

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2020/DS-PT

Ngày 05-5-2020

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 HÀ GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Vân.

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Đức Trường

Ông Nguyễn Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang tham gia phiên tòa:
Ông Hoàng Ngọc Long - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2020/TLDS-PT ngày 02 tháng 01 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2019/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 10/2020/QĐ-PT ngày 30 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B; địa chỉ: SN 143, đường Đ, tổ 05, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Quang T, ông Nguyễn Văn K; Cùng địa chỉ: Văn phòng Luật sư P – Tầng 3, số 110, phố B1, thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Bà Phạm Minh Y; địa chỉ: địa chỉ: Tổ 18, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang;

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Y1; địa chỉ: SN 40, đường N, tổ 18, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Phạm Minh Y: Ông Phạm Xuân T1 - Luật sư Công ty Luật Đ1 Hà Nội; địa chỉ: Tầng 6 tòa nhà CTM, số 299, đường C, quận C, thành phố Hà Nội. Có mặt.

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

- Bà Nguyễn Thị Y1 – Có mặt, ông Vũ Mạnh C1 – Có mặt. Cùng địa chỉ: SN 40, đường N, tổ 18, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang. Có mặt.

- Anh Nguyễn Tiến C1 – Vắng mặt, anh Nguyễn Tiến Q – Vắng mặt. Cùng địa chỉ: SN 03, ngõ 37, tổ 18, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B và bị đơn bà Phạm Minh Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/01/2018 và quá trình tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày: Năm 2003 bà nhận chuyển nhượng một thửa đất tại tổ 18, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Giang của vợ chồng ông Nguyễn Trung L, bà Phạm Minh Y (ông L đã chết năm 2013), khi đó hai bên có viết giấy biên nhận xác nhận việc chuyển nhượng đất ngày 16/5/2003. Nội dung Giấy biên nhận ngày 16/5/2003 ông L, bà Y đã bán cho bà một thửa đất có chiều rộng 6m, chiều sâu giáp bờ sông (*Chiều sâu không xác định số mét cụ thể*) với giá chuyển nhượng toàn bộ lô đất là 252.000.000đ, (*Hai trăm năm mươi hai triệu đồng*) bà đã đặt cọc cho ông L, bà Y số tiền 40.000.000đ, bên chuyển nhượng ông L bà Y có trách nhiệm làm giấy tờ sang tên quyền sử dụng đất cho bà.

Sau đó đến ngày 28/8/2003, ông L, bà Y đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ký hiệu số V 935504 ngày 30/6/2003 mang tên bà Nguyễn Thị B cho anh Nguyễn Mạnh Đ1 (Em ruột bà B) là người nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ bà, đồng thời anh Đức đã thay bà giao số tiền 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*) cho ông L, bà Y. Khi bà nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hiện trong GCNQSDĐ chỉ ghi diện tích đất cấp cho bà có chiều rộng là 6m x chiều sâu 6,5m = 39m² không đúng với diện tích đất như nội dung thỏa thuận giữa bà và ông L, bà Y tại Giấy biên nhận ngày 16/5/2003. Ngay khi phát hiện ra việc cấp GCNQSDĐ thiếu diện tích đất như đã thỏa thuận, bà đã yêu cầu ông L, bà Y làm rõ nội dung này và được ông L, bà Y trả lời lý do: Phía bờ sông Nhà nước chưa có chủ trương cấp GCNQSDĐ nên ông L, bà Y chưa làm được GCNQSDĐ như đã thỏa thuận cho toàn bộ diện tích đất đã bán cho bà. Do đó, bà đã yêu cầu ông L, bà Y làm giấy cam kết xác nhận việc đã bán cho bà diện tích đất có chiều sâu đến giáp bờ sông làm bằng chứng cho việc cấp GCNQSDĐ còn thiếu đất theo đúng diện tích hai bên đã thỏa thuận (*Phần cam kết của ông L bà Y được viết trong giấy biên nhận ngày 28/8/2003*).

Sau khi nhận GCNQSDĐ và giao nhận toàn bộ số tiền mua đất cho ông L, bà Y, bà là người trực tiếp quản lý sử dụng phần diện tích đất 39m² đã được cấp GCNQSDĐ mang tên bà. Còn phần diện tích đất phía sau giáp ra đến bờ sông bà đã mua nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ vẫn do ông L, bà Y quản lý, sử dụng và đã trồng cây một số loại cây (*Khi mua trên phần diện tích đất này đã có các loại cây trồng nhưng các cây còn bé, chưa có giá trị sử dụng*). Khi mua đất hai bên không thỏa thuận nội dung liên quan đến cây cối hoa màu trên đất.

