

Bản án số: 14/2021/DS-PT
Ngày 17- 3 - 2021
“V/v Tranh chấp hợp đồng
về quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Lê Văn Hà;
Các Thẩm phán: Ông Võ Đình Sớm;
Bà Đinh Thị Như Phượng.

- Thư ký phiên toà: Bà Phan Thị Thy Thy - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Trịnh Thị Mỹ Hiền
- Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 17 tháng 3 năm 2021, tại Toà án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 81/2020/TLPT-DS ngày 3-12-2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng về quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2020/DS -ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 08/2021/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Thanh K và bà Phạm Thị T; cùng địa chỉ: Thôn 1, xã D, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Cả hai đều có mặt.

Ông K, bà T ủy quyền cho ông Tống Đức Ngữ; địa chỉ: 26 Lý Thái Tổ, thành phố P, tỉnh Gia Lai tham gia tố tụng (theo giấy ủy quyền ngày 2-1-2019). Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: Tổ 4, phường P, thành phố P, tỉnh Gia Lai và ông Hồ Thế Đ; địa chỉ: 79 Chu Mạnh Trinh, tổ 6 (tổ 15 cũ), phường H, thành phố P, tỉnh Gia Lai; địa chỉ nơi làm việc hiện nay: Phòng 301-Tầng 3, Tòa nhà Hà Đô, số 60 Trường Sơn, phường 2, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Cả hai đều vắng mặt.

Bà H, ông Đ ủy quyền cho ông Phạm Ngọc Quang; địa chỉ: 40 Lê Hồng Phong, phường Diên Hồng, thành phố P, tỉnh Gia Lai tham gia tố tụng (theo giấy ủy quyền ngày 2-5-2019). Có mặt.

3. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị H và ông Hồ Thế Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 5-7-2018, ông K, bà T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H, ông Hồ Thế Đ 1 ha đất trồng cây lâu năm tại thôn 1, xã D (đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) và số đất bên hông theo chiều dài của 1 ha (chưa có GCNQSDĐ) với giá 1.500.000.000 đồng cộng với diện tích 222,5m² đất thuộc thửa đất số 659C, tờ bản đồ số 11, vị trí tại tổ 6, phường Chi Lăng, thành phố P (làm thủ tục chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Thu Hương sang cho ông K, bà T). Bà H và ông Đ đã trả cho ông K, bà T được 230.000.000 đồng. Khi mua, Bà H và ông Đ cam kết là sau khi làm giấy tờ đất của 1 ha xong thì Bà H, ông Đ sẽ giao đủ số tiền còn lại là 1.270.000.000 đồng, nhưng Bà H, ông Đ không thực hiện. Vì vậy, ông K bà T làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Bà H ông Đ phải trả cho ông K, bà T 1.270.000.000 đồng.

Nguyên đơn khẳng định nguyên đơn chuyển nhượng 10.000m² đất (đã có GCNQSDĐ) trồng cây lâu năm và số đất dư bên hông theo chiều dài của diện tích đất 10.000m² (chưa có GCNQSDĐ) tại thôn 1, xã D cho Bà H, ông Đ với giá 1.500.000.000 đồng; Bà H, ông Đ đã trả được 230.000.000 đồng. Ngoài ra, ông Đ, Bà H có giao cho nguyên đơn 1 GCNQSDĐ số AO 320718 của diện tích 222,5m² đất tại tổ 6, phường Chi Lăng, thành phố P có giá 10.000.000 đồng để cản trừ vào số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.500.000.000 đồng như lời trình bày của vợ chồng bị đơn. Số đất dư bên hông theo chiều dài 1ha đất đã chuyển cho vợ chồng bị đơn theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 5-7-2018 là phần diện tích chưa có GCNQSDĐ nằm ở phía Đông - Bắc của phần đất 1ha (tức đứng từ đường dân sinh 7m giáp tường rào Trường Cao đẳng nghề tỉnh Gia Lai nhìn xuống suối là phía bên trái liền kề với phần đất 1ha), chứ không phải là phần đất phía dưới của 1 ha. Vì, phần đất 1 ha và phần đất phía dưới liền kề của 1ha đó có diện tích lớn hơn 1ha thì không thể nói đó là số đất dư bên hông được. Do đó, ông K, bà T đề nghị Tòa án buộc Bà H, ông Đ liên đới thanh toán cho nguyên đơn 1.260.000.000 đồng.

