TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH YÊN BÁI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 30/2023/DS-PT
Ngày 30-11-2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Lan

Các Thẩm phán: Ông Vũ Dũng

Ông Nguyễn Hữu Hải

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Mai Thu Huyền Trang - Thư ký, Toà án nhân dân tỉnh Yên Bái

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái tham gia phiên toà*:** Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 30-11-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 26/2023/TLPT-DS ngày 05-10-2023 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2023/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố YB, tỉnh Yên Bái bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 28/2023/QĐXXPT-DS ngày 30-10-2023 và Quyết định hoãn phiên toà số: 20/2023/QĐ-PT ngày 14-11-2023, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Thanh L, sinh năm 1992; địa chỉ: Tổ 11, phường NTH, thành phố YB, tỉnh Yên Bái, vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Hải Y, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 6A3, phố Lạc Chính, phường TB, quận BĐ, thành phố Hà Nội, có mặt;

2 - Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ 9, phường NTH, thành phố YB, tỉnh Yên Bái, có mặt;

3 - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: - Ông Mai Anh T, sinh năm 1991; địa chỉ: Số nhà 30, đường Bảo Lương, tổ 11, phường YN, thành phố YB, tỉnh Yên Bái, vắng mặt.

- Ông Lê Trọng A, sinh năm 1989; địa chỉ: Tổ 3, phường YN, thành phố YB, tỉnh Yên Bái, vắng mặt.

4 - Người kháng cáo: Bà Phạm Thị Thanh L là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân thành phố YB, tỉnh Yên Bái thì vụ án có nội dung như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 08-3-2023,bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án,nguyên đơn là bà Phạm Thị Thanh L và người đại diện theo uỷ quyền đều thống nhất trình bày: Do có nhu cầu mua đất để làm nhà nên bà Phạm Thị Thanh L đã tìm hiểu trên mạng xã hội facebook (trang Nhà đất Yên Bái) và biết có một mảnh đất tại ngõ 239, đường Kim Đồng, thành phố YB đang muốn bán. Thông qua bà Đinh Thị Kim N (địa chỉ: Tổ 5, phường YN, thành phố YB), bà được biết mảnh đất đó là của bà Nguyễn Thị Thu H. Quá trình gặp gỡ, trao đổi diễn ra giữa chồng bà là ông Mai Anh T và bà H, chỉ đến khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng bà mới được gặp bà H lần đầu tiên. Sau khi ký kết xong hợp đồng chuyển nhượng bà mới ra thực địa mảnh đất đó. Trước đó, bà chỉ biết mảnh đất thông qua việc chụp bằng điện thoại. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Vũ Bích Huệ, bà H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt là QSDĐ) và giấy ủy quyền thì bà mới biết chủ sử dụng đất là ông Lê Trọng A. Ông A đã ủy quyền cho bà H để thực hiện việc mua bán, đặt cọc, chuyển nhượng với bà.

Ngày 27-9-2022, tại quán Cà phê 86 thuộc phường NTH, thành phố YB, ông Mai Anh T và bà Nguyễn Thị Thu H đã ký với nhau Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất. Việc ký kết hợp đồng có sự chứng kiến của ông Nguyễn Thanh Q (địa chỉ: Tổ 3, phường YN, thành phố YB) và bà N (ông Q và bà N là người đã giới thiệu). Nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc là: Bên A là bà H đồng ý bán cho bên B là ông T: Thửa đất 420, tờ bản đồ 32-B-III, địa chỉ thửa đất: Tổ 33, phường MT, thành phố YB, diện tích 85 m^2, kèm giấy chứng nhận quyền sở hữu-quyền sử dụng số: H00624 với giá chuyển nhượng là 620.000.000 đồng. Bên B đặt cọc trước 20.000.000 đồng, số tiền còn lại là 600.000.000 đồng. Thời gian đặt cọc là 10 ngày, kể từ ngày 27-9-2022 đến 00 giờ ngày 06-10-2022. Bên A cam kết sẽ giao đúng, đủ diện tích; bên B giao đủ số tiền còn lại theo hợp đồng khi ra công chứng. Ông T đã chuyển khoản số tiền đặt cọc cho bà H. Hợp đồng đặt cọc có chữ ký của ông T, bà H và người làm chứng là ông Q.

Ngày 29-9-2022, tại Văn phòng công chứng Vũ Bích Huệ, bà và bà H đã ký với nhau Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất trên. Tuy nhiên, để

giảm số tiền thuế phải nộp nên bà và bà H đã thống nhất giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng đất là 130.000.000 đồng, ngay sau đó bà chuyển khoản cho bà H số tiền còn lại là 600.000.000 đồng.