Đến năm 2016 bà làm đơn xin cấp GCNQSDĐ cho diện tích đất chưa được cấp GCNQSDĐ phía sau giáp bờ sông đã mua của ông L, bà Y thì xảy ra tranh chấp với gia đình bà Y nên bà không được cấp GCNQSDĐ. Sau đó bà Y tự ý cho xây dựng tường ngăn giữa ranh giới của phần diện tích đất giáp với đất đã được cấp GCNQSDĐ cho bà với phần diện tích đất giáp bờ sông chưa được cấp GCNQSDĐ.

Bà B khẳng định bà đã mua toàn bộ diện tích đất của ông L, bà Y bao gồm cả diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ mang tên bà và phần diện tích đất tiếp giáp ra đến bờ sông nội dung thỏa thuận này đã được hai bên xác lập trong hai giấy biên nhận (viết tay) ngày 16/5/2003 và ngày 28/8/2003. Việc bà chưa được cấp GCNQSDĐ là do chính sách đất đai quản lý của nhà nước nên bà vẫn để cho bà Y, ông L sử dụng trồng cây cối hoa màu trên đất đó. Nay bà có nhu cầu sử dụng đất nên bà đã yêu cầu bà Y trả lại diện tích đất mà gia đình bà Y đang sử dụng (*Trước đó đã bán cho bà*) để bà quản lý và sử dụng nhưng bà Y không nhất trí.

Do vậy, bà B khởi kiện đề nghị Tòa giải quyết buộc bà Y phải trả lại phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà theo đúng hiện trạng đã thỏa thuận vào ngày 16/5/2003 và ngày 28/8/2003.

Tại bản tự khai ngày 06/4/2018 bị đơn bà Phạm Minh Y xác nhận năm 2003 vợ chồng bà Y có chuyển nhượng cho bà B phần đất có chiều ngang bám theo mặt đường quốc lộ 2 là 6m (*Sáu mét*) và chiều dài tính từ chỉ giới đường ra hướng bờ sông là 6,5m (*Sáu phẩy năm mét*). Sau đó bà B đã tiến hành xin cấp GCNQSDĐ và đã được Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã H cấp GCNQSDĐ ký hiệu số V935504 vào sổ cấp giấy GCNQSDĐ số 539/QSDĐ/706/QĐUB ngày 30/6/2003 trên thửa đất số 32a, tờ bản đồ số 39, diện tích 39m², đất ở lâu dài, có địa chỉ tại tổ 01 (Nay tổ 18), phường N, thành phố H. Từ đó cho đến nay hai bên quản lý, sử dụng ổn định phần đất của mình không có tranh chấp.

Đối với phần đất khai phá ven sông khoảng 200m² gia đình bà sử dụng ổn định từ trước và trồng cây, cho thuê làm kho phế liệu do em chồng bà là Nguyễn Thị Y1 quản lý và sử dụng. Giấy viết tay bán đất ngày 16/5/2003 giữa bà và bà B viết trước khi đăng ký quyền sử dụng đất là đúng với quy trình làm thủ tục. Nguồn gốc khu đất này là do mẹ chồng bà mua năm 1989 thửa đất tại khu vực ven sông Lô và quốc lộ 2 nay thuộc tổ 18, phường N, thành phố H nhưng gia đình bà thỏa thuận để cho ông Nguyễn Trung L (Chồng bà) đứng tên. Đầu năm 1993 vợ chồng chị Nguyễn Thị Y1 có dựng nhà gỗ 3 gian lợp ngói để ở và làm nghề may, sau đó Chị Y1 mới chuyển đi. Năm 1998 anh Nguyễn Quang Thành là anh trai cả của ông L chuyển về sống tại đây. Đến 1999 vợ chồng bà lại về ở trên diện tích đất này cho đến năm 2013 ông L chết, bà là trực tiếp quản lý sử dụng diện tích đất trên cho đến khi xảy ra tranh chấp.

Vào thời điểm năm 2000 theo quy định của UBND thị xã H chỉ cấp giấy GCNQSDĐ cho các hộ có đất mặt đường quốc lộ 2 ven bờ sông Lô, ranh giới cấp giấy tính từ mép đường ra bờ sông có chiều sâu là 6,5m. Lúc này vợ chồng bà chỉ xin mẹ chồng bà phần đất theo quy định chỉ giới nhà nước. Phần đất của

em chồng (Chị Y1) tôn tạo trước đó vì không nằm trong chỉ giới của nhà nước cho phép cấp GCNQSDĐ nên vợ chồng bà không nhận. Do vậy, phần đất tiếp giáp với diện tích đất bà đã bán cho bà B này vẫn thuộc quyền quản lý của chị Y1, chị Y1 đã sử dụng ổn định phần đất khai phá ven sông khoảng 200m² trồng cây và cho thuê làm kho phế liệu.

