

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số: 40/2022/DS-PT

Ngày: 09/12/2022

*“V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Luật.

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Thu Hà;

Ông Lê Thiết Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Trung Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 37/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2022 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2022/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 29/2022/QĐ-PT ngày 07/11/2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 114/2022/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2022; giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Ngô Thị Kiều L; trú tại: Khối N, thị trấn Kh, huyện H, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

2. *Bị đơn:* Anh Hồ Văn L, chị Phan Thị Ph; HKTT: Thôn Ng, xã Th, huyện H, tỉnh Quảng Trị.

Hiện trú tại: Khối b, thị trấn Kh, huyện H, tỉnh Quảng Trị; anh L có mặt, chị Ph vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của chị Phan Thị Ph: Anh Hồ Văn L; trú tại: Khối b, thị trấn Kh, huyện H, tỉnh Quảng Trị, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 23/02/2022), có mặt.

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

- Anh Đặng Minh S, chị Huỳnh Thị Ngọc D; đều trú tại: Khối b, thị trấn Kh, huyện H, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt, nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Vụ án được đưa ra xét xử phúc thẩm do có kháng cáo của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/01/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Ngô Thị Kiều L trình bày:

Vào ngày 04 tháng 8 năm 2021, chị Ngô Thị Kiều L có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Hồ Văn L, nội dung chị L chuyển nhượng cho anh L một lô đất có diện tích đất 299m² tại thửa 196, tờ bản đồ số 86, thỏa thuận giá chuyển nhượng số tiền 790.000.000 đồng; cùng ngày anh L đặt cọc cho chị L số tiền 80.000.000đồng, số tiền còn lại 710.000.000 đồng, thỏa thuận đến ngày 30/8/2021, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh L, chị Ph phải trả hết số tiền còn lại cho chị L; Tuy nhiên, anh L và chị Ph mới trả được 500.000.000đồng, anh L, chị Ph hẹn đến ngày có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh L, chị Ph thì sẽ trả đủ số tiền còn thiếu (210.000.000đ).

Đến ngày 22/9/2021, anh L, chị Ph đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 919990 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp và đã nhận được GCNQSD đất.

Chị L đã nhiều lần yêu cầu anh L, chị Ph trả số tiền còn thiếu là 210.000.000 đồng, nhưng anh L, chị Ph chỉ hứa mà không thực hiện.

Vì vậy, chị L làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc anh L và chị Ph phải trả số tiền 210.000.000đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật; nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, chị L chỉ yêu cầu anh L, chị Ph chỉ trả số tiền còn thiếu là 210.000.000 đồng (không yêu cầu trả tiền lãi chậm trả).

Đối với việc anh L cho rằng: diện tích đất chuyển nhượng bị thiếu do gia đình anh Đặng Minh S và chị Huỳnh Thị Ngọc D đã xây nhà chồng lấn 54m², chị L có ý kiến: gia đình anh Sơn xây dựng nhà chị L không hề biết, trước khi chuyển nhượng đất hai bên không có tranh chấp gì, khi phát hiện diện tích đất bị thiếu thì anh L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị không còn quyền sử dụng đất nữa, nên anh L, chị Ph phải giải quyết với anh S và chị D. Tranh chấp phát sinh khi GCNQSD đất đã thuộc về anh L và chị Ph.

Còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2021 giá trị chuyển nhượng chỉ là 50.000.000 đồng, khác với giá mua tại hợp đồng đặt cọc 790.000.000 đồng thì đây do bên môi giới tư vấn nên chị cũng không hiểu rõ về vấn đề này. Hai bên đều thừa nhận giá chuyển nhượng là 790.000.000đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Hồ Văn L và chị Phan Thị Ph trình bày:

Ngày 04/8/2021, chị Ngô Thị Kiều L và anh Hồ Văn L, chị Phan Thị Ph có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 299m², tại thửa số 196, tờ bản đồ số 87 tại Khối 3b, thị trấn Khe Sanh, huyện H, cùng ngày anh Hồ Văn L đã đặt cọc cho chị L số tiền 80.000.000đồng, số tiền còn lại 710.000.000đồng sau khi công chứng hợp đồng anh L sẽ thanh toán đủ cho chị L. Ngày 22/9/2021, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Trị đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 919990 mang tên Hồ Văn L và Phan Thị Ph, sau khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh L đã chuyển tiếp cho chị L số tiền 500.000.000đồng, còn lại số tiền 210.000.000đồng do chưa đủ tiền trả cho chị L nên anh L hẹn chị L khoảng thời gian một tháng sẽ trả đủ cho chị L.

Sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Hồ Văn L đã tiến hành kiểm tra thực địa đất sử dụng thì phát hiện diện tích đất bị thiếu 54m², cụ thể như sau: Cạnh phía bắc giáp đường đi thiếu 01 mét và cạnh phía nam thiếu 3,4 mét. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng thửa đất trên chị Ngô Thị Kiều L đã không trung thực, do anh L tin tưởng chị L nói mảnh đất trên đủ diện tích nên đã không kiểm tra đo đạc trước khi chuyển nhượng, nên khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất trên bị thiếu so với thực tế (54m²) nên đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của anh L và chị Ph.

Vì những lý do đó mà đến nay vợ chồng anh L và chị Ph không thanh toán số tiền còn lại 210.000.000 đồng cho chị L và đã nhiều lần gặp chị L để trao đổi, có hướng giải quyết nhưng chị L không hợp tác mà chỉ yêu cầu anh L và chị Ph phải trả đủ số tiền 210.000.000 đồng còn thiếu.

Nay, anh L đề nghị Tòa án giải quyết, buộc chị L phải có nghĩa vụ trả lại cho anh L và chị Ph diện tích đất còn thiếu là 54m² cụ thể: Cạnh phía Bắc giáp đường đi là 01 mét; cạnh phía Nam là 3,4 mét. Yêu cầu chị L giao đủ diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng cho anh L và chị Ph thì anh L và chị Ph mới trả đủ số tiền còn thiếu là 210.000.000 đồng.

Đối với việc xây nhà lấn chiếm đất của gia đình anh S, chị D thì anh L, chị Ph không liên quan, không có yêu cầu gì, chị L có trách nhiệm giải quyết với anh S.

Còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2021, giá trị chuyển nhượng khác với giá trị trong hợp đồng đặt cọc thì đây là do bên môi giới tư vấn nên anh cũng không biết, nhưng giá thực tế là 790.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Minh S và chị Huỳnh Thị Ngọc D trình bày:

Anh S mua đất để làm nhà ở và khi được người bán đất chỉ cho anh S vị trí ranh giới và cắm mốc đất tiến hành làm nhà ở tháng 3 năm 2021, đến khi xây nhà gần hoàn thành thì anh L, chị Ph mới thông báo với gia đình anh S là đã làm nhà chồng lấn sang

đất của anh L, chị Ph với diện tích 54m², cụ thể vị trí chồng lấn như sau: Cạnh phía bắc giáp đường đi là 0.99m; cạnh phía nam là 3,49m.

Nay đối với phần diện tích đất bị chồng lấn theo hệ tọa độ là 54m² thì gia đình anh S và chị D không cố ý và cũng không có đủ tiền để trả lại cho anh L và chị Ph tương ứng giá trị 54 m² đất. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm anh S không có yêu cầu gì và không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề trên trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2022/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; khoản 1 Điều 147; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 401; 280; 500; 501; 502; 503 của Bộ luật dân sự. Khoản 2 Điều 167 Luật đất đai. Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Ngô Thị Kiều L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2021 giữa chị Ngô Thị Kiều L với anh Hồ Văn L, chị Phan Thị Ph có hiệu lực pháp luật và anh Hồ Văn L, chị Phan Thị Ph đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Trị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 919990 ngày 22/9/2021 mang tên anh Hồ Văn L, chị Phan Thị Ph, địa chỉ thường trú: xã Th, huyện H, tỉnh Quảng Trị.

- Buộc anh Hồ Văn L, chị Phan Thị Ph có nghĩa vụ thanh toán cho chị Ngô Thị Kiều L số tiền còn thiếu theo thỏa thuận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền 210.000.000đồng (Hai trăm mười triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/9/2022 bị đơn anh Hồ Văn L kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, nội dung kháng cáo như sau:

Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/2021, chị L đã lợi dụng lòng tin của anh Hồ Văn L để có hành vi vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội và giao dịch dân sự giả tạo, để chuyển nhượng thiếu 54 m² diện tích đất.

Nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 04/8/2022 giữa chị Ngô Thị Kiều L và anh Hồ Văn L, chị Phan Thị Ph vô hiệu; tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa chị Ngô Thị Kiều L và anh Hồ Văn L, chị Phan Thị Ph; hủy GCNQSD đất số CX 919990 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp ngày 22/9/2022 mang tên anh Hồ Văn L và chị Phan Thị Ph. Trả lại số tiền đã nhận cho anh L và chị Ph là 580.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