Ngày 01-10-2022, bà nộp hồ sơ đề nghị cấp mới giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất trên tại bộ phận một cửa Hành chính công thành phố YB. Ngày 07-10-2022, bà nhận được Công văn số: 1662/CNVPĐK của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đai (viết tắt là VPĐKĐĐ) thành phố YB về việc trả lại hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ có nội dung: Thửa đất bà nhận chuyển nhượng của ông Lê Trọng A hiện trạng gia đình đang sử dụng đất thay đổi so với giấy chứng nhận QSDĐ được cấp và đề nghị bà xác định ranh giới cụ thể khi nhận chuyển nhượng QSDĐ để thực hiện đo đạc cấp mới giấy chứng nhận QSDĐ.

Sau khi nhận được văn bản của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố YB, bà đã thuê Công ty cổ phần đo đạc bản đồ Quân Tiến thực hiện việc đo đạc. Tại phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất: Diện tích là 82,2m^2. Việc đo đạc có sự tham gia của ông T (ngày hôm đó do có việc bận nên bà không có mặt), người sử dụng đất liền kề là ông Nguyễn Hữu X, ông Phạm Trung E đã xác định mốc giới và có xác nhận của Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) phường MT, thành phố YB. Bà đã nộp kết quả đo đạc cho Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố YB nhưng Chi nhánh không đồng ý với kết quả này nên Chi nhánh đã tiến hành việc đo đạc lại thửa đất. Khoảng cuối tháng 11-2022, cán bộ đo đạc của Chi nhánh là ông Nguyễn Xuân V đã tiến hành đo đạc, việc đo đạc chỉ có bà, ông V và chủ sử dụng đất liền kề là ông X, không có sự tham gia chứng kiến của đại diện chính quyền địa phương và tổ dân phố. Trên cơ sở xác định vị trí thửa đất của ông X, ông V đã cắm mốc giới, thực hiện việc đo đạc thửa đất.

Ngày 29-11-2022, bà nhận được phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 5; tờ bản đồ địa chính số: DC35; địa chỉ thửa đất: tổ 6, phường MT, thành phố YB, tỉnh Yên Bái; diện tích sử dụng: 72,8m^2 trong đó có 12,3 m^2 phần diện tích giấy chứng nhận nằm trong rãnh thoát nước, bị khống chế xây dựng (chỉ được xây dựng những công trình đơn giản, không được xây dựng nhà kiên cố). Lý do phiếu xác nhận kết quả đo đạc của Chi nhánh không có dấu là do quy trình lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ của Chi nhánh phải cho đến khi hoàn thiện, khi bà nộp đầy đủ các khoản chi phí mới đóng dấu để ra giấy chứng nhận QSDĐ. Lúc này bà mới biết bà H đã không X thực trong quá trình chuyển nhượng QSDĐ. Bà và gia đình đã nhiều lần điện thoại cho bà H để yêu cầu bà H trả lại số tiền 620.000.000 đồng do bà H đã vi phạm cam kết trong Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời 02 lần gửi Thư yêu cầu trả lại tiền vào các ngày 12 và 27-12-2022 qua dịch vụ Viettel post đến địa chỉ làm việc của bà H là Trung tâm giáo dục thường xuyên tỉnh Yên Bái nhưng bà H không đồng ý trả tiền và không đưa ra được phương án hòa giải nào.

Việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà và bà H là hoàn toàn tự nguyện. Lý do bà yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và bà H vô hiệu là do bà H đã vi phạm cam kết trong Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng, không X thực trong quá trình chuyển nhượng. Bà cho rằng bà H biết diện tích đất đo đạc thực tế không đủ so với giấy chứng nhận QSDĐ, trong đó có phần diện tích đất bị khống chế xây dựng nhưng bà H đã che giấu thông tin. Việc này không liên quan đến Văn phòng công chứng Vũ Bích Huệ, bà không yêu cầu gì đối với Văn phòng công chứng Vũ Bích Huệ.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Phạm Thị Thanh L đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà và bà Nguyễn Thị Thu H được ký kết tại Văn phòng công chứng Vũ Bích Huệ vô hiệu do bị lừa dối; giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; bà H phải trả lại cho bà số tiền 620.000.000 đồng và bà sẽ trả lại giấy chứng nhận QSDĐ số AĐ 183593 được UBND thành phố YB cấp ngày 24-01-2006 cho bà H; yêu cầu bà H phải bồi thường thiệt hại số tiền tạm tính từ ngày 29-9-2022 đến ngày 28-02-2023 là: 31.000.000 đồng (là tiền lãi của 620.000.000 đồng bà H đã nhận khi chuyển nhượng QSDĐ, cụ thể như sau: 620.000.000 đồng x 1%/tháng x 05 tháng).

Tại đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 06-8-2023 và ngày 09-8-2023, bà L đề nghị công nhận tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã ký kết giữa bà và bà H ngày 29-9-2022 và ban hành văn bản có giá trị pháp lý để bà sớm hoàn tất được thủ tục đăng ký, sang tên và nhận giấy chứng nhận QSDĐ mới có diện tích dự kiến là 73,4m^2; yêu cầu bà H phải trả cho bà số tiền thiệt hại thực tế là: 174.470.000 đồng tương đương với diện tích đất còn thiếu là 23,9 m^2 x 7.300.000 đồng/m^2 do đã vi phạm cam kết, thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ về việc bán, bàn giao đủ 85m^{2}đất ở tại thửa đất số 420, tờ bản đồ số 32-B-III và bồi thường số tiền 42.000 đồng là thiệt hại phát sinh thực tế ngoài hợp đồng (tiền phô tô, gửi phát nhanh đơn thư…). Tổng số tiền bà L yêu cầu bà H phải trả là: 174.512.000 đồng.

