

Bản án số: 68/2024/DS-PT
Ngày 05 tháng 9 năm 2024
“V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Điều Thị Bích Lượ.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hán Hương;
Ông Nguyễn Việt Anh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Thị Thu Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Ông Trần Xuân Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 58/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 7 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2024/DS-ST ngày 19/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 77/2024/QĐ-PT ngày 09/8/2024 và quyết định hoãn phiên tòa giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1/ Bà Đinh Thị Bích H, sinh năm 1963

Địa chỉ: Khu A, xã V, huyện T, tỉnh Phú Thọ;

2/ Bà Đinh Thị Bích H1, sinh năm 1970

Địa chỉ: Khu A, xã P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ;

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1968

Địa chỉ: Tổ I, khu B, phường V, thành phố V, tỉnh Phú Thọ;

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1952

2/ Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1959

3/ Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1962

4/ Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1965

5/ Ông Lưu Văn L, sinh năm 1962

6/ Ông Phùng Văn C, sinh năm 1952

Đều có địa chỉ: Tổ I, khu B, phường V, thành phố V, tỉnh Phú Thọ;

7/ Chị Nguyễn Thị Hoa M, sinh năm 1973

Địa chỉ: Tổ D, khu V, phường M, thành phố V, tỉnh Phú Thọ;

8/ Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1957

Địa chỉ: Khu dân cư N, phường D, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

(Bà H, bà H2 có mặt, những người tham gia tố tụng khác vắng mặt)

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị H2 – Là bị đơn.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 26/3/2023 các tài liệu bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà H và bà H1 trình bày:

Ngày 30/3/2021, nguyên đơn có nhận chuyển nhượng của bị đơn quyền sử dụng thửa đất số 53, tờ bản đồ số 10, diện tích 297,3 m² (trong đó có 200m² đất ở và 97,3 m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất ở khu B, phường V, thành phố V, tỉnh Phú Thọ đã được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 244849 đứng tên chủ sử dụng bà Nguyễn Thị H2. Việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 07/4/2021 tại Phòng C1 theo số công chứng: 2144, quyền số: 12/2021/TP/CC-SCC/HĐGD, sau khi ký kết hợp đồng mua bán chuyển nhượng, nguyên đơn đã chuyển đủ số tiền theo thỏa thuận là 2.190.000.000đ (Hai tỷ một trăm chín mươi triệu đồng) cho bị đơn, bị đơn đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho nguyên đơn, hai bên thỏa thuận việc làm thủ tục sang tên do bên mua tự làm.

Ngày 30/7/2021, nguyên đơn yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V đo đạc để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ranh giới thửa đất đã thay đổi, theo giấy chứng nhận là 297,3m², nhưng thực tế đo đạc theo mốc giới bên bán chỉ, kết quả đo đạc chỉ còn 253,9m², còn thiếu 43,9m², khi hai bên mua bán bị đơn nói phần đất phía sau giáp hộ ông C do bị lỗi lồm, hai bên đã thỏa thuận xây tường thẳng nên bị thiếu đất so với giấy chứng nhận, nhưng cam kết thỏa thuận trong Biên bản giao nhận tiền đặt cọc ngày 30/3/2021 phần đất còn lại là lớn hơn 280m². Sau khi có kết quả đo đạc nguyên đơn đã gặp bị đơn để trao đổi, nhưng bị đơn không hợp tác. Nguyên đơn đã yêu cầu UBND phường V hòa giải nhưng không thành do bị đơn không hợp tác, nguyên đơn đã phải khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, quá trình giải quyết vụ án Tòa án tổ chức thẩm định, đo thực địa do bị đơn chỉ mốc giới, kết quả đo đạc là 270,2m², gồm cả phần giáp ranh đường giao thông, sau đó do Thẩm phán giải thích có thể làm cấp giấy chứng nhận cả phần này nên nguyên đơn đồng ý với số đo đó để cấp giấy chứng nhận, đồng thời rút đơn đình chỉ giải quyết vụ án. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận UBND thành phố V trả lời phần đất giáp với đường giao thông là hành lang không thể hợp thức được, như vậy so với thỏa thuận với bị đơn, nguyên đơn bị thiếu 30m². Vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải

quyết buộc bị đơn phải bàn giao đủ diện tích hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết ngày 07/4/2021, đối với diện tích đất đã đổi với ông C và bà H3, nguyên đơn đồng ý với mốc giới mới mà phần tường giáp gia đình ông C do ông C xây, phần tường giáp đất bà H3 là do bị đơn xác định nguyên đơn xây kiên cố và buộc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải tháo dỡ tài sản trên đất.

Bị đơn bà H2 trình bày:

Bà xác nhận là có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày là đúng, nhưng hai bên đã mua bán xong, bà H và bà H1 đã trả đủ tiền, bà đã bàn giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc làm thủ tục sang tên do bà H và bà Hà t làm theo thỏa thuận. Nay bà H và bà H1 khởi kiện quan điểm của bà là không đồng ý do việc mua bán giữa hai bên đã thực hiện xong, bà không liên quan đến việc bà H có làm được giấy chứng nhận hay không. Việc mua bán phải thực hiện theo biên bản thỏa thuận giữa bà và bà H, bà H1 đã ký kết với nhau, hiện trạng đất bà bàn giao mặt tiền 12m, phần giáp bà H3 là 22m, phía sau giáp nhà ông C là 12,5m bà bán y nguyên cho bà H, bà H1, hai bên đã bàn giao mốc giới, bà H, bà H1 đã đồng ý xây rào phần giáp nhà cụ H5 và bà H3, còn giáp nhà ông C do gia đình ông C xây và đóng cọc mốc phần giáp đường đi.

Trình bày của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Công T, bà Nguyễn Thị H6, bà Nguyễn Thị H3 và bà Nguyễn Thị Hoa M là các con đẻ của cụ H5 đều trình bày đất của cụ H5 giáp với đất đang tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, bà H1 và bà H2, đất của cụ H5 sử dụng từ trước đến nay không có tranh chấp gì.

Bà Nguyễn Thị H3 là hộ giáp với đất của bà H2 chuyển nhượng cho bà H, bà H1 khẳng định hai bên đã có việc thống nhất lại mốc giới trước khi bà H2 chuyển nhượng đất cho bà H, bà H1 và đã xây tường rào kiên cố, không có tranh chấp gì.

Lời khai của ông Phùng Văn C là hộ giáp với đất của bà H2 chuyển nhượng cho bà H, bà H1 khẳng định hai bên đã có việc thống nhất lại mốc giới trước khi bà H2 chuyển nhượng đất cho bà H, bà H1 và đã xây tường rào kiên cố, không có tranh chấp gì.

Đối với phần đất tiếp giáp đường giao thông có diện tích 18,9m² bà H2 cho rằng đó là phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà không phải đường giao thông, Tòa án đã tiến hành thẩm định lại phần đường giao thông có mặt đại diện UBND phường V, cán bộ địa chính và đại diện Phòng T1, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V và hộ giáp ranh đường là ông Nguyễn Công T cùng tham gia thẩm định. Ông T cho rằng đã hiến đất để con đường trước phần đất tranh chấp rộng ra. Sau khi thẩm định, đối chiếu với dữ liệu quản lý về đất đai của thửa đất đang tranh chấp của bà H2 của các hộ giáp ranh, của phần đường giao thông quan

điểm của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T1 xác định phần phần đất có 18,9m² có chỉ giới 7,8,9,10,17,22,7 thuộc ranh giới đường giao thông.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành thẩm định, định giá tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất đó. Sau khi thẩm định, định giá các bên đương sự không có ý kiến gì về kết quả thẩm định định giá: quyền sử dụng đất ở có giá 1.400.000đồng/01m², quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm có giá 172.380đồng/01m².

Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án chi phí thẩm định, định giá tài sản hết số tiền là 4.528.000đồng do nguyên đơn nộp; Tòa án đã công khai số tiền thẩm định định giá các bên không có ý kiến, thắc mắc gì.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được lập giữa nguyên đơn và bị đơn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi đã hoán đổi cho ông C và bà H3, bà H2 phải bàn giao đủ diện tích đất theo sự thỏa thuận của hai bên là 280m², nếu không thể trả đủ đất thì yêu cầu bị đơn trả tiền theo giá trị đất chuyển nhượng. Còn bị đơn yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng theo mốc giới bà đã chỉ và giao cho nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2024/DS-ST ngày 19/4/2024, Tòa án nhân dân (TAND) thành phố V đã quyết định:

Căn cứ Điều 117, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015Khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015Khoản 2 Điều 26 của 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;

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Bích H và Đinh Thị Bích H1.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ghi ngày 07/4/2021 giữa bà Nguyễn Thị H2 và bà Đinh Thị Bích H, Đinh Thị Bích H1 đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 10, diện tích 297,3m², diện tích đất chuyển nhượng thực tế là 251,3m² theo chỉ giới 2,3,20,21,6,7,22,17,18,19,26,25,16,2, (trong đó có 97,3m² đất ở và 154 m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất khu B, phường V, thành phố V, tỉnh Phú Thọ đã được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 244849 đứng tên chủ sử dụng bà Nguyễn Thị H2, đã được chứng thực tại Phòng C1 cùng ngày 07/4/2021 theo số công chứng: 2144. Quyền số: 12/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

(Có Bản trích đo hiện trạng sử dụng đất ghi tháng 3/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai Ủy ban nhân dân thành phố V kèm theo)

Buộc bà Nguyễn Thị H2 phải trả số tiền 224.475.000đ (Hai trăm hai mươi tư triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) cho bà Đinh Thị Bích H và Đinh Thị Bích H1, tương đương với diện tích đất còn thiếu theo thỏa thuận là $280\text{m}^2 - 251,3\text{m}^2 = 28,7\text{m}^2 \times 7.821.428\text{đồng}/1\text{m}^2$.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Ngày 19/4/2024, bà H2 kháng cáo, tại phiên tòa bà Nguyễn Thị H2 đưa ra căn cứ kháng cáo bổ sung không đồng ý với bản án sơ thẩm bởi các lý do: Bà H2 cho rằng bà đã bán đất cho bà H theo thực trạng đất hiện có, chứ không bán theo nội dung nào khác. Hai bên đã mua bán dứt điểm xong hợp đồng mua bán đã có hiệu lực pháp luật nên bà không đồng ý thanh toán trả cho bà H, bà đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Bích H, bà Đinh Thị Bích H1.

Ngày 03/5/2024, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Việt Trì kháng nghị đề nghị sửa bản án sơ thẩm với nội dung:

Bản án sơ thẩm vi phạm trong việc xác định diện tích $18,9\text{m}^2$ là đất thuộc đường giao thông mà không xác định thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị H2.

Vi phạm trong việc cách tuyên bản án: Diện tích đất ở bà Nguyễn Thị H2 chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Bích H, bà Đinh Thị Bích H1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND thành phố V cấp cho bà H2 là 200m^2 , tuy nhiên quyết định của bản án lại xác định diện tích đất ở là $97,3\text{m}^2$ là xâm phạm đến quyền lợi của bà H, bà H1.

Phần tuyên lãi suất chậm trả không đúng tinh thần Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao: Bản án sơ thẩm tuyên: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật...là không đúng, đối với trường hợp này bản án tuyên: Kể từ ngày có đơn yêu cầu...

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị H2 giữ nguyên kháng cáo và những căn cứ kháng cáo.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ giữ nguyên kháng nghị của VKSND thành phố Việt Trì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng nghị của VKS nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị H2 và sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2024/DS-ST ngày 19/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì.