2. Bị đơn và người đại diện của bị đơn trình bày:

Theo giấy thỏa thuận ngày 5-7-2018 ông K, bà T chuyển nhượng cho Bà H, ông Đ phần đất có diện tích 24.000 m², trong đó gồm: 10.000m² đất đã lập hợp đồng chuyển nhượng ký tại Văn phòng Công chứng Đặng An Bình và khoảng 14.000m² đất bên hông theo chiều dài đất đã công chứng, với giá chuyển nhượng của phần đất này là 1.500.000.000 đồng và thửa đất có diện tích 222,5m² tại tổ 6, phường Chi Lăng, thành phố P. Bà H ông Đ đã thanh toán cho ông K, bà T 230.000.000 đồng và làm thủ tục sang tên cho ông K, bà T thửa đất có diện tích 222,5m² tại tổ 6, phường Chi Lăng, thành phố P. Ông K, bà T có trách nhiệm làm GCNQSDĐ cho Bà H, ông Đ phần đất có diện tích 10.000m² và ký các thủ tục đất bên hông để làm GCNQSDĐ cho ông Đ, Bà H. Tuy nhiên, đến nay ông K, bà T chỉ làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ đối với 10.000m², còn phần đất bên hông có diện tích 14.000m² thì không làm thủ tục để ra bìa cho Bà H, ông Đ. Do ông K, bà T không thực hiện đúng nghĩa vụ theo giấy thỏa thuận ngày 5-7-2018 nên Bà H, ông Đ đã nhiều lần nhắc nhở nhưng ông K, bà T vẫn không thực hiện. Nay ông K, bà T khởi kiện yêu cầu Bà H, ông Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, trả cho ông K, bà T số tiền 1.270.000.000 đồng thì Bà H, ông Đ không chấp nhận. Bà H, ông Đ yêu cầu ông K, bà T phải làm thủ tục cần thiết để sang tên đối với phần đất bên hông thửa đất đã chuyển nhượng cho Bà H, ông Đ như đã thỏa thuận.

Bà H, ông Đ chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì, theo giấy thỏa thuận thì số phần đất bên hông là phần đất phía dưới của phần đất 1ha chứ không phải phần đất nằm ở phía Đông - Bắc của phần đất 1ha. Giá chuyển nhượng 1 ha đất theo hợp đồng chuyển nhượng là 300.000.000 đồng chứ không phải 1.500.000.000 đồng. Bà H và ông Đ giao 1 GCNQSDĐ số AO 320718 của diện tích 222,5m² tại tổ 6, phường Chi Lăng, thành phố P có giá 10.000.000 đồng để căn trừ vào số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.500.000.000 đồng. Như vậy, Bà H ông Đ đã thanh toán cho ông K và bà T được số tiền 240.000.000 đồng, còn nợ lại 60.000.000 đồng. Vì lý do ông K, bà T không giao GCNQSDĐ của 1 ha đã chuyển nhượng nên ông Đ, Bà H chưa thanh toán số tiền 60.000.000 đồng cho ông K, bà T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2020/DS -ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 144, 147, 157, 158, 165, 166, 235, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 5, 99, 100, 167, 179, 188 của Luật đất đai;

Áp dụng các Điều 275, 278, 280, 288, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc Hội ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Thanh K và bà Phạm Thị T.

2. Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Hồ Thế Đ phải liên đới thanh toán số tiền 1.186.200.000 đồng cho ông Lê Thanh K và bà Phạm Thị T.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Thanh K và bà Phạm Thị T đối với yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị H và ông Hồ Thế Đ thanh toán giá trị phần đất bên hông là 73.800.000 đồng.

4. Ông Lê Thanh K và bà Phạm Thị T được quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất bên hông theo quy định của pháp luật, nếu đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai và quy hoạch đất đai của địa phương.

5. Ông Lê Thanh K và bà Phạm Thị T phải trả lại 1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 275734 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 31-8-2018 cho ông Hồ Thế Đ và bà Nguyễn Thị H, sau khi ông Hồ Thế Đ và bà Nguyễn Thị H thanh toán hết số tiền 1.186.200.000 đồng cho ông Lê Thanh K và bà Phạm Thị T. Trường hợp, ông Lê Thanh K, bà Phạm Thị T không trả hoặc đã làm mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 275734 nêu trên thì ông Hồ Thế Đ và bà Nguyễn Thị H được quyền đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu áp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đó theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, thông báo quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01-10-2020, bị đơn là ông Hồ Thế Đ và bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định của pháp luật, các thủ tục khai mạc phiên tòa và các thủ tục khác được Hội đồng xét xử và Chủ tọa phiên tòa điều hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa ngày hôm nay, các bên đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/7/2018 chuyển nhượng 10.000m² đất với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Tuy nhiên hợp đồng này là hợp đồng giả tạo nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thuế, lệ phí trước bạ và che dấu giao dịch dân sự là giấy thỏa thuận cùng ngày 05/7/2018. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2018 sẽ bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 BLDS.

- Đối với giấy thỏa thuận ngày 05/7/2018: Nội dung thể hiện bán 01ha đất đã công chứng với phần đất dư bên hông theo chiều dài đất đã công chứng với số tiền 1.500.000.000 đồng. Phần đất dư bên hông chưa được cấp giấy CNQSDĐ nên không được phép chuyển nhượng; phần đất bên hông không thể hiện được nên không xác định giá trị thực tế chuyển nhượng nên giấy thỏa thuận ngày 05/7/2018 sẽ không có hiệu lực.

Cấp sơ thẩm công nhận giá trị của hợp đồng và buộc bị đơn phải trả tiền là không có căn cứ. Vì vậy đề nghị hủy án sơ thẩm để giải quyết lại về hợp đồng vô hiệu và hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; Trong phần phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện Kiểm Sát tỉnh Gia Lai cho rằng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định về tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Về việc giải quyết vụ án: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/7/2018 chuyển nhượng 10.000m² đất với giá chuyển nhượng là 300.000.000đ. Tuy nhiên hợp đồng này là hợp đồng giả tạo nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ thuế, lệ phí trước bạ và che dấu giao dịch dân sự là giấy thỏa thuận cùng ngày 05/7/2018. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2018 sẽ bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 BLDS.

- Đối với giấy thỏa thuận ngày 05/7/2018: Nội dung thể hiện bán 01ha đất đã công chứng với phần đất dư bên hông theo chiều dài đất đã công chứng với số tiền 1.500.000.000đ. Phần đất dư bên hông chưa được cấp giấy CNQSDĐ nên không được phép chuyển nhượng; phần đất bên hông không thể hiện được

nên không xác định giá trị thực tế chuyển nhượng nên giấy thỏa thuận ngày 05/7/2018 sẽ không có hiệu lực.

Cấp sơ thẩm công nhận giá trị của hợp đồng và buộc bị đơn phải trả tiền là không có căn cứ. Vì vậy đề nghị hủy án sơ thẩm để giải quyết lại về hợp đồng vô hiệu và hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định về việc giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm và yêu cầu kháng cáo như sau:

[1] Ngày 05-7-2018, ông Lê Thanh K, bà Phạm Thị T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H và ông Hồ Thế Đ.