Tại bản tự khai và biên bản ghi lời khai ngày 21-3-2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là bà Nguyễn Thị Thu H trình bày: Bà và ông Lê Trọng A là bạn làm ăn với nhau từ lâu. Ông A là chủ sử dụng thửa đất 420, tờ bản đồ 32-B-III, địa chỉ thửa đất: Tổ 33, phường MT, thành phố YB, diện tích 85 m^2, đất đã được cấp số AĐ 183593, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: H00624 do UBND thành phố YB cấp ngày 24-01-2006; nguồn gốc đất là do nhận chuyển nhượng từ bà Bùi Thị Vân (địa chỉ: Tổ 9, phường Đồng Tâm, thành phố YB) vào ngày 30-11-2021.

Ngày 31-12-2021, tại Văn phòng công chứng Mã Đình Nhật, giữa bà và ông A đã ký với nhau Hợp đồng ủy quyền có nội dung: Ông A ủy quyền cho bà toàn quyền chuyển nhượng, thế chấp, nhận đặt cọc QSDĐ đối với thửa đất trên theo quy

định của pháp luật trong thời hạn 02 năm kể từ ngày hợp đồng ủy quyền được công chứng. Thông qua ông Nguyễn Thanh Q (ông Q là cảnh sát khu vực nơi bà cư trú), bà được biết ông Mai Anh T và bà Phạm Thị Thanh L có nhu cầu muốn mua đất để xây nhà. Sau đó bà được biết ông T đã trực tiếp đi xem thửa đất và đồng ý giá trị chuyển nhượng là 620.000.000 đồng.

Ngày 27-9-2022, tại quán Cà phê 86 thuộc phường NTH, thành phố YB, giữa ông T và bà đã ký với nhau Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng QSDĐ. Việc ký kết hợp đồng có sự chứng kiến của ông Q, bà N (là người đi cùng ông Q, trước đó bà không biết bà N) và một người đàn ông nữa nhưng bà không để ý, không biết tên, tuổi, địa chỉ. Nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc đúng như văn bản bà L đã giao nộp cho Tòa án. Ông T đã chuyển khoản đặt cọc cho bà 20.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc có chữ ký của bà, ông T và người làm chứng là ông Q. Trước khi thực hiện việc công chứng, bà, ông T và ông Q đã đến thửa đất để đo đạc, xác định diện tích đất. Ông T và ông Q kéo thước dây đo và cả 3 đều công nhận diện tích thực tế đúng với diện tích trong giấy chứng nhận QSDĐ. Vào ngày 29-9-2022, bà, ông T và ông Q đến Văn phòng công chứng Vũ Bích Huệ. Tại đây, bà đã gặp bà Phạm Thị Thanh L (là vợ ông T). Bà và bà L đã ký với nhau Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất trên. Tuy nhiên, bà và bà L đã thống nhất giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng đất là 130.000.000 đồng, ngay sau đó bà L chuyển khoản cho bà số tiền còn lại là 600.000.000 đồng. Sau đó khoảng vài ngày, ông T điện thoại cho bà và nói đang nộp hồ sơ đề nghị cấp mới giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất trên tại bộ phận một cửa Hành chính công thành phố YB, tỉnh Yên Bái.

Khoảng tháng 12-2022, ông T điện thoại cho bà và nói với bà về việc trong diện tích đất mà bà chuyển nhượng cho bà L có phần diện tích bị khống chế xây dựng. Bà trả lời ông T đã đo đất và đồng ý chuyển nhượng, việc có phần diện tích bị khống chế xây dựng (rãnh thoát nước) nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ thì bà không hề biết. Theo sơ đồ thửa đất thể hiện trên giấy chứng nhận QSDĐ thì có 0,5m là rãnh nước và không nằm trong trong giấy chứng nhận QSDĐ. Bà L đã 02 lần gửi Thư yêu cầu trả lại tiền vào các ngày 12 và 27-12-2022 đến địa chỉ làm việc của bà nhưng bà không đồng ý trả tiền vì bà đã chuyển nhượng đủ đất trong giấy chứng nhận QSDĐ. Do đó, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L. Việc chuyển nhượng giữa bà và bà L là trên cơ sở tự nguyện, ông T đã trực tiếp đo đất và không có ý kiến gì về diện tích thực tế của thửa đất trước khi bà và bà L thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại Văn phòng công chứng. Quá trình Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất này đã xác định được diện tích thực tế là 83,1m^2, giảm 1,9 m^2 so với diện tích trong giấy chứng nhận QSDĐ, không phải chỉ có 72,8m^2 như bà L đã trình bày. Kết quả xác minh của Tòa án tại UBND phường MT, thành phố YB đã xác định đến nay

