TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG TRỊ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 43/2023/DS-PT
Ngày: 18/8/2023
"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: Ông Đinh Viết Nam;
Bà Đoàn Thị Kim Thương.

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

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

Ngày 18 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 6 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2023/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo và bị kháng nghị; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 23/2023/QĐ-PT ngày 12/7/2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 90/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1988; Nơi ĐKHKTT: Thôn Phương A, xã M, huyện C, tỉnh Quảng Trị; Địa chỉ hiện nay: Khóm N, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

Và bà Lê Minh H (vợ ông H), sinh năm 2000, địa chỉ: Khóm N, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Minh H: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1988; Địa chỉ hiện nay: Khóm N, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Quảng Trị, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 10/11/2022), có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn H, bà Lê Minh H: Ông Nguyễn Văn Thư, sinh năm 1991;

Địa chỉ: 141 D, phường, quận C, thành phố Đà Nẵng, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 30/6/2023), có mặt.

2. Bị đơn: Ông Phan Văn A, sinh năm 1976 và bà Trần Thị Tố Ng (vợ ông A), sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Khu phố V, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, đều có mặt.

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

- Ông Đinh Văn Th; Địa chỉ: Khóm N, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Ông Trần Đại Th, bà Hoàng Mỹ N; Địa chỉ: Khóm N, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Ông Mai Văn Tr, bà Nguyễn Thị D; địa chỉ: Thôn Phương H, xã Hải B, huyện H, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Ông Phạm Xuân L, bà Hoàng Thị Ng; Địa chỉ: Khóm M, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

4. Vụ án được đưa ra xét xử phúc thẩm do có kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Quảng Trị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 11/11/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ngày 16/9/2022, vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Lê Minh H đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Phan Văn A và bà Trần Thị Tố Ng về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 191; tờ bản đồ số 13; địa chỉ thửa đất tại Khóm NI, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Quảng Trị với diện tích 237 m^2, theo GCNQSD đất số BG 133362 do UBND huyện Đ cấp ngày 30/6/2011, mang tên người sử dụng đất là ông Phan Văn A và bà Trần Thị Tố Ng, với giá chuyển nhượng ghi tại Hợp đồng là 600.000.000đồng, nhưng trên thực tế giá chuyển nhượng là 02 tỷ đồng. Hợp đồng đã được UBND thị trấn K, huyện Đ chứng thực cùng ngày 16/9/2022.

Sau khi ký kết Hợp đồng, các bên đã thanh toán tiền, nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông H, bà H đã đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ để làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng đất, nhưng không thực hiện được vì lý do *"thửa đất đang có tranh chấp về ranh giới sử dụng"* (theo Công văn số 87/CNVPĐKĐĐ ngày 01/11/2022 của Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Quảng Trị - Chi nhánh huyện Đ – nếu đất đang có tranh chấp với hộ liền kề ông Phạm Xuân L thì không làm thủ tục chuyển nhượng được).

Do đó, ông H và bà H làm đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết: tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 16/9/2022 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Lê Minh H với ông Phan Văn A, bà Trần Thị Tố Ng vô hiệu. Yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Phan Văn A và bà Trần Thị Tố Ng phải trả cho ông H, bà H số tiền đã nhận là 2.000.000.000đ *(Hai tỷ đồng),* ngược lại vợ chồng ông H, bà H sẽ giao lại nhà và Giấy CNQSD đất đã nhận.

2. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Phan Văn A, bà Trần Thị Tố Ng trình bày:

Vợ chồng ông A, bà Ng và vợ chồng ông H, bà H đã thỏa thuận chuyển nhượng nhà - đất tại thửa đất số 191, tờ bản đồ số 13; địa chỉ thửa đất tại Khóm NI, thị trấn K, huyện Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 133362, do UBND huyện Đ cấp ngày 30/6/2011. Ngày 03/3/2022 vợ chồng ông H, bà H đến xem nhà và đất, nhất trí giá nhận chuyển nhượng là 02 tỷ đồng và ông H đã đặt cọc trước là 200.000.000 đồng.

Lần thứ hai, vào ngày 03/5/2022 vợ chồng ông H đã đặt cọc thêm 800.000.000 đồng. Tổng cộng hai lần đặt cọc là 1.000.000.000đồng. Vợ chồng ông H thỏa thuận để cho vợ chồng ông A, bà Ng tiếp tục được ở tại ngôi nhà đó từ ngày 03/5/2022 đến 16/9/2022. Hai bên đồng ý đến ngày 16/9/2022 sẽ làm Hợp đồng chuyển nhượng đất và lúc đó vợ chồng ông A, bà Ng sẽ giao giấy tờ nhà, đất cho ông H, bà H.