Bà Y khẳng định giấy viết tay bán đất đề ngày 16/5/2003 là đúng do bà và ông L viết, nhưng viết trước khi nhà nước cấp GCNQSDĐ và chỉ bán cho bà B phần diện tích đất được nhà nước ghi nhận trong quy hoạch cấp GCNQSDĐ và trên thực tế bà B đã được cấp GCNQSDĐ cho diện tích đất này. Nay nếu bà B không đồng ý mua phần diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ nữa thì có thể trả lại cho gia đình bà. Còn phần nội dung thỏa thuận trong giấy biên nhận ngày 16/5/2003 về việc bán phần đất có chiều sâu tới giáp bờ sông Lô chưa đúng (Do đất không được cấp GCNQSDĐ) thì đề nghị Tòa án tuyên nội dung thỏa thuận này vô hiệu do vi phạm pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Y1 trình bày: Chị Y1 xác nhận mảnh đất tại tổ 18, phường N, thành phố H có nguồn gốc của mẹ để chị mua và cho ông L (Anh trai) đứng ra mua và quản lý từ khi chị còn nhỏ. Mục đích mua để cho chị ở, chị đã sử dụng diện tích đất này ổn định và không có tranh chấp với ai. Phần diện tích đất tiếp giáp với đất của bà B và các hộ khác phía sau ra đến bờ sông Lô chị đã trồng cây trên đất và sử dụng đất.

Thời điểm bà B và bà Y, ông L thỏa thuận chuyển nhượng đất với nhau chị không được biết. Sau đó, chị biết được việc ông L, bà Y đã chuyển nhượng cho bà B phần diện tích đất theo GCNQSDĐ đã được cấp cho bà B và đã nhận đủ tiền của bà B, mà không xác nhận việc giao thiếu đất cho bà B như nội dung bà B khai. Đối diện tích đất bà B được cấp GCNQSDĐ chị không có ý kiến phản đối. Còn phần diện tích đất phía sau tiếp giáp đất của bà B đến giáp bờ sông Lô là đất do chị tôn tạo, khai phá và sử dụng vào mục đích trồng các loại cây lâu dài, không chuyển nhượng cho ai.

Về yêu cầu của bà B khởi kiện bà Y đòi trả lại phần diện tích đất phía sau giáp ra đến bờ sông Lô là không có căn cứ. Vì, diện tích đất này do chị đang trực tiếp quản lý, sử dụng, không nằm trong chỉ giới của nhà nước cho phép cấp sổ nên vẫn thuộc quyền quản lý của chị. Vợ chồng ông L, bà Y chỉ có quyền chuyển nhượng phần diện tích đất nhà nước công nhận cho bà Nguyễn Thị B. Do vậy, chị không chấp nhận yêu cầu của bà B về việc khởi kiện yêu cầu ông L, bà Y trả lại diện tích đất phía sau chưa được cấp GCNQSDĐ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Mạnh C1: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt không có lý do nên không đưa ra quan điểm yêu cầu của mình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Nguyễn Tiến C1; Anh Nguyễn Tiến Q (Các con của bà Y, ông L): Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt, không hợp tác, từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án. Tại biên bản làm việc ngày 30/7/2019; ngày 17/12/2019 anh

C1 và anh Q xác nhận đã nhận các văn bản tố tụng do Tòa án tổng đạt nhưng từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án, đồng thời không ký biên bản làm việc. Tuy nhiên, cả hai anh đều trình bày và cho rằng việc giải quyết tranh chấp đất đai giữa bà B với bà Y không có liên quan gì các anh, do việc mua bán đất giữa bố mẹ anh với bà B diễn ra khi các anh còn nhỏ, sống phụ thuộc vào bố mẹ nên các anh không có ý kiến gì, mặt khác bà Y đã ủy quyền toàn bộ cho cô Y1 giải quyết nên các anh không đến Tòa tham gia tố tụng.

Tại Bản án số 16/2019/DS-ST ngày 27/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố H quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 144, 147, 157, 158, 161, 162, 244 BLTTDS; khoản 1 Điều 688 BLDS năm 2015; Điều 30 Luật đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 2001); Điều 131, 136, 137, 139, 144, khoản 1 Điều 693, 707 BLDS năm 1995; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 và điểm a.4 và a.6 khoản 2.3 mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao; Điều 26, Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B đối với bà Phạm Minh Y về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Xử: Tuyên bố giấy biên nhận viết tay về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Trung L, bà Phạm Minh Y với bà Nguyễn Thị B xác lập ngày 16/5/2003 là vô hiệu một phần (*Phần chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 128.2m²*) theo các các điểm B3, B4, B5, B6 của mảnh trích đo địa chính số 129-2018 hệ tọa độ VN 2000 ngày 22/10/2018, có ranh giới cụ thể: Phía Bắc giáp đất ông Thiện; Phía Nam giáp đất Bà Y (*Nay đã chuyển nhượng cho bà Y1, ông C1*); Phía Đông giáp sông Lô; Phía Tây giáp đất bà B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*Có mảnh trích đo địa chính số 129- 2018 kèm theo*).