phường chưa nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp nào liên quan đến thửa đất. Việc có sự chênh lệch giữa giấy chứng nhận QSDĐ và kết quả đo đạc của Tòa án là do phương pháp đo đạc trước đây dùng thước dây kéo tay. Đối với rãnh thoát nước bà L cho rằng bị khống chế sử dụng là không có căn cứ vì theo hồ sơ cấp đất Tòa án đã thu thập tại Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố YB và sơ đồ thửa đất theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ tiến hành ngày 07-4-2023 thì rãnh thoát nước này không nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ. Như vậy, bà không lừa dối, che giấu thông tin về thửa đất như bà L trình bày. Bản thân bà L cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh bà đã lừa dối, che giấu thông tin về thửa đất.

Đối với đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa, bà không nhất trí. Việc nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà phải trả số tiền 174.470.000đồng tương đương với diện tích đất còn thiếu là 23,9m^2 x 7.300.000 đồng/m^2 do vi phạm cam kết, thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là không có cơ sở. Diện tích thực tế của thửa đất 420 đã được xác định tại kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07-4-2023 do Tòa án tiến hành. Đó mới là cơ sở pháp lý để đánh giá diện tích đủ hay thiếu và việc bà có vi phạm thỏa thuận đã ký kết hay không. Đối với số tiền 42.000 đồng nguyên đơn yêu cầu bà phải bồi thường là tiền phô tô tài liệu, chuyển phát nhanh đơn thư, bà không đồng ý vì bà không gây thiệt hại cho bà L nên bà không có nghĩa vụ phải bồi thường, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 20-3-2023, quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Mai Anh T trình bày:

Ông Mai Anh T là chồng của bà Phạm Thị Thanh L. Do có nhu cầu mua đất để làm nhà nên ông đã tìm hiểu trên mạng xã hội facebook (ông không nhớ trang nào) và biết có một mảnh đất tại ngõ 239, đường Kim Đồng, thành phố YB đang muốn bán. Thông qua bà Đinh Thị Kim N (hiện đang làm việc tại Công an phường ĐT, thành phố YB), ông được bà N cho biết mảnh đất đó là của bà Nguyễn Thị Thu H. Bà N đã đưa ông đi xem thửa đất. Khi đó, ông chỉ quan sát thửa đất và không tìm hiểu thông tin gì thêm. Ngày 27-9-2022, ông và bà H gặp nhau tại quán cà phê 86, đại lộ Nguyễn Thái Học, thành phố YB và ký với nhau Hợp đồng đặt cọc (nội dung đúng như bản hợp đồng đặt cọc mà bà L đã giao nộp cho Tòa án). Ông là người trực tiếp chuyển khoản cho bà H 20.000.000 đồng từ tài khoản của ông (nguồn gốc số tiền này do vợ ông chuyển cho ông). Việc ký kết hợp đồng đặt cọc có sự chứng kiến của bà N và ông Q nhưng chỉ có ông Q ký vào hợp đồng đặt cọc với tư cách người làm chứng. Lúc này ông đã được nhìn thấy giấy chứng nhận QSDĐ số AĐ183593 cấp ngày 24-01-2006 cho người sử dụng đất là ông Lê Văn F nhưng ông lại không đọc phần những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên không biết là thửa đất đã qua nhiều lần chuyển nhượng. Ông tin tưởng thửa đất

thuộc quyền sử dụng của bà H. Ông và bà H thỏa thuận đến ngày 29-9-2022, các bên sẽ giao kết hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Ngày 29-9-2022, tại Văn phòng công chứng Vũ Bích Huệ, ông mới biết chủ sử dụng đất là ông Lê Trọng A, ông A đã ủy quyền cho bà H để thực hiện việc mua bán, đặt cọc, chuyển nhượng thửa đất trên. Giá trị thửa đất mà các bên thống nhất là 620.000.000 đồng. Ngay sau đó vợ ông chuyển khoản cho bà H số tiền còn lại là 600.000.000 đồng và ký kết hợp đồng chuyển nhượng với nhau. Sau khi ký kết xong hợp đồng chuyển nhượng, ông đã cùng với bà H và ông Q ra thửa đất để tiến hành đo đạc. Khi đó việc đo đạc chỉ tiến hành bằng phương pháp đo dây thủ công, ông và ông Q cùng cầm thước để kéo. Lúc đó ông thấy đất cơ bản đủ so với giấy chứng nhận QSDĐ. Ông và vợ ông thống nhất để một mình vợ ông đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng với bà H. Do đó, ông không đọc các nội dung trong Hợp đồng chuyển nhượng nên không biết giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là bao nhiêu. Sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng ông và bà L đã lập văn bản cam kết về tài sản xác định số tiền chuyển nhượng bao gồm cả tiền đặt cọc 20.000.000 đồng và QSDĐ trên là tài sản riêng của bà L.