Trước khi làm Hợp đồng mua bán, ông H yêu cầu vợ chồng A, Ng mời Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị - Chi nhánh huyện Đ tiến hành đo đạc vào ngày 29/8/2022 và đã tiến hành bàn giao mốc ranh giới thửa đất tại thực địa vào ngày 08/9/2022 theo 04 điểm mà ông H đã yêu cầu thì phát hiện ranh giới giữa gia đình ông A, bà Ng và hộ liền kề ông T có chồng lên nhau, các ranh giới còn lại đúng theo Giấy chứng nhận QSD đất. Ông H yêu cầu vợ chồng ông A, bà Ng làm việc với hộ ông Tiếp để giải quyết thì ông Tiếp đồng ý đập đoạn tường rào phía trước để trả lại đất, hai bên giải quyết ổn thỏa, sự việc này có ông H đã chứng kiến, không có ý kiến gì và hoàn toàn nhất trí nên hai bên tiến hành mua bán nhà, đất như thỏa thuận.

Đến ngày 16/9/2022, vợ chồng ông A, bà Ng cùng vợ chồng ông H, bà H làm Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, đã được UBND thị trấn KrôngKlang chứng thực. Sau khi ký Hợp đồng xong, ông H đã giao đủ số tiền còn lại (tổng cộng là 02 tỷ đồng). Kể từ thời điểm này, vợ chồng ông A, bà Ng đã chuyển giao toàn bộ giấy tờ nhà, đất cho vợ chồng ông H, bà H và không liên quan gì nữa.

Nay do giá cả thị trường mua bán quyền sử dụng đất có xu hướng yên lặng và đi xuống, thì ông H muốn tìm cách để hủy hợp đồng.

Đối với sự việc 01m^2 đất tường rào ông A xây chồng lấn nằm bên phần đất của hộ ông Phạm Xuân L, bà Hoàng Thị Ng (là hộ liền kề), thì mới phát hiện sau khi hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi cơ quan chức năng dùng máy đo định vị, đo đạc mới phát hiện. Vợ chồng ông A, bà Ng xác định 01m^2 đó là tài sản của ông L (nằm ngoài sổ đỏ), ông Lợi có toàn quyền quyết định với phần đất tường rào đó. Gia đình ông A, bà Ng không có ý kiến hay tranh chấp gì.

3. Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1- Ông Phạm Xuân L và bà Hoàng Thị Ng trình bày:

Kết quả đo đạc hiện trạng đất ông A, bà Ng có chiều dài giáp phía với đất ông Lợi là 12,42m (từ điểm số 3 đến điểm số 4 của sơ đồ đo vẽ ngày 13/2/2023). Ông A và bà Ng sử dụng ngoài ranh giới được cấp Giấy chứng nhận QSD đất được cấp với diện

tích 1,0m^2 (Phần đất này đã chồng lấn lên phía đất của ông L). Ông L, bà Ng không đồng ý việc sử dụng ranh giới như hiện trạng đo đạc và yêu cầu ông Anh và bà Nga tháo dỡ công trình tường rào xây dựng chồng lấn, trả lại diện tích đất đã sử dụng ngoài ranh giới đã chồng lấn sang diện tích đất của gia đình ông L, bà Ng là 1,0m^2.

3.2- Ông Mai Văn Tr và bà Nguyễn Thị D trình bày:

Ông Mai Văn Tr và bà Nguyễn Thị D được cấp GCNQSD đất với diện tích 126m^2 tại thửa đất số 190, tờ bản đồ số 13; địa chỉ thửa đất tại Khóm NI, thị trấn K, huyện Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 132699 do UBND huyện Đ cấp ngày 30/7/2013. Quá trình sử dụng sau khi được cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho đến nay, gia đình ông Tr, bà D sử dụng ổn định theo ranh giới hiện trạng như được cấp, không có tranh chấp hay đề nghị giải quyết tranh chấp với bất kỳ ai.

3.3- Ông Trần Đại Th, bà Hoàng Mỹ N, ông Đinh Văn Th trình bày:

Về kết quả đo đạc 13/02/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị - Chi nhánh huyện Đ lập, ông Trần Đại Th và bà Hoàng Mỹ N, anh Đinh Văn Th đồng ý theo kết quả đã đo đạc. Ông Th và bà A, anh Th đều công nhận ranh giới hiện trạng đã và đang sử dụng giáp với đất ông A, bà Ng từ trước đến nay là ổn định, giữa các bên đều không có tranh chấp.

4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2023/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đ đã quyết định:

- Căn cứ các Điều 9, 120,121,122 Luật nhà ở; Điều 95, khoản 1 Điều 170, điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013; khoản 4 Điều 6 Luật Quản lý thuế; điểm c khoản 1, khoản 2 Điều 117, Điều 122, khoản 1, 2 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a.b.c khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông Phan Văn A, bà Trần Thị Tố Ng và ông Nguyễn Văn H, bà Lê Minh H ngày 16/9/2022 là vô hiệu toàn bộ.