3. Buộc bà Phạm Minh Y phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền 193.220.096 đồng và bồi thường thiệt hại giá trị của hợp đồng là 703.357.952 đồng tổng cộng là 896.578.048đ (*Tám trăm chín mươi sáu triệu năm trăm bảy mươi tám nghìn không trăm bốn mươi tám đồng*) cho bà Nguyễn Thị B.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị B về việc được tạm giao quyền quản lý, sử dụng phần đất phía sau tiếp giáp bờ sông lô đến khi nhà nước có chính sách thu hồi phần đất.

5. Về chi phí đo bằng máy, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Bà B phải chịu 2.399.662đ (*Đã thi hành xong*), buộc bà Y phải hoàn trả cho bà B số tiền 2.399.662đ (*Hai triệu ba trăm chín mươi chín nghìn sáu trăm sáu mươi hai nghìn đồng*).

“Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể

từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án(đối với các khoản trả cho người được thi hành án)cho đến khi thi hành 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”.

6. Về án phí: Bà Nguyễn Thị B phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), được khấu trừ vào số tiền bà B đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H theo biên lai số 00739 ngày 23/132018 (Nguyễn Thu Huyền nộp thay) .

Buộc bà Phạm Minh Y phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là số 38.897.341đ (*Ba mươi tám triệu tám trăm chín mươi bảy nghìn ba trăm bốn mươi một đồng*).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, điều kiện thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/01/2020, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo không nhất trí toàn bộ Bản án sơ thẩm, bà B yêu cầu buộc bà Y, ông L phải chuyển giao tài sản trên đất là cây cối, công tạo dựng của ông L, bà Y trên phần diện tích đất giáp bờ sông; Yêu cầu tạm giao quyền sử dụng đất đối với phần đất 128,2m² (Phía sau) tiếp giáp bờ sông Lô đến khi nhà nước có chính sách thu hồi này phần đất này, đồng thời yêu cầu hoàn trả lại tiền mua đất tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất thời điểm hiện tại đã được định giá là 1.599.936.000 đồng; Về yêu cầu hoàn trả lại tiền là yêu cầu vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn chấp nhận là không đúng quy định và cho rằng tại phiên tòa bà thay đổi yêu cầu khởi kiện đã làm thay đổi quan hệ pháp luật tranh chấp, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xác định quan hệ tranh chấp như ban đầu là không đúng pháp luật; Bà B thuộc đối tượng được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà phải chịu án phí sơ thẩm là không đúng; Bản án sơ thẩm vi phạm về thời gian thụ lý, thời hạn xét xử, có nhiều vi phạm khác trong quá trình giải quyết vụ án.

Ngày 13/01/2020, bị đơn bà Phạm Minh Y có đơn kháng cáo không nhất trí toàn bộ Bản án sơ thẩm, bà Y cho rằng Biên bản định giá ngày 15/10/2019 xác định giá đất không đúng theo Bảng giá đất do Hội đồng nhân dân tỉnh Hà Giang ban hành, xác định giá trị đất nông nghiệp chưa có GCNQSDĐ với giá 12.480.000đ là không đúng; Việc xác định giá trị thiệt hại không đúng, vì giá trị của 39m² đất ở có GCNQSDĐ có giá trị cao hơn 128m² đất ven sông không có GCNQSDĐ; Tòa án cấp sơ thẩm không viện dẫn Điều 6, Điều 30, Điều 31 Luật đất đai năm 1993 để xem xét giá trị pháp lý Giấy viết tay ngày 16/5/2003 được xác lập giữa ông L, bà Y và bà B; Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét quyền lợi của bà Nguyễn Thị Y1 trong việc san lấp, bồi lấp đất ven sông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo của bà Nguyễn Thị B. Kháng định bà B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng bà Y 6m đất chiều rộng bám mặt đường Quốc lộ 2, chiều sâu ra đến tận giáp bờ sông Lô theo Giấy biên nhận ngày 16/5/2003, trong đó diện tích đất 39m² bà B đã được cấp GCNQSDĐ, hai bên không có tranh chấp; Trên diện tích đất 128,2m² đất phía sau tiếp giáp bờ sông không có công san lấp, tôn tạo của chị Nguyễn Thị Y1; Đối với yêu cầu khởi kiện ban đầu của bà B yêu cầu trả diện tích đất theo Giấy biên nhận ngày 16/5/2003 là do trước đây bà B làm tường phần đất phía sau vợ chồng bà Y có quyền chuyển nhượng, nay thấy rằng phần diện tích đất 128,2m² vợ chồng bà Y không có quyền chuyển nhượng nên bà B yêu cầu bà Y trả số tiền 1.599.936.000 đồng. Đồng thời đề nghị Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền tạm giao diện tích đất 128,2m² chưa được cấp GCNQSDĐ cho bà B cho đến khi nhà nước có chính sách thu hồi; Tại giai đoạn phúc thẩm bà B đã có đơn xin miễn án phí, vì vậy đề nghị miễn án phí cho bà B và không nhất trí với kháng cáo của bà Phạm Minh Y.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn giữ nguyên kháng cáo của bà Phạm Minh Y. Kháng định vợ chồng bà Y chỉ chuyển nhượng cho bà B diện tích đất 39m² được thể hiện trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2003, xác nhận vợ chồng bà Y đã nhận tiền chuyển quyền sử dụng đất theo Hợp đồng là 252.000.000 đồng. Đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2003 là hợp pháp, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Nguyễn Thị B.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Về quan điểm giải quyết vụ án, kháng cáo của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn không có cơ sở xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phạm Minh Y. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 16/2019/DS-ST ngày 27/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố H về phần án phí do bà Nguyễn Thị B là người cao tuổi và đã có Đơn xin miễn án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B và bị đơn bà Phạm Minh Y trong thời hạn luật định. Vì vậy, kháng cáo của bà Nguyễn Thị B và bị đơn bà Phạm Minh Y được Hội đồng xét xử chấp nhận để xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