Ngày 01-10-2022, bà L nộp hồ sơ đề nghị cấp mới giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất trên tại bộ phận một cửa Hành chính công thành phố YB. Ngày 07-10-2022, bà L nhận được Công văn số 1662/CNVPĐK của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố YB về việc trả lại hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ có nội dung: Thửa đất bà L nhận chuyển nhượng của ông Lê Trọng A hiện trạng gia đình đang sử dụng đất thay đổi so với giấy chứng nhận QSDĐ được cấp và đề nghị bà L xác định ranh giới cụ thể khi nhận chuyển nhượng QSDĐ để thực hiện đo đạc cấp mới giấy chứng nhận QSDĐ.

Ngày 29-11-2022, bà L nhận được phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 5; tờ bản đồ địa chính số: DC35; địa chỉ thửa đất: tổ 6, phường MT, thành phố YB, tỉnh Yên Bái; diện tích sử dụng: 72,8m^2 trong đó có 12,3 m^2 phần diện tích giấy chứng nhận nằm trong rãnh thoát nước, bị khống chế xây dựng (không được xây dựng bất kỳ một công trình nào). Lúc này ông bà mới biết bà H đã không X thực trong quá trình chuyển nhượng QSDĐ. Bản thân ông đã nhiều lần điện thoại cho bà H để yêu cầu bà H trả lại số tiền 620.000.000 đồng cho bà L do bà H đã vi phạm cam kết trong Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà H không có phản hồi.

Ông xác định ông không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì đến thửa đất đang tranh chấp giữa bà L và bà H vì đây là tài sản riêng của bà L. Tuy nhiên do ông là người đứng ra tìm hiểu thửa đất nên về mặt tình cảm ông cũng phải có trách nhiệm với việc này. Theo ý chí chủ quan của ông thì bà H không X thực trong quá trình chuyển nhượng QSDĐ, bà H có biết diện tích đất đo đạc thực tế không đủ so với giấy chứng nhận QSDĐ, trong đó có phần diện tích đất bị khống chế xây dựng

nhưng bà H đã che giấu thông tin, ông không có tài liệu gì để chứng minh. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L, ông đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai và biên bản ghi lời khai ngày 21-3-2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Trọng A trình bày: Ông Lê Trọng A và bà H có mối quan hệ làm ăn từ lâu. Ông có 01 thửa đất tại địa chỉ ngõ 239, đường Kim Đồng, thành phố YB, đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AĐ183593 do UBND thành phố YB cấp ngày 24-01-2006, thửa đất 420, tờ bản đồ 32-B-III, địa chỉ thửa đất: Tổ 33, phường MT, thành phố YB, diện tích 85m^2. Nguồn gốc đất do ông nhận chuyển nhượng từ bà Bùi Thị Vân (địa chỉ: Tổ 9, phường ĐT, thành phố YB) vào ngày 30-11-2021. Thời điểm nhận chuyển nhượng từ bà C, ông cũng đã trực tiếp đi đo đất bằng thước dây, thấy rằng diện tích đủ như trong giấy chứng nhận QSDĐ nên ông đã ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên với bà C. Sau khi chuyển nhượng, ông đã làm thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định nhưng ông không nhớ Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố YB có tiến hành kiểm tra, đo đạc hiện trạng thửa đất hay không nhưng ông khẳng định ông không nhận được phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng do Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố YB thực hiện nên không biết diện tích thực tế với diện tích trong giấy chứng nhận QSDĐ có chênh lệch hay không và cũng không được biết có phần diện tích đất bị khống chế xây dựng hay không.

Ngày 31-12-2021, ông và bà H ký với nhau Hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng Mã Đình Nhật. Nội dung ủy quyền: Ông ủy quyền cho bà H toàn quyền quyết định việc đặt cọc, chuyển nhượng,… đối với thửa đất trên. Thực hiện công việc ủy quyền, bà H đã chuyển nhượng QSDĐ trên cho bà L với giá 620.000.000 đồng. Đến nay, ông và bà H không có tranh chấp gì liên quan đến hợp đồng ủy quyền.

Ngày 08-3-2023, ông nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân thành phố YB. Quá trình làm việc tại Tòa án, ông được biết bà L khởi kiện bà H và yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà L và bà H được ký kết tại Văn phòng công chứng Vũ Bích Huệ là vô hiệu do bị lừa dối; giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và yêu cầu bà H phải bồi thường thiệt hại.