- Về việc chấp hành thủ tục tố tụng: Thẩm phán, HĐXX, Thư ký cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý phúc thẩm vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án; Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hiệu lực pháp luật nên các bên buộc phải thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình. Theo thỏa thuận tại hợp đồng thì chị L phải giao đủ đất với diện tích 299m² đất thì anh L, chị Ph giao đủ tiền, nhưng chị L đã không giao đủ đất cho anh L, nên anh L, chị Ph chưa giao đủ tiền là có cơ sở. Tuy nhiên, diện tích 54m² đất chị L chuyển nhượng thiếu đã bị anh S, chị D xây nhà trên đó nên chị L không thể trả cho anh L, chị Ph được; để hoàn thành nghĩa vụ của mình thì chị L phải trả lại cho anh L, chị Ph một số tiền tương ứng với giá trị diện tích đất 54m², đồng thời anh L, chị Ph cũng phải trả số tiền còn thiếu cho chị L. Do hai bên thỏa thuận số tiền chuyển nhượng đất theo giá thị trường nên buộc các bên phải thanh toán cho nhau số tiền còn lại trên cơ sở giá thị trường. Theo thỏa thuận giá chuyển nhượng 299m² đất là 790.000.000đồng, do đó 54m² đất chị L còn thiếu tương đương với giá 142.676.000 đồng. Như vậy anh L, chị Ph phải trả cho chị L số tiền còn lại là 67.324.000đồng.

+ Về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX919990 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Trị cấp cho anh Hồ Văn L và chị Phan Thị Ph: Đất anh L, chị Ph nhận chuyển nhượng của chị L đã bị anh Đặng Minh S và chị Huỳnh Thị Ngọc D xây nhà lấn chiếm trước khi anh L, chị Ph làm đơn xin đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ngày 31/8/2021. Quá trình xem xét đơn của anh L, chị Ph phía UBND thị trấn Khe Sanh đã không kiểm tra thực tế thửa đất đề nghị mà xác nhận “*ranh giới thửa đất đang sử dụng không có thay đổi từ khi cấp giấy đến nay, không có tranh chấp với người sử dụng đất liền kề*” là không đúng với thực tế dẫn đến Sở tài nguyên môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Hồ Văn L và chị Phan Thị Ph và trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi đủ diện tích 299m² nhưng thực tế là thiếu 54m² đất do hộ liền kề lấn chiếm. Nhưng do yêu cầu của anh L, chị Ph liên quan đến thủ tục hành chính, trong quá trình giải quyết vụ án đương sự không có yêu cầu giải quyết, tòa sơ thẩm không xem xét nên cấp phúc thẩm sẽ không thể xem xét, do đó bị đơn có thể khởi kiện bằng một vụ án hành chính khác để xem xét lại vấn đề trên.

Vì vậy, Đại diện VKS đề nghị HĐXX: Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa bản án sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện H theo hướng: buộc anh Hồ Văn L, chị Phan Thị Ph trả cho chị Ngô Thị Kiều L số tiền còn lại là 67.324.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết:

Chị Ngô Thị Kiều L khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Ngô Thị Kiều L và anh Hồ Văn L, chị Phan Thị Ph được lập vào ngày 30/8/2021 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Quảng Trị với diện tích là 299m² và thực hiện nghĩa vụ còn lại trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thanh toán số tiền 210.000.000 đồng còn thiếu cho chị Ngô Thị Kiều L. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Thời hạn kháng cáo: Bị đơn anh Hồ Văn L kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên chấp nhận để xem xét kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn anh Hồ Văn L, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Ngày 04/8/2021 giữa chị Ngô Thị Kiều L với anh Hồ Văn L và chị Phan Thị Ph thống nhất thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc với nội dung: Anh Hồ Văn L đặt cọc cho chị Ngô Thị Kiều L số tiền 80.000.000 đồng để mua thửa đất số 196, tờ bản đồ số 87, địa chỉ thửa đất khối b, thị trấn Kh, huyện H, tỉnh Quảng Trị, có diện tích 299m², giá bán là 790.000.000 đồng.

Ngày 30/8/2021, chị Ngô Thị Kiều L và anh Hồ Văn L cùng chị Phan Thị Ph (vợ anh L) đã đến Phòng Công chứng số 02 tỉnh Quảng Trị để làm thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định. Cùng ngày anh Hồ Văn L và chị Phan Thị Ph thanh toán tiếp cho chị Ngô Thị Kiều L bằng hình thức chuyển khoản số tiền 500.000.000 đồng. Tổng số tiền anh L đã trả cho chị L là 580.000.000 đồng. Số tiền còn lại 210.000.000đ anh L và chị Ph hẹn khi nào có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trả tiếp. Tuy nhiên, khi anh L, chị Ph được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Trị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 919990 có diện tích 299m² tại khối b, thị trấn Kh, huyện H, tỉnh Quảng Trị, nhưng anh L và chị Ph vẫn không trả cho chị L số tiền còn lại là 210.000.000 đồng như đã cam kết.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2021 giữa chị Ngô Thị Kiều L và anh Hồ Văn L, chị Phan Thị Ph thì các bên giao kết đã thỏa mãn điều kiện về chủ thể giữa cá nhân với cá nhân là hoàn toàn tự nguyện, đã tuân thủ các quy định của pháp luật về giao dịch dân sự, phù hợp với quy định về hình thức và nội dung

của hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên ký kết là hoàn toàn tự nguyện, hợp pháp và có hiệu lực thi hành, phù hợp với quy định tại các Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự. Vì vậy, việc chị Ngô Thị Kiều L yêu cầu anh Hồ Văn L và chị Phan Thị Ph trả đủ số tiền còn lại là 210.000.000 đồng là hoàn toàn có cơ sở.

