị Phương Y phải nộp 16.380.000 đồng (mười sáu triệu ba trăm tám mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho bà Nguyễn Quỳnh G số tiền 7.900.000 đồng (bảy triệu chín trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006383 ngày 18/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Phạm Thị Phương Y phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001691 ngày 05/10/2022 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom; bà Y đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

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 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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom;
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Trảng Bom;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

Nguyễn Xuân Quang