Quan điểm của ông đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Thanh L như sau: Toàn bộ diện tích được cấp theo giấy chứng nhận QSDĐ là 85m^2. Sau khi ông nhận chuyển nhượng QSDĐ trên từ bà C và làm thủ tục đăng ký biến động đất đai tại Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố YB, ông không có tranh chấp gì với các hộ sử dụng đất liền kề, không nhận được bất kỳ thông báo nào của chính quyền địa phương về việc thay đổi hiện trạng sử dụng đất, không biết về việc trong giấy chứng nhận QSDĐ có rãnh thoát nước và phần diện tích đất trong rãnh thoát nước này bị khống chế xây dựng. Do ông không biết nên bà H càng không thể biết về

những thông tin này. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án tiến hành thì diện tích đo đạc thực tế là 83,1m^2, giảm 1,9m^2 so với diện tích trong giấy chứng nhận QSDĐ, không phải chỉ có 72,8m^2 như bà L đã trình bày, việc thiếu đất là do phương pháp đo đạc khi cấp giấy chứng nhận QSDĐ là phương pháp thủ công nên cho kết quả không chính xác. Vì vậy, bà L cho rằng diện tích đất không đủ so với giấy chứng nhận QSDĐ, có phần diện tích đất trong giấy chứng nhận QSDĐ bị khống chế xây dựng nhưng bà H đã không trung thực, che giấu thông tin trong quá trình chuyển nhượng là không đúng. Bà L cũng không đưa ra tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh bà H không trung thực, che giấu thông tin trong quá trình chuyển nhượng. Ông đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu của bà L tại đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa, ông đề nghị Hội đồng xét xử đánh giá toàn diện các chứng cứ đã thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án để xem xét, quyết định theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, ông không có yêu cầu, đề nghị gì khác.

Tại Bản án số: 07/2023/DS-ST ngày 15-8-2023 của Tòa án nhân dân thành phố YB, tỉnh Yên Bái đã áp dụng: Các Điều 147, Điều 157, Điều 165; Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 117, Điều 119, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 và khoản 3 Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Thanh L về việc buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải trả số tiền 174.470.000 đồng tương đương với diện tích đất còn thiếu là 23,9m^2 x 7.300.000 đồng/m^2.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Thanh L về việc buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải bồi thường số tiền 42.000 đồng là thiệt hại phát sinh ngoài hợp đồng (tiền phô tô, gửi phát nhanh đơn thư…).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự theo luật định.

Ngày 28-8-2023, nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh L kháng cáo với nội dung: Không nhất trí với quyết định của Toà án cấp sơ thẩm; đề nghị Toà án cấp phúc thẩm buộc bà H phải bồi thường thiệt hại cho bà số tiền 174.512.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh L vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, nội dung kháng cáo và yêu cầu bà H phải bồi thường thiệt hại cho bà số tiền 174.512.000 đồng; bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án cấp sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của pháp luật, các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền, nghĩa vụ của mình. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh L; giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân thành phố YB, tỉnh Yên Bái. Nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về thẩm quyền: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng". Diện tích đất tranh chấp giữa các đương sự đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nên nguyên đơn khởi kiện ra Tòa án. Việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về tư cách người tham gia tố tụng: Toà án nhân dân thành phố YB đã xác định đúng, đầy đủ tư cách tham gia tố tụng của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh L nộp trong thời hạn, đúng theo quy định của pháp luật và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được chấp nhận để xem xét.

[3] Về nội dung vụ án, quyết định của bản án sơ thẩm và kháng cáo của đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[3.1] Về nội dung vụ án, quyết định của bản án sơ thẩm:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự thể hiện: Do có nhu cầu mua đất để làm nhà nên bà Phạm Thị Thanh L đã tìm hiểu, đặt cọc và ngày 29-9-2022 bà L đã ký kết với bà Nguyễn Thị Thu H hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 420, tờ bản đồ số 32-B-III giấy chứng nhận QSDĐ số AĐ 183593, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số: H00624 do UBND thành phố YB cấp ngày 24-01-2006 cho ông Lê Trọng A. Thời điểm giao kết hợp đồng: Thửa đất không có tranh chấp; QSDĐ không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, không thế chấp, cầm cố, hứa chuyển nhượng, nhận đặt cọc, chuyển nhượng, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, kê khai làm vốn của doanh nghiệp hoặc uỷ quyền cho người khác thực hiện các quyền của chủ sở hữu, sử dụng tài sản, hoặc đảm bảo bất cứ một nghĩa vụ tài sản nào. Các bên tham gia ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện; thời điểm ký kết hợp đồng không có dấu hiệu bị lừa dối, ép buộc

và không thuộc trường hợp giả tạo hoặc có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội. Về hình thức của Hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Phạm Thị Thanh L và bà Nguyễn Thị Thu H ngày 29-9-2022 tại Văn phòng công chứng Vũ Bích Huệ đã tuân thủ đầy đủ về hình thức. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Thanh L và bà Nguyễn Thị Thu H ngày 29-9-2022 là hợp pháp.