[2] Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Tiến C1, anh Nguyễn Tiến Q đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai không có lý do. HĐXX tiếp tục xét xử theo quy định.

[3] Xét nội dung thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B và vợ chồng bà Phạm Minh Y, ông Nguyễn Trung L tại Giấy biên nhận ngày 16/5/2003.

[4] Đối với phần diện tích đất phía trước có chiều rộng 6m (Bám mặt đường Quốc lộ 2) x chiều sâu 6,5 = 39m². Thấy rằng, sau khi các bên viết Giấy biên nhận ngày 16/5/2003, các bên đã làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định thể hiện tại các Bút lục 85 - 86 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2003 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Trung L, bà Phạm Minh Y, bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị B), Bút lục 84 (Biên bản thẩm tra hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất ngày 21/6/2003). Bà B đã được UBND tỉnh Hà Giang cấp GCNQSDĐ số V 935504 ngày 30/6/2003 mang tên hộ bà Nguyễn Thị B. Quá trình giải quyết vụ án bà Y, Chị Y1 đều xác nhận có việc chuyển nhượng phần diện tích đất này, giữa các bên không có tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết là phù hợp.

[5] Đối với phần diện tích đất tranh chấp (Có ranh giới tiếp giáp với diện tích đất 39m² kéo dài ra đến bờ sông Lô, bà B đã được cấp GCNQSDĐ), theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định có diện tích 128,2m²; theo kết quả định giá tài sản tại biên bản định giá ngày 15/10/2019 xác định giá trị đất là 1.599.936.000đ. Là phần diện tích đất được ghi nhận trong nội dung giấy biên nhận ngày 16/5/2003 giữa bà Y, ông L và bà B (Hiện nay chưa được nhà nước cấp GCNQSDĐ).

[6] Xét thấy mặc dù giao dịch dân sự do các bên xác lập tại Giấy biên nhận ngày 16/5/2003 trên cơ sở tự nguyện, các bên tham gia giao dịch có đủ năng lực hành vi dân sự. Khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B, vợ chồng ông L, bà Y chưa có giấy tờ hợp pháp (Chưa được công nhận quyền sử dụng đất) đối với diện tích đất 128,2m². Như vậy, các bên thỏa thuận xác lập giao dịch tại Giấy biên nhận viết tay ngày 16/5/2003 không đúng quy định của pháp luật; không đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự; bên chuyển nhượng không xác định rõ thông tin về tài sản chuyển nhượng. Theo Đơn khởi kiện bà B yêu cầu bà Y trả diện tích đất nhận chuyển theo Giấy biên nhận ngày 16/5/2003 (Yêu cầu thực hiện giao dịch), tại phiên tòa sơ thẩm bà B có sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện trên cơ sở Giấy biên nhận ngày 16/5/2003, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 30 Luật đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 2001), khoản 1 Điều 693 Bộ luật dân sự năm 1995, Điều 131, 136, 137, 139, 144 Bộ luật dân sự năm 1995; điểm a.4 và a.6 khoản 2.3 mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao xác định Giấy biên nhận viết tay ngày 16/5/2003 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu một phần do vi phạm điều cấm của pháp luật (Phần chưa được công nhận quyền sử dụng đất 128,2m²) là có căn cứ.

[7] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà B cho rằng tại phiên tòa sơ thẩm bà thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu buộc bà Y, ông L phải chuyển giao tài sản trên đất là cây cối, công tạo dựng của ông L, bà Y trên phần diện tích đất giáp bờ sông; Đề nghị Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền tạm giao quyền

sử dụng đất đối với phần đất phía sau cho bà cho đến khi cơ quan có thẩm quyền có chính sách thu hồi, đồng thời yêu cầu hoàn trả lại tiền mua đất bà đã trả cho ông L, bà Y tương đương với số tiền giá trị QSD đất ở thời điểm hiện tại đã được định giá là 1.599.936.000 đồng. Bà B cho rằng yêu cầu hoàn trả lại tiền là yêu cầu vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn chấp nhận là không đúng quy định.