Theo hợp đồng, các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với phần đất có diện tích 10.000m² (Mười nghìn mét vuông) đất trồng cây lâu năm tại thôn 1, xã D (đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đây viết tắt là GCNQSDĐ).

Tứ cận của thửa đất: Phía Đông giáp với phần đất còn lại(76,24m) + phía Tây giáp trường Cao đẳng nghề (84,29m) + Phía Nam giáp đường Lô (92,53m +33,82m) + phía Bắc giáp thửa 39 (121,51m).

Cùng ngày ông K, bà T và ông Đ, Bà H lập tiếp một giấy thỏa thuận với nội dung: “bán 1ha đất đã công chứng và cộng số đất dư bên hông theo chiều dài đất đã công chứng (bên bán có trách nhiệm ký để hoàn thành thủ tục ra bìa). “Tổng số tiền bán 1ha + với đất còn lại bên hông là 1tỷ 500 triệu đồng”. “bên bán đất có trách nhiệm làm sổ đỏ cho bên mua 1ha và ký các thủ tục đất bên hông ra bìa. *Sau khi có sổ đỏ 1ha xong* thì bên mua phải giao tiền đầy đủ cho bên bán”

Thực hiện hợp đồng và Thỏa thuận trên, ông K bà T đã làm thủ tục chuyển nhượng 1ha đất nêu trên cho ông Đ, Bà H. Ông Đ, Bà H được cấp giấy CNQSDĐ số CN 275734 (cấp ngày 31/8/2018); Ông Đ, Bà H đã trả cho ông K bà T 220.000.000đ.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên lập ngày 05/7/2018, với giá trị chuyển nhượng 01 ha đất là 300.000.000 đồng là để nhằm giảm mức thuế, lệ phí khi thực hiện việc chuyển nhượng. Còn giấy thỏa thuận lập ngày 05/7/2018 được các bên xác lập để phản ánh giá trị thực tế của diện tích đất được chuyển quyền sử dụng. Việc thỏa thuận này trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện. Nội dung thỏa thuận không vi phạm pháp luật và không trái với đạo đức xã hội nên có hiệu lực. Thỏa thuận này không bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự. Các bên giao kết có nghĩa vụ phải thực hiện đúng cam kết đã xác lập.

Cấp sơ thẩm áp dụng các Điều 5, 99, 100, 167, 179, 188 của Luật Đất đai;

Áp dụng các Điều 275, 278, 280, 288, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Thanh K và bà Phạm Thị T.

- Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Hồ Thế Đ phải liên đới thanh toán số tiền 1.186.200.000 đồng cho ông Lê Thanh K và bà Phạm Thị T.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Thanh K và bà Phạm Thị T đối với yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị H và ông Hồ Thế Đ thanh toán *giá trị phần đất bên hông* là 73.800.000 đồng.

Là có căn cứ, đúng pháp luật.

- Cấp sơ thẩm cũng đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ xác định không có việc thất thu thuế qua việc chuyển nhượng 01ha đất nêu trên, nên không kiến nghị truy thu về thuế.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Đ Bà H thấy rằng:

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông Đ Bà H cũng có ý kiến cho rằng: Lý do ông, bà không thực hiện hợp đồng và thỏa thuận (thực hiện nghĩa vụ trả tiền) vì ông K bà T không thực hiện đầy đủ nội dung đã thỏa thuận là làm thủ tục để ông, bà được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất dư bên hông mà theo ông bà có diện tích 14.000m² (1,4ha) chứ không phải phần đất dư có diện tích 1.230m² như Nguyên đơn trình bày và được cấp sơ thẩm chấp nhận.

Xét yêu cầu của ông Đ Bà H thấy rằng: Việc giải thích hợp đồng của ông Đ, Bà H là không phù hợp với ý chí của các bên khi giao kết, thỏa thuận và không phù hợp với thực tế cũng như giá trị đối với phần đất là đối tượng chuyển nhượng quyền sử dụng trong hợp đồng.