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Phạm Thị Thanh L và bà Nguyễn Thị Thu H ngày 29-9-2022 được xác lập trên cơ sở tự nguyện cam kết thỏa thuận, có mục đích và nội dung không vi phạm pháp luật và đạo đức xã hội. Trong hợp đồng đã ghi rõ: *"2. Bên B cam đoan:*

a) Những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật.

b) Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất và các giấy tờ về QSDĐ"

Hợp đồng đã được các bên thực hiện xong toàn bộ. Bà H đã nhận đủ tiền, bà L đã nhận QSDĐ đối với thửa đất nhận chuyển nhượng kèm theo Giấy chứng nhận QSDĐ. Việc bà L căn cứ vào Sơ đồ trích đo thửa đất do Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố YB kèm theo Công văn số 622/CNVPĐK ngày 22-5-2023, xác định tổng diện tích bị thiếu là 23,9m^2 để yêu cầu bà H phải trả cho bà L số tiền 174.470.000 đồng là không có cơ sở pháp lý và không chính xác vì các lý do sau:

- Thứ nhất, sơ đồ trích đo thửa đất của Chi nhánh VPĐKĐĐ không phải là kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất mà được dựng theo cạnh thửa giấy chứng nhận QSDĐ được cấp;

- Thứ hai: Diện tích thửa đất hiển thị trong sơ đồ trích đo thửa đất là 73,4m^2 gồm các điểm từ điểm 1 đến điểm 2; từ điểm 2 đến điểm 3; từ điểm 3 đến điểm 4; từ điểm 4 đến điểm 1, đã bao gồm cả diện tích 12,3m^2 được mô tả bằng nét đứt thể hiện phần diện tích giấy chứng nhận nằm trong rãnh thoát nước. Tại phần ghi chú của Sơ đồ trích đo thửa đất cũng đã diễn giải phần diện tích còn lại theo giấy chứng nhận QSDĐ là 73,4m^2, phần diện tích bị giảm theo giấy chứng nhận do sai số đo đạc là 11,6m^2. Như vậy, nếu căn cứ vào Sơ đồ trích đo thửa đất của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố YB thì diện tích bị thiếu so với giấy chứng nhận QSDĐ là 11,6m^2, không phải là 23,9m^2. Theo cách tính toán của bà L trong đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện thì diện tích của thửa đất 420 sẽ không phải là 85m^2 mà là 97,3m^2 (73,4m^2 + 11,6m^2 + 12,3m^2).

Về nội dung trả lời của Chi cục quản lý đất đai tỉnh Yên Bái tại Công văn số: 206/CCQLĐĐ-NV ngày 05-6-2023: Chi cục quản lý đất đai tỉnh Yên Bái căn cứ vào quy định của Văn bản hợp nhất số: 03/VBHN-BTNMT ngày 28-02-2022 Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về bản đồ địa chính để đánh giá độ chính xác của Sơ đồ trích đo do Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố cung cấp và Sơ đồ thửa đất; kết quả xem xét thẩm định tại chỗ do Công ty cổ phần tư vấn dịch vụ Tài

nguyên và Môi trường Tây Bắc (Viết tắt là Công ty Tây Bắc) thực hiện. Tuy nhiên, Văn bản hợp nhất số 03/VBHN-BTNMT có phạm vi điều chỉnh là quy định các yêu cầu kỹ thuật cơ bản của việc lập, chỉnh lý, quản lý, sử dụng bản đồ địa chính và trích đo địa chính thửa đất đối tượng áp dụng là cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động lập, chỉnh lý, quản lý, sử dụng bản đồ địa chính và trích đo địa chính thửa đất.

Đối với Sơ đồ thửa đất, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: Ngày 07-4-2023, Tòa án nhân dân thành phố YB đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ đối với thửa đất đang có tranh chấp với sự có mặt của các thành phần theo quy định. Việc đo đạc được thực hiện bởi Công ty Tây Bắc. Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ, thửa đất được đo đạc trên cơ sở dẫn đạc của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và các hộ giáp ranh cùng xác định ranh giới, vị trí đất. Công ty Tây Bắc đã tiến hành đo đạc theo đúng thực tế vị trí các điểm ranh giới, mốc giới đã được đóng cọc, bôi sơn nói trên của thửa đất. Việc xem xét, thẩm định tại chỗ được lập thành biên bản và ghi rõ kết quả xem xét, thẩm định, mô tả rõ hiện trường, có chữ ký của người xem xét, thẩm định và chữ ký của đương sự, các hộ giáp ranh và những thành phần khác được mời tham gia việc xem xét, thẩm định, có đại diện UBND phường MT, thành phố YB ký tên và đóng dấu xác nhận. Sơ đồ thửa đất do Công ty Tây Bắc lập đã thể hiện đúng hình thửa, diện tích thửa đất có tranh chấp; các đương sự đã được tiếp cận và không có ý kiến gì. Như vậy, việc xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án tiến hành đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 101 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận sơ đồ thửa đất, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07-4-2023 là tài liệu, chứng cứ để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất có tranh chấp, diện tích thực tế là 83,1m^2, có tứ cận: Phía Bắc giáp nhà ông Phạm Trung E dài 16m; phía Nam giáp nhà ông Nguyễn Hữu X dài 18m; phía Tây giáp nhà ông Nguyễn Hữu X dài 6m; phía Đông giáp đường bê tông dài 5m, không có phần diện tích nằm ngoài giấy chứng nhận QSDĐ và diện tích rãnh thoát nước không nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ; có đủ căn cứ xác định diện tích thực tế của thửa đất 420 là 83,1m^2, giảm 1,9m^2 so với giấy chứng nhận QSDĐ. Nguyên nhân chênh lệch về diện tích được xác định là do phương pháp đo đạc trước khi cấp chứng nhận QSDĐ là dùng thước dây kéo tay nên độ chính xác chưa đảm bảo.