[8] Xét thấy, tại Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án bà B khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp buộc bà Y phải trả lại phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà theo nội dung đã thỏa thuận tại Giấy biên nhận ngày 16/5/2003 và Giấy biên nhận ngày 28/8/2003. Tại phiên tòa bà B sửa đổi nội dung khởi kiện, trong đó có nội dung *“Yêu cầu buộc bà Y, ông L phải chuyển giao tài sản trên đất là cây cối, công tạo dựng của ông L, bà Y trên phần diện tích đất giáp bờ sông”*. Về tính chất, phạm vi khởi kiện ban đầu và yêu cầu sau (yêu cầu thay đổi) của nguyên đơn là hoàn toàn khác nhau, việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định nội dung thay đổi yêu cầu này của bà B vượt quá yêu cầu khởi kiện và không giải quyết là đúng hướng dẫn tại mục 7, phần IV Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao về giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ.

[9] Về nội dung bà B yêu cầu Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền tạm giao quyền quản lý, sử dụng phần đất 128,2m² (Phía sau) tiếp giáp bờ sông Lô cho bà đến khi nhà nước có chính sách thu hồi phần đất này. Xét thấy về nguồn gốc đất diện tích tranh chấp 128,2m² do gia đình ông L tôn tạo đồ đất, trồng các loại cây cối trên đất. Theo kết quả xác minh đối với dự án bờ kè sông Lô (BL 138), phần diện tích đất này thuộc đất hành lang bảo vệ sông Lô và đã có dự án đầu tư xây dựng công trình Kè chống sạt lở (BL 147). Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bà B là có căn cứ.

[10] Về nội dung bà B yêu cầu hoàn trả lại tiền mua đất tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất thời điểm hiện tại đã được định giá là 1.599.936.000 đồng. Xét thấy về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, tại Điều 146 - Bộ luật dân sự năm 1995 quy định *“Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên từ thời điểm xác lập; Khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền; Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”*. Vì vậy, cần buộc vợ chồng bà Y phải trả lại cho bà B số tiền đã nhận tương ứng với diện tích đất 128,2m²; bà B không phải thực hiện việc giao trả diện tích đất 128,2m² do bà B chưa được giao đất. Ngoài ra trong trường hợp có sự chênh lệch giá bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại.

[11] Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất hai bên giao kết tại thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 39m² + 128,2m² = 167,2m² với giá trị 252.000.000 đồng (Tiền ông L, bà Y đã nhận của bà B). Như vậy, giá trị 1m² đất vào thời điểm xác lập giao dịch các bên thỏa thuận có

giá trị 1.507.177 đồng/1m². Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng bà Y phải trả cho bà B số tiền đã nhận 193.220.096 đồng (Giá trị diện tích 128,2m² tại thời điểm chuyển nhượng) là phù hợp, có căn cứ.

[12] Về việc xác định lỗi: Tòa án cấp sơ thẩm xác định vợ chồng bà Y và bà B đều có lỗi trong việc làm cho giao dịch dân sự vô hiệu một phần đối với phần diện tích đất tranh chấp 128,2 m². Khi thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều biết rõ phần đất bờ sông là đất không có giấy tờ hợp pháp, chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng vẫn tiến hành giao kết hợp đồng với nội dung trong Giấy biên nhận chuyển nhượng 6m đất theo mặt đường Quốc lộ 2, chiều sâu ra tận bờ sông với giá 252.000.000 đồng (*Thực tế diện tích đất ông L, bà Y được quyền chuyển nhượng chỉ có 6m x 6,5m = 39 m²*). Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định vợ chồng bà Y có lỗi 50%, bà B có lỗi 50% trong việc dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu một phần và buộc vợ chồng bà Y bồi thường cho bà B 50% giá trị thiệt hại tại thời điểm xét xử sơ thẩm là có căn cứ.

[13] Về việc xác định thiệt hại và xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại: Theo kết quả định giá tại Biên bản định giá tài sản ngày 15/10/2019 (BL 220-224), Hội đồng định giá tại thời điểm định giá 1m² đất của vị trí cần định giá do không tiếp giáp với đường Quốc lộ 2, chưa được cấp giấy chứng nhận QSD có giá 12.480.000đ/m². Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá trị 128,2m² x 12.480.000, đồng = 1.599.936.000đ - 193.220.096đ (Gốc) = **1.406.715.904đ** là thiệt hại của hợp đồng. Trong đó vợ chồng bà Y phải chịu 50% giá trị thiệt hại tương ứng với số tiền 703.357.952 đồng, bà B phải chịu 50% giá trị thiệt hại tương ứng với số tiền 703.357.952 đồng. Buộc vợ chồng bà Y phải bồi thường giá trị thiệt hại của hợp đồng cho bà B đối với diện tích đất 128,2m² với số tiền 703.357.952đ (*Bảy trăm linh ba triệu ba trăm năm mươi bảy nghìn chín trăm năm mươi hai đồng*) là có căn cứ.