Vì lẽ, theo thỏa thuận thì: “bán 1ha đất đã công chứng và cộng số đất dư bên hông theo chiều dài đất đã công chứng” và theo hợp đồng thì các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với phần đất có diện tích 10.000m² (Mười nghìn mét vuông) đất trồng cây lâu năm tại thôn 1, xã D, thành phố P.

Tứ cận của thửa đất: Phía Đông giáp với phần đất còn lại (76,24m)+ phía Tây giáp trường Cao đẳng nghề (84,29m)+ Phía Nam giáp đường Lô (92,53m +33,82m) + phía Bắc giáp thửa 39 (121,51m).

Như vậy, chiều dài của thửa đất được chuyển nhượng có các cạnh: + Phía Nam giáp đường Lô (92,53m +33,82m) + phía Bắc giáp thửa 39 (121,51m). Tương ứng với thỏa thuận thì phần đất dư bên hông theo chiều dài thửa đất chuyển nhượng là phần đất nằm giáp cạnh phía Bắc có kích thước 121,51m với diện tích là 1.230m². Không thể có phần đất dư ở cạnh chiều dài còn lại của thửa đất vì cạnh phía Nam là giáp với đường Lô.

Thực tế đối với 01 ha đất khi được cấp giấy CNQSDĐ cho ông Đ, Bà H theo giấy CNQSDĐ số CN 275734 ngày 31/8/2018 thì diện tích đất này có tứ cận đúng như hợp đồng nêu trên.

Phần đất 14.000m² như yêu cầu của bị đơn là phần đất còn lại trong tổng diện tích 14.931m² (đã bị thu hồi 728,3m² để làm đường dân sinh) mà Nguyên đơn đã được cấp GCNQSDĐ theo giấy chứng nhận số R969464 ngày 05/9/2000 mà phía Nguyên đơn đã tách một phần để chuyển nhượng quyền sử dụng cho phía bị đơn. Không thể hiểu và giải thích phần đất 14.000.000m² là phần đất dư bên hông để yêu cầu thực hiện theo thỏa thuận như yêu cầu của ông Đ, Bà H. Vì theo thỏa thuận, “phần đất dư bên hông” là phần đất chưa được cấp giấy CNQSDĐ; Phía nguyên đơn có nghĩa vụ “ký các thủ tục đất bên hông ra bìa”. Còn phần đất 14.000.000m² là phần đất đã được cấp giấy CNQSDĐ cho phía nguyên đơn (giấy chứng nhận số R969464 ngày 05/9/2000). Trong trường hợp nếu có giao kết liên quan đến diện tích 14.000.000m² thì đây thuộc trường hợp chuyển nhượng QSDĐ đối với đất đã được cấp giấy CNQSDĐ; không thể thuộc trường hợp phải làm các thủ tục để được cấp giấy CNQSDĐ lần đầu.

Ông Đ, Bà H thừa nhận phần đất 1ha trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết với ông K, bà T vào ngày 05/7/2018 cũng chính là phần đất 1ha được thể hiện trong giấy thỏa thuận lập ngày 05/7/2018.

Để thực hiện hợp đồng và thỏa thuận, ông K, bà T đã chuyển nhượng QSDĐ; ông Đ, Bà H đã được cấp Giấy CNQSDĐ đối với phần đất 1ha (giấy CNQSDĐ số CN 275734 - cấp ngày 31/8/2018). Ông Đ, Bà H đã thực hiện một phần nghĩa vụ trả tiền với số tiền là 220.000.000đ.

Theo thỏa thuận thì: Sau khi có sổ đỏ 1ha xong thì bên mua phải giao tiền đầy đủ cho bên bán”.