[2.2] Đối với nội dung của anh Hồ Văn L, chị Phan Thị Ph cho rằng đến nay vẫn chưa thanh toán đủ số tiền cho chị Ngô Thị Kiều L với lý do: Sau khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh L, chị Ph đã tiến hành đo đạc kiểm tra thực địa diện tích đất thì phát hiện hộ liền kề anh S, chị D đã xây nhà lấn chiếm 54m², vì lý do đó mà cho đến nay nên anh L, chị Ph không chấp nhận trả số tiền còn thiếu 210.000.000đồng, khi nào chị L giao đủ diện tích đất theo Hợp đồng thì anh L, chị Ph mới trả số tiền 210.000.000đồng. Tại giai đoạn phúc thẩm, anh L kháng cáo, đề nghị HĐXX tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên là vô hiệu, tuyên hủy GCNQSD đất đã cấp mang tên anh L và chị Ph, buộc chị L hoàn trả lại tiền đã nhận cho anh L và chị Ph 580.000.000 đồng.

HĐXX thấy rằng: Việc anh Hồ Văn L, chị Phan Thị Ph bị thiếu diện tích đất là do hộ liền kề anh S, chị D xây nhà lấn chiếm, nhưng quá trình giải quyết vụ án anh L, chị Ph không yêu cầu gì đối với anh S, chị D. Hơn nữa việc anh L, chị Ph phát hiện thiếu diện tích đất khi anh L, chị Ph đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không biết đất có bị hộ liền kề chồng lấn là do lỗi khách quan, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng anh L, chị Ph đã xem xét kỹ, biết rõ thửa đất nêu trên, cụ thể tại khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2021 thể hiện Bên B (anh L, chị Ph) cam đoan: *“Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật; Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất; Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc; Thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ghi trong Hợp đồng này”*. Nên việc anh L cho rằng thiếu đất là lỗi của chị L là không có cơ sở. Ngoài ra, anh S, chị D cũng thừa nhận có việc xây chồng lấn đất nhưng cả gia đình anh S và chị L đều không biết việc này. Có tranh chấp đất đai xảy ra sau khi GCNQSD đất đã cấp cho anh L, chị Ph. Cho nên sẽ được giải quyết bằng một vụ án tranh chấp đất đai giữa anh L, chị Ph và anh S, chị D theo quy định của pháp luật. Điều này cũng phù hợp với ý kiến và nguyện vọng của anh S, chị D. Quyền khởi kiện, thương lượng, hòa giải lúc này thuộc về anh L, chị Ph.

Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2021 giữa chị Ngô Thị Kiều L với anh Hồ Văn L, chị Phan Thị Ph có hiệu lực pháp luật; Buộc anh Hồ Văn L, chị Phan Thị Ph có nghĩa vụ thanh toán cho chị Ngô Thị Kiều L số tiền còn thiếu theo thỏa thuận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền 210.000.000 đồng là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Hồ Văn L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí:

- Anh Hồ Văn L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Những phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Hồ Văn L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự. Khoản 2 Điều 167 Luật đất đai; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/8/2021 giữa chị Ngô Thị Kiều L với anh Hồ Văn L, chị Phan Thị Ph có hiệu lực pháp luật và anh Hồ Văn L, chị Phan Thị Ph đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Trị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 919990 ngày 22/9/2021 mang tên anh Hồ Văn L, chị Phan Thị Ph; địa chỉ thường trú: xã Th, huyện H, tỉnh Quảng Trị.

Buộc anh Hồ Văn L, chị Phan Thị Ph có nghĩa vụ thanh toán cho chị Ngô Thị Kiều L số tiền còn thiếu theo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền 210.000.000đồng (Hai trăm mười triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 12 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án. Quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

2. Về án phí:

Anh Hồ Văn L và chị Phan Thị Ph phải chịu 10.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và anh 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 đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000218 ngày 04/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H. Anh Hồ Văn L và chị Phan Thị Ph còn phải nộp 10.500.000 đồng tiền án phí.

Những phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS h. Hướng Hóa;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV;
- Tổ HCTP;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Lê Văn Luật