[14] Do ông L (Chồng bà Y) đã chết từ năm 2013, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Y phải trả lại cho bà B số tiền chuyển quyền sử dụng đất là 193.220.096đ cộng với phần giá trị thiệt hại của hợp đồng là 703.357.952đ. Tổng cộng: 896.578.048đ (*Tám trăm chín mươi sáu triệu năm trăm bảy mươi tám nghìn không trăm bốn mươi tám đồng*) là có căn cứ.

[15] Đối với nội dung kháng cáo bà B cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất” là không đúng. Xét thấy theo Đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà B yêu cầu giải quyết buộc bà Y phải trả lại phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho theo Giấy biên nhận ngày 16/5/2003. Tại phiên tòa bà B sửa đổi nội dung khởi kiện yêu cầu bà Y trả lại tiền mua đất theo giá trị đất tại thời điểm hiện tại, đề nghị được tạm giao quyền quản lý, sử dụng phần đất phía sau tiếp giáp bờ sông Lô. Các yêu cầu trên của bà B đều dựa trên Giấy biên nhận ngày 16/5/2003, được xác lập giữa bà B và vợ chồng bà Y, do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đúng quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[16] Về nội dung kháng cáo bà B cho rằng bà thuộc đối tượng người cao tuổi được miễn án phí theo quy định, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà phải chịu án phí là không đúng pháp luật. Xét thấy tại giao đoạn phúc thẩm bà B có Đơn đề nghị miễn án với lý do bà B là người cao tuổi là có căn cứ. Do đó miễn nộp toàn bộ án phí cho bà B theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[17] Ngoài ra bà B cho rằng cấp sơ thẩm còn vi phạm về thời gian thụ lý, thời hạn xét xử và nhiều vi phạm khác. Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thấy rằng về thời gian thụ lý vụ án và thời hạn xét xử đều đảm bảo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm. Về việc bà B cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm còn có nhiều vi phạm khác nhưng không nêu ra được căn cứ, nội dung vi phạm, vì vậy không có cơ sở xem xét.

[18] Về nội dung kháng cáo bị đơn bà Phạm Minh Y cho rằng Biên bản định giá ngày 15/10/2019 xác định giá đất không đúng theo Bảng giá đất do Hội đồng nhân dân tỉnh Hà Giang ban hành, xác định giá trị đất nông nghiệp chưa có GCNQSDĐ với giá 12.480.000đ là không đúng; Việc xác định giá trị thiệt hại không đúng, vì giá trị của 39m² đất ở có GCNQSDĐ có giá trị cao hơn 128m² đất ven sông không có GCNQSDĐ.

[19] Như đã nhận định trên (Đoạn [13]) về việc xác định thiệt hại, xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại trong vụ án. Tại Biên bản định giá tài sản ngày 15/10/2019 (BL 220-224) thể hiện nội dung “*Hội đồng định giá tại thời điểm định giá 1m² đất của vị trí cần định giá do không tiếp giáp với đường Quốc lộ 2, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có giá 12.480.000đ/m²*”. Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá trị diện tích đất 128,2m² x 12.480.000đ = 1.599.936.000đ - 193.220.096đ (gốc) = 1.406.715.904đ là thiệt hại của hợp đồng đúng với hướng dẫn tại điểm c tiểu mục 2.4 mục 2 phần I Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[20] Về nội dung bà Y cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không viện dẫn Điều 6, Điều 30, Điều 31 Luật đất đai năm 1993 để xem xét giá trị pháp lý Giấy viết tay ngày 16/5/2003 được xác lập giữa ông L, bà Y và bà B. Xét thấy trong phần nhận định và phần quyết định của Bản án sơ thẩm có viện dẫn, áp dụng Điều 30 Luật đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 2001), khoản 1 Điều 693 Bộ luật dân sự năm 1995, Điều 131, 136, 137, 139, 144 Bộ luật dân sự năm 1995; điểm a.4 và a.6 khoản 2.3 mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao xác định Giấy biên nhận viết tay ngày 16/5/2003 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu một phần do vi phạm điều cấm của pháp luật là có căn cứ, đúng quy định.