Cấp sơ thẩm sau khi xem xét, đánh giá chứng cứ đã khấu trừ phần giá trị của diện tích đất (1.230m²) chưa được cấp quyền sử dụng đối với nghĩa vụ thanh toán của phía bị đơn theo thỏa thuận (có giá trị 73.800.000 đồng). Buộc phía bị đơn phải liên đới thanh toán số tiền còn lại cho phía nguyên đơn (1.186.200.000 đồng) là có căn cứ, đúng pháp luật.

Cấp sơ thẩm đã xác định quyền và nghĩa vụ của các bên trong việc giao nhận GCNQSDĐ; Tuyên về nghĩa vụ chịu lãi do chậm thanh toán; giải quyết về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; Tuyên tiền án phí DSST theo đúng quy định pháp luật.

Do vậy, thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ, Bà H.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 BLTTDS; Áp dụng khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc Hội ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Hồ Thế Đ phải chịu án phí DSPT theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H và ông Hồ Thế Đ; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 86/2020/DS-ST ngày 28/ 9/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố P, tỉnh Gia Lai giữ nguyên đơn ông Lê Thanh K và bà Phạm Thị T với bị đơn bà Nguyễn Thị H và Hồ Thế Đ.

- Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 144, 147, 157, 158, 165, 166, 235, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Áp dụng các Điều 5, 99, 100, 167, 179, 188 của Luật Đất đai;

- Áp dụng các Điều 275, 278, 280, 288, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc Hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử :

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Thanh K và bà Phạm Thị T.

2. Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Hồ Thế Đ phải liên đới thanh toán số tiền 1.186.200.000 đồng cho ông Lê Thanh K và bà Phạm Thị T.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Thanh K và bà Phạm Thị T đối với yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị H và ông Hồ Thế Đ thanh toán giá trị phần đất bên hông là 73.800.000 đồng.

4. Ông Lê Thanh K và bà Phạm Thị T được quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất bên hông theo quy định của pháp luật, nếu đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai và quy hoạch đất đai của địa phương.

5. Ông Lê Thanh K và bà Phạm Thị T phải trả lại 1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 275734 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 31-8-2018 cho ông Hồ Thế Đ và bà Nguyễn Thị H, sau khi ông Hồ Thế Đ và bà Nguyễn Thị H thanh toán hết số tiền 1.186.200.000 đồng cho ông Lê Thanh K và bà Phạm Thị T. Trường hợp, ông Lê Thanh K, bà Phạm Thị T không trả hoặc đã làm mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 275734 nêu trên thì ông Hồ Thế Đ và bà Nguyễn Thị H được quyền đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đó theo quy định của pháp luật.

6. Về nghĩa vụ chịu lãi chậm thanh toán:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 BLDS, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Buộc ông Hồ Thế Đ và bà Nguyễn Thị H phải liên đới chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 1.200.000 đồng (đã nộp đủ) và còn phải liên đới thanh toán lại cho ông Lê Thanh K, bà Phạm Thị T số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.700.000 đồng.

Buộc ông Lê Thanh K, bà Phạm Thị T phải liên đới chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 800.000 đồng và được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã nộp (đã nộp đủ)

8. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

+ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Hồ Thế Đ và bà Nguyễn Thị H phải liên đới chịu số tiền: 47.586.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc ông Lê Thanh K, bà Phạm Thị T phải liên đới chịu số tiền: 3.690.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. (Được trừ vào số tiền 25.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004492 ngày 10/01/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai. Trả lại cho ông Lê Thanh K, bà Phạm Thị T số tiền còn thừa về án phí là: 21.810.000 đồng.

+ Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Hồ Thế Đ và bà Nguyễn Thị H phải liên đới chịu số tiền: 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã tạm nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0005520 ngày 07-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai.

9. Quyền yêu cầu thi hành án.

Trường hợp bản án 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 người 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND thành phố P;
- Chi cục THADS thành phố P;
- Các đương sự;
- Lưu TDS, HSVA, AV, VT

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

Lê Văn Hà