(Chi tiết tại bài phát biểu của Kiểm sát viên lưu hồ sơ vụ án)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Kháng cáo của bà Nguyễn Thị H2 là bị đơn, kháng nghị của VKSND thành phố Việt Trì trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo: Bà Nguyễn Thị H2 kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm bởi lý do: Bà H2 cho rằng bà đã bán đất cho bà H theo thực trạng đất hiện có, chứ không bán theo nội dung nào khác. Hai bên đã mua bán dứt điểm xong hợp đồng mua bán đã có hiệu lực pháp luật nên bà không đồng ý thanh toán trả tiền cho bà H, bà H1. Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 07/4/2024 giữa bà Nguyễn Thị H2 với bà Đinh Thị Bích H, bà Đinh Thị Bích H1 đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 10, diện tích 297,3m² trong đó đất ở 200m², đất trồng cây lâu năm khác 97,3m² địa chỉ thửa đất tại: Khu B, phường V, thành phố V, tỉnh Phú Thọ, có công chứng chứng thực tại Văn phòng C2. Nội dung của hợp đồng thể hiện bà Nguyễn Thị H2 chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Bích H và bà Đinh Thị Bích H1 thửa đất số 53, tờ bản đồ số 10, diện tích 297,3m² trong đó đất ở 200m², đất trồng cây lâu năm khác 97,3m². Giá hai bên thống nhất chuyển nhượng là 2.190.000.000đồng. Bà H, bà H1 đã thanh toán đủ số tiền trên cho bà H2. Khi hai bên mua bán bà H2 có nói phần đất phía sau giáp hộ ông C do bị lỗi lờm, hai bên đã thỏa thuận xây tường thẳng nên bị thiếu đất so với giấy chứng nhận, cam kết thỏa thuận trong Biên bản giao nhận tiền đặt cọc ngày 30/3/2021 là phần đất còn lại lớn hơn 280m². Theo thỏa thuận của hai bên trước khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bị đơn khẳng định chỉ còn khoảng hơn 280m². Tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn đều khẳng định số tiền chuyển nhượng là 2.190.000.000đ (Hai tỷ một trăm chín mươi triệu đồng) để chuyển nhượng diện tích đất 280m². Tuy nhiên, khi bà H, bà H1 tiến hành đo vẽ thực tế để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ hiện nay thửa đất chỉ còn diện tích 251,3m². Như vậy, thửa đất tranh chấp có diện tích thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thiếu so với diện tích hai bên thỏa thuận khi mua bán chuyển nhượng là 29,7m². Khi mua bán chuyển nhượng, bà H, bà H1 đã chuyển đủ số tiền 2.190.000.000đồng để nhận chuyển nhượng 280m² đất như hai bên đã thỏa thuận và ký hợp đồng. Nay đo vẽ lại diện tích thửa đất thiếu 29,7m². Bà H2 không thể trả lại diện tích thiếu cho bà H, bà H1 thì phải trả lại số tiền tương đương diện tích đất giao thiếu cho bà H, bà H1 như bản án sơ thẩm đã quyết định là có căn cứ, phù hợp với pháp luật. Bà H2 không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm và kháng cáo, nhưng không đưa ra được căn cứ pháp lý, nên kháng cáo không được chấp nhận.

Đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Việt Trì:

Thứ nhất: Kháng nghị Bản án sơ thẩm vi phạm trong việc xác định diện tích 18,9m² là đất thuộc đường giao thông mà không xác định thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị H2. Hội đồng xét xử nhận thấy: Bà H, bà H1 khởi kiện tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 07/4/2021 giữa bà H2 với bà H, bà H1 đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 10. Do vậy, trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của bà H, bà H1, Hội đồng xét xử chỉ xem xét diện tích đất tranh chấp trong hợp đồng được hai bên ký kết và thỏa thuận thống nhất là 280m². Diện tích đất này bà H2 đã được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 244849, do vậy, bà H2 chỉ có quyền định đoạt đối với diện tích được cấp giấy chứng nhận. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của TAND thành phố Việt Trì, tiến hành đo vẽ hiện trạng sử dụng đất thì diện tích 18,9m² nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H2, vì vậy bà H2 không có quyền chuyển nhượng đối với diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận. Trong vụ án bà H2 không có yêu cầu phản tố đối với việc xem xét diện tích 18,9m². Viện kiểm sát nhân dân thành phố Việt Trì kháng nghị cho rằng phải xác định là đất của bà H2 là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm. Diện tích 18,9m² không thuộc phạm vi xem xét giải quyết trong vụ án này. Hồ sơ vụ án thể hiện diện tích 18,9m² hiện nay nằm trong chỉ giới đường giao thông. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Việt Trì.

Thứ hai: Vi phạm trong cách tuyên bản án: Diện tích đất ở bà H2 chuyển nhượng cho bà H, bà H1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND thành phố V cấp cho bà H2 là 200m², tuy nhiên quyết định của bản án lại xác định diện tích đất ở bà H, bà H1 được quyền sử dụng 97,3m² là xâm phạm đến quyền lợi của bà H, bà H1. Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố V cấp cho bà H2 thể hiện diện tích 200m² đất ở. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm của TAND thành phố Việt Trì xác định diện tích đất ở của bà H2 chuyển nhượng cho bà H, bà H1 là 97,3m² là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ của vụ án, xâm phạm đến quyền lợi của bà H, bà H1. Trong trường hợp này phải xác định diện tích đất ở bà H2 chuyển nhượng cho bà H, bà H1 là 200m² mới đảm bảo quyền lợi cho bà H1, bà H. Nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát được chấp nhận.

Thứ ba: Phần tuyên lãi suất chậm trả: Bản án tuyên: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật...là không đúng tinh thần Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao, trường hợp này phải tuyên: Kể từ ngày có đơn yêu cầu.... như kháng nghị của Viện kiểm sát có căn cứ, nên được chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Bà H2 kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1] Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H7. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2024/DS-ST ngày 19/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

[2] Căn cứ Điều 117, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 Khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Khoản 2 Điều 26, khoản 1 điều 29 của 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;

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Bích H và bà Đinh Thị Bích H1.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ghi ngày 07/4/2021 giữa bà Nguyễn Thị H2 với bà Đinh Thị Bích H và bà Đinh Thị Bích H1 đối với thửa đất số 53, tờ bản đồ số 10, diện tích 297,3m², diện tích đất chuyển nhượng thực tế là 251,3m² theo chỉ giới 2,3,20,21,6,7,22,17,18,19,26,25,16,2 (trong đó có 200 m² đất ở và 51,3 m² đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất khu B, phường V, thành phố V, tỉnh Phú Thọ đã được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO244849 đứng tên chủ sử dụng bà Nguyễn Thị H2, đã được chứng thực tại Phòng C1 cùng ngày 07/4/2021 theo số công chứng: 2144. Quyền số: 12/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

(Có Bản trích đo hiện trạng sử dụng đất ghi tháng 3/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai Ủy ban nhân dân thành phố V kèm theo)

Buộc bà Nguyễn Thị H2 phải trả số tiền 224.475.000đ (Hai trăm hai mươi tư triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) cho bà Đinh Thị Bích H và Đinh Thị Bích H1, tương đương với diện tích đất còn thiếu theo thỏa thuận là 280m² - 251,3m² = 28,7m² x 7.821.428đồng/1m².

[3] Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H2 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận bà H2 đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tại biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0006022 ngày 19/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Việt Trì.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

[4] Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- Chi cục THADS TP. Việt Trì;
- TAND TP. Việt Trì;
- Các đương sự;
- Lưu: HSPA, AV.

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

Đieu Thị Bích Lợt