Buộc ông Phan Văn A và bà Trần Thị Tố Ng phải trả cho ông Nguyễn Văn H và bà Lê Minh H 02 tỷ đồng (Hai tỷ). Ông Nguyễn Văn H và bà Lê Minh H phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 133362 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 30/6/2011 và giao lại ngôi nhà cho ông Phan Văn A và bà Trần Thị Tố Ng;

+ Về án phí: Ông Phan Văn A và bà Trần Thị Tố Ng phải chịu 72.300.000 đồng *(bảy mươi hai triệu ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn H và bà Lê Minh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 36.000.000 đồng *(ba mươi sáu triệu đồng)* tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0000059 ngày 14 tháng 11 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Quảng Trị.

+ Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Phan Văn A và bà Trần Thị Tố Ng phải chịu toàn bộ số tiền chi phí thẩm định tại chỗ là 1.315.000đồng. Số tiền này do ông H đã nộp tạm ứng, nên ông Phan Văn A và bà Trần Thị Tố Ng phải có trách nhiệm hoàn trả ông Nguyễn Văn H số tiền 1.315.000 đồng đã nộp tạm ứng.

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

5. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Phan Văn A kháng cáo cho rằng:

Tòa án cấp sơ thẩm có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật về mặt nội dung, từ đó quyết định nội dung trong bản án sơ thẩm không đúng, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Vì vậy, bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2023/DS-ST ngày 15/5/2023 của Toà án nhân dân huyện Đ, theo đó không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã được ký kết giữa ông Phan Văn A, bà Trần Thị Tố Ng và ông Nguyễn Văn H, bà Lê Minh H ký kết ngày 16/9/2022 có hiệu lực pháp luật.

6. Ngày 22/5/2023 Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ đã kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2023/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đ với lý do:

- Bị đơn ông A, bà Ng đã chuyển nhượng QSD đất đúng phạm vi ranh giới được cấp trong GCNQSD đất, không có tranh chấp, đủ điều kiện chuyển nhượng đất theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

- Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hai bên.

Vợ chồng ông H, bà H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm tiếp các thủ tục cấp GCNQSD đất.

7. 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, đề nghị HĐXX:*

+ Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn A và chấp nhận kháng nghị của VKSND huyện Đ, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm;

+ Áp dụng các các Điều 500, Điều 501, Điều 502 BLDS; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26, khoản 3 Điều 27 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, tuyên:

* Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

* Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông Phan Văn A, bà Trần Thị Tố Ng và ông Nguyễn Văn H, bà Lê Minh H ngày 16/9/2022 có hiệu lực pháp luật thực hiện.

Vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Lê Minh H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp GCNQSD đất.

+ Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Lê Minh H phải chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.315.000 đồng. Ông H, bà H đã nộp đủ số tiền này.

+ Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật.

Bị đơn không phải chịu án phí DSST và DSPT.

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:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị Hiếu khởi kiện về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất 191, tờ bản bản đồ số 13, điện tích 237m^2, địa chỉ Khóm 2, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Quảng Trị. 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 và kháng nghị: Bị đơn ông Phan Văn A kháng cáo và VKSND huyện Đ kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm trong thời hạn quy định tại Điều 273, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên HĐXX xem xét kháng cáo và kháng nghị theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của VKSND huyện Đ, HĐXX thấy rằng:

Xem xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Phan Văn A, bà Trần Thị Tố Ng với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H, bà Lê Minh H được chứng thực tại UBND thị trấn Kr, huyện Đ ngày 16/9/2022 đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật dân sự và pháp luật về đất đai, các bên hoàn toàn tự nguyện, hợp đồng được chứng thực và hai bên đã thanh toán đủ tiền, bàn giao tài sản đầy đủ.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng các bên thỏa thuận mức giá chuyển nhượng thấp hơn với thực tế chuyển nhượng nhằm mục đích trốn thuế là

hành vi pháp luật nghiêm cấm dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu. HĐXX thấy rằng, đây là hành vi vi phạm theo luật quản lý thuế được quy định tại khoản 4 Điều 6 Luật quản lý thuế. Do đó, hành vi này không thuộc một trong những điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013, nên không làm vô hiệu của hợp đồng.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 16/9/2022 thể hiện:*"Hai bên đồng ý thực hiện chuyển nhượng QSD đất, tại Điều 1 Quyền sử dụng đất chuyển nhượng:*

Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo GCNQSD đất số BG 133362 do UBND huyện Đ, tỉnh Quảng Trị cấp ngày 20/6/2011, với các thông tin cụ thể về thửa đất như sau:

- Thửa đất số 191, tờ bản đồ số 13

- Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Quảng Trị.