Đối với yêu cầu bồi thường số tiền 42.000 đồng do nguyên đơn đưa ra là thiệt hại phát sinh ngoài hợp đồng (như tiền phô tô tài liệu, tiền gửi phát đơn thư…) được xác định là quyền, đồng thời cũng là nghĩa vụ của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án được quy định tại các Điều 70, Điều 71 và Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện nhằm bảo vệ quyền

và lợi ích hợp pháp của mình, không phải là căn cứ phát sinh trách nhiệm bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng theo quy định tại Điều 584 Bộ luật Dân sự.

Từ những nội dung trên, thấy rằng Toà án nhân dân thành phố YB không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh L về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu H phải trả cho bà L số tiền 174.470.000 đồng tương đương với diện tích đất bị thiếu là (23,9m^2 x 7.300.000 đồng/m^2) và số tiền 42.000 đồng là thiệt hại phát sinh ngoài hợp đồng là có căn cứ.

[4.2] Kháng cáo của nguyên đơn bà L đưa ra cho rằng: Toà án cấp sơ thẩm không giải quyết triệt để căn nguyên của việc tranh chấp, đó là thiệt hại về tài sản của nguyên đơn; không xác định diện tích đất bao nhiêu m^2 sẽ được công nhận, ghi vào giấy chứng nhận QSDĐ mới có tên nguyên đơn; không ban hành Bản án, quyết định với nội dung có giá trị pháp lý liên quan đến trực tiếp đến thủ tục hành chính mà nguyên đơn đang bị vướng mắc với Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố YB; không đưa Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố YB vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 6 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Diện tích thửa đất chuyển nhượng là đối tượng tranh chấp trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà H và bà L (đã được Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Lê Trọng A) và diện tích thửa đất nêu trên sau khi đo đạc thực tế (do Công ty Tây Bắc thực hiện) theo kết quả xem xét thẩm định, tại chỗ của Toà án nhân dân thành phố YB ngày 07-4-2023 có sự chênh lệch là do nguyên nhân khách quan chính ông Lê Trọng A (là chủ sở hữu thửa đất) và bà Nguyễn Thị Thu H (là người được uỷ quyền bán) cũng không thể biết. Do đó, ông A, bà H không có lỗi. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà L và bà H ngày 29-9-2022 được xác lập trên cơ sở tự nguyện cam kết thỏa thuận, có mục đích và nội dung không vi phạm pháp luật và đạo đức xã hội. Tại Toà án cấp sơ thẩm cũng như tại Toà án cấp phúc thẩm bà L không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc bà H che giấu, lừa dối bà L những thông tin về thửa đất. Do đó yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn đưa ra không có căn cứ, không được chấp nhận.

Về các trình tự, thủ tục liên quan đến việc xác định diện tích thửa đất và việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ (mới) đối với thửa đất bà L nhận chuyển nhượng của bà H thuộc thẩm quyền của cơ quan cấp giấy chứng nhận QSDĐ của thành phố YB, không thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án cấp phúc thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để xem xét yêu cầu này của nguyên đơn.

Trong vụ án này, Toà án cấp sơ thẩm không đưa Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố YB vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là phù hợp và đúng quy định của pháp luật.

Do nội dung kháng cáo của bà L đưa ra không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà là phù hợp pháp luật được chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà L không được chấp nhận nên bà L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2023/DS-ST ngày 15-8-2023 của Tòa án nhân dân thành phố YB, tỉnh Yên Bái như sau:

Căn cứ các Điều 147, Điều 157, Điều 165; Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 117, Điều 119, Điều 500, Điều 501 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 và khoản 3 Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Thanh L về việc buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải trả số tiền 174.470.000 đồng tương đương với diện tích đất còn thiếu là 23,9m^2 x 7.300.000 đồng/m^2.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Thanh L về việc buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải bồi thường số tiền 42.000 đồng là thiệt hại phát sinh ngoài hợp đồng.

1.3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Phạm Thị Thanh L phải chịu 7.377.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Xác nhận bà L đã nộp đủ.

1.4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị Thanh L phải chịu 8.725.600 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số: AA/2022/0000151 ngày 08-3-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố YB, tỉnh Yên Bái. Bà L còn phải nộp 8.425.600 đồng *(Tám triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn sáu trăm đồng).*

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị Thanh L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự

phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai số: AA/2021/0001649 ngày 31-8-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố YB. Bà L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Vụ GĐKT 1;
- VKSND tỉnh Yên Bái;
- TAND TP. Yên Bái;
- Chi cục THADS TP. Yên Bái;
- Các đương sự ;
- Lưu: Hồ sơ, TA, HC-TP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu Lan