[21] Về nội dung bà Y cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét quyền lợi của bà Nguyễn Thị Y1 trong việc san lấp, bồi lấp đất ven sông. Xét thấy đối với phần giáp với bờ sông Lô bà B chưa được vợ chồng bà Y giao đất, thực tế bà B không quản lý sử dụng diện tích đất này. Ngoài ra quá trình giải quyết vụ án Chị Y1 không có yêu cầu độc lập đề nghị giải quyết tranh chấp, do đó Tòa án

cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết và xác định nếu có phát sinh tranh chấp khi có yêu cầu giữa bà Y và chị Y1 thì chị Y1 có quyền khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác là có căn cứ.

[22] Về chi phí đo đạc bằng máy, thẩm định, định giá: Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn và bị đơn cùng có lỗi nên mỗi bên chịu 1/2 số tiền chi phí đo đạc bằng máy là 2.799.324đ (*Hai triệu bảy trăm chín mươi chín nghìn ba trăm hai mươi tư đồng chẵn*) và chi phí thẩm định, định giá là 2.000.000đ (*Hai triệu đồng*). Tổng số tiền là 4.799.324đ : 2 = 2.399.662đ. Do bà B đã nộp tạm ứng chi phí số tiền 4.799.324 đồng nên bà Y phải hoàn trả cho bà B số tiền 2.399.662đồng là có căn cứ, đúng quy định.

[23] Về án phí: Bị đơn bà Y có Đơn xin miễn án phí với nội dung là đối tượng gia đình có nhiều khó khăn, tuy nhiên nội dung này không được chính quyền địa phương xác nhận nên không có căn cứ để chấp nhận. Do đó bà Y phải chịu các khoản tiền án phí theo quy định của pháp luật.

[24] Về ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm về việc khẳng định vợ chồng bà Y chỉ chuyển nhượng cho bà B diện tích đất 39m² là không có căn cứ.

[25] Về quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang là có căn cứ cần được chấp nhận.

[26] Từ những phân tích nêu trên xét thấy kháng cáo của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn không có căn cứ, vì vậy không được chấp nhận.

[27] Về án phí dân sự phúc thẩm: Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm về phần án phí, vì vậy nguyên đơn bà B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận, do đó bị đơn bà Y phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 313 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phạm Minh Y.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 16/2019/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Giang về phần án phí.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 144, 147, 157, 158, 161, 162, 244 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 30 Luật đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 2001); Điều 131, 136, 137, 139, 144, khoản 1 Điều 693, 707 Bộ luật dân sự năm 1995; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 29

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B đối với bà Phạm Minh Y về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Xử: Tuyên bố giấy biên nhận viết tay về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Trung L, bà Phạm Minh Y và bà Nguyễn Thị B xác lập ngày 16/5/2003 là vô hiệu một phần (*Phần chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 128.2m²*) theo các các điểm B3, B4, B5, B6 của mảnh trích đo địa chính số 129-2018 hệ tọa độ VN 2000 ngày 22/10/2018, có ranh giới cụ thể: Phía Bắc giáp đất ông Thiện; Phía Nam giáp đất Bà Y (*Nay đã chuyển nhượng cho bà Y1, ông C1*); Phía Đông giáp sông Lô; Phía Tây giáp đất bà B đã được cấp GCNQSDĐ (*Có mảnh trích đo địa chính số 129- 2018 kèm theo*).

3. Buộc bà Phạm Minh Y phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền 193.220.096 đồng và bồi thường thiệt hại giá trị của hợp đồng là 703.357.952 đồng. Tổng cộng là 896.578.048đ (*Tám trăm chín mươi sáu triệu năm trăm bảy mươi tám nghìn không trăm bốn mươi tám đồng*) cho bà Nguyễn Thị B.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị B về việc đề nghị kiến nghị cơ quan có thẩm quyền tạm giao quyền quản lý, sử dụng phần đất phía sau tiếp giáp bờ sông Lô đến khi nhà nước có chính sách thu hồi.

5. Về chi phí đo bằng máy, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Bà B, bà Y mỗi người phải chịu 2.399.662đ. Do bà B đã tạm ứng chi toàn bộ chi phí, buộc bà Y phải hoàn trả cho bà B số tiền 2.399.662đ (*Hai triệu ba trăm chín mươi chín nghìn sáu trăm sáu mươi hai nghìn đồng*).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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.

5. Về án phí:

Miễn nộp toàn bộ án phí dân sự cho bà Nguyễn Thị B. Trả lại cho bà Nguyễn Thị B số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H theo biên lai thu số 00739 ngày 23/3/2018 (Nguyễn Thu Huyền nộp thay).

Bà Phạm Minh Y phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 38.897.341đ (*Ba mươi tám triệu tám trăm chín mươi bảy nghìn ba trăm bốn mươi mốt đồng*).

Bà Phạm Minh Y phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 01480 ngày 14/01/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố H.

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 thoả 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, Điều 7, 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND TP. Hà Giang;
- VKSND tỉnh Hà Giang;
- Chi cục THADS TP. Hà Giang;
- Cục THADS tỉnh Hà Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hoàng Thị Vân