- Diện tích: 237 m^2 …"

Theo Công văn số 84/CNVPĐKĐD ngày 19/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị – Chi nhánh huyện Đ trả lời Công văn số 147/CV-VKS ngày 18/5/2023 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, thể hiện: *"Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Nội dung thỏa thuận tại Điều 1 của Hợp đồng chuyển nhượng thì diện tích đất thực tế sử dụng ngoài giấy chứng nhận đã cấp 01 m^2 (chồng lấn lên đất ông Phạm Xuân Lợi) và chồng lấn lên đường Huyền Trân Công Chúa 28 m^2 không có vướng mắc gì trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất…"* (đất nằm ngoài GCNQSD đất).

Do đó, vợ chồng ông Phan Văn A, bà Trần Thị Tố Ng đã chuyển nhượng QSD đất cho ông Nguyễn Văn H, bà Lê Minh H đã đúng phạm vi, ranh giới được cấp, không có tranh chấp, đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013; đúng quy định tại các Điều 500, 501, 502 BLDS; tuân thủ các quy định của pháp luật về giao dịch dân sự.

Đồng thời, tại biên bản xác minh ngày 26/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị cũng thể hiện: Sau khi hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được công chứng ngày 16/9/2022, hai bên đã giao đủ tiền và nhận tài sản đày đủ. Sau đó vợ chồng ông H, bà H đã nhận bàn giao ngôi nhà, nhận Giấy chứng nhận QSD đất và tiếp tục cho người khác thuê để lấy tiền cho thuê phần nhà tầng âm. Hiện nay, vợ chồng ông H, bà H đang quản lý, sử dụng ngôi nhà này.

Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông Phan Văn A, bà Trần Thị Tố Ng và ông Nguyễn Văn H, bà Lê Minh H ngày 16/9/2022 là vô hiệu toàn bộ. Buộc ông Phan Văn A và bà Trần Thị Tố Ng phải trả cho ông Nguyễn Văn H và bà Lê Minh H số tiền 02 tỷ đồng (Hai tỷ). Ông Nguyễn Văn H và bà Lê Minh H phải trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 133362 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 30/6/2011 cho ông Phan Văn A và bà Trần Thị Tố Ng là chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu 72.300.000đ án phí DSST (*án phí có giá ngạch*) là không có cơ sở, trái với quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 (Thuộc trường hợp không có giá ngạch). Cần sửa cả phần án phí DSST.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị, chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn A và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông Phan Văn A, bà Trần Thị Tố Ng và ông Nguyễn Văn H, bà Lê Minh H ngày 16/9/2022 có hiệu lực pháp luật thực hiện.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Lê Minh H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí DSST theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Phan Văn A và bà Trần Thị Tố Ng không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí DSST và án phí DSPT.

(*Lưu ý: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án vào ngày 15/5/2023, và đã căn cứ vào Công văn số 87/CNVPĐKĐĐ ngày 01/11/2022 của Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Quảng Trị - Chi nhánh huyện Đ; nhưng Kháng nghị của VKSND huyện Đ đã căn cứ vào Công văn số 84/CNVPĐKĐĐ ngày 19/5/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện Đ. Như vậy, Công văn số 84/CNVPĐKĐĐ ngày 19/5/2023 có sau khi Tòa án đã xét xử sơ thẩm. Vì vậy, đây được xem là lý do khách quan khi sửa bản án sơ thẩm*).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn A và chấp nhận Kháng nghị của VKSND huyện Đ, sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 500, Điều 501, Điều 502 BLDS; Điều 167, Điều 188 Luật đất đai; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26, khoản 3 Điều 27 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:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông Phan Văn A, bà Trần Thị Tố Ng với ông Nguyễn Văn H, bà Lê Minh H được UBND thị trấn K, huyện Đ chứng thực ngày 16/9/2022 có hiệu lực pháp luật.

Vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Lê Minh H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục cấp GCNQSD đất.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Lê Minh H phải chịu toàn bộ số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.315.000 đồng. Ông H, bà H đã nộp đủ số tiền này.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn H và bà Lê Minh H phải chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 36.000.000 đồng *(ba mươi sáu triệu đồng)* theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000059 ngày 14 tháng 11 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Quảng Trị. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Lê Minh H số tiền 35.700.000 đồng *(ba mươi lăm triệu bảy trăm ngàn đồng).*

Hoàn trả lại cho ông Phan Văn A 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000095 ngày 22/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Quảng Trị.

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

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

Đã ký

Lê Văn Luật

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND huyện Đ;
- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THADS h. Đ;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV;
- Tổ HCTP;
- Lưu hồ sơ vụ án.