TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN QUẢNG XƯƠNG** **TỈNH THANH HÓA**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04 /2022/DS-ST
Ngày: 20 - 5 - 2022
V/v: T*ranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH
N□ỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ □N NHÂN DÂN HUYỆN QUẢNG XƯƠNG, TỈNH THANH HÓA

- Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Bùi Thị Huyền
Các hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Văn Lợi
2. Bà Hoàng Thị Thúy

- Th- ký toà án ghi biên bản phiên toà*:* Bà Lê Thị Thu - Thu ký Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá

- Đại diện viên kiểm sát nhân dân huyện Quảng Xương tham gia phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Hương Giang - Kiểm sát viên*

Hôm nay ngày 20 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 47/2021/TLST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2021 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhường quyền sử dụng đất"* theo quyết định đ- a vụ án ra xét xử số 03/2022/QĐXX-DS ngày 21/4/2022. Quyết định hoãn phiên tòa số 05 ngày 12/5/2022 giữa các đ- ơng sự:

- Nguyên đơn*:* Chị Phạm Thị T - sinh năm 1979
Địa chỉ: Thôn 6, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thanh Hóa.

- Bị đơn: Anh Nguyễn Văn L - sinh năm 1982
Địa chỉ: Thôn Y, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***
Anh Nguyễn Danh H - sinh năm 1978 (chồng chị Phạm Thị Tâm)
Địa chỉ: Thôn 6, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thanh Hóa.
Người được anh H ủy quyền: Chị Phạm Thị T - sinh năm 1979
Địa chỉ: Thôn 6, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Thanh Hóa (Văn bản ủy quyền ngày 24/11/2021)

Tại phiên tòa có mặt chị T, anh L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và tại các bản khai cũng nh- các tài liệu có trong hồ sơ, nguyên đơn chị Phạm Thị T trình bầy*:

Chị có một mảnh đất tại thôn Y, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa, tổng diện tích 180m^2, trong đó có 84m^2 đất ở và 96m^2 đất vườn, tại thửa đất số 235, tờ bản đồ số 1 đã được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số CĐ180212 ngày 13/5/2016 mang tên chị là Phạm Thị T. Do không có nhu cầu ở nên ngày 19/11/2019 chị có bán đất lại cho anh Nguyễn Văn L ở thôn Y, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa. Trước khi lập biên bản thỏa thuận mua bán anh L có kiểm tra GCNQSDĐ của chị, trong đó có 80m^2 đất ở và 96m^2 đất trồng cây lâu năm, anh L còn nhờ địa chính xã Q đến đo xem diện tích đất có đủ như trong GCNQSDĐ không và anh L có tìm hiểu địa chính xã Q cho biết nguồn gốc đất của chị có trước năm 1980 nên diện tích 96m^2 đất trồng cây lâu năm của chị chuyển sang được đất ở. Qua kiểm tra anh L đã đồng ý mua, giữa anh L và chị đã thỏa thuận mua bán đất với giá 520.000.000đ, chị và anh L có lập "Giấy thỏa thuận mua bán đất ở" ngày 19/11/2019. Sau khi thống nhất mua bán anh L đã giao cho chị 3 lần tiền, lần 1: ngày 19/11/2019 đặt cọc 20.000.000đ; lần 2: ngày 21/11/2019 anh L thanh toán cho chị số tiền 120.000.000đ; lần 3 ngày 27/11/2019 anh L thanh toán cho chị số tiền 200.000.000đ, tổng 03 lần là 340.000.000đ. Số tiền còn lại anh L chưa trả cho chị là 180.000.000đ.

Sau khi thống nhất thỏa thuận trong giấy, anh L là người có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho anh L. Quá trình thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ ngày 27/11/2019 chị và anh H chồng chị đã cùng anh L đến văn phòng Công chứng Nam Thành ở thị trấn T, huyện Quảng Xương để làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng qui định, quá trình làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho anh L tại UBND huyện Quảng Xương chị cũng đi cùng anh L.

Đến ngày 16/12/2019 UBND huyện Quảng Xương đã cấp GCNQSDĐ cho anh L trên lô đất chị đã bán cho anh L, số phát hành là CU 519451, trong GCNQSDĐ mà chị bán cho anh L vẫn thể hiện rõ là 84m^2 đất ở và 96m^2 đất trồng cây lâu năm và được thể hiện tại thửa 81, tờ bản dồ số 12 (do điều chỉnh thửa đất). Sau đó anh L lại đề nghị chị cùng anh L đến Phòng tài nguyên môi trường UBND huyện Quảng Xương để làm thủ tục chuyển đổi 96m^2 đất trồng cây lâu năm sang đất ở và chị cũng đồng ý đi cùng, do đất có nguồn gốc sử dụng trước năm 1980 nên đất đã đủ điều kiện chuyển sang đất ở. Quá trình thực hiện thủ tục, chị và anh L đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo qui định và hướng dẫn của Phòng tài nguyên môi trường huyện Q. Ngày 24/02/2020 UBND huyện Q đã cấp lại GCNQSDĐ cho anh L số CU 514010 có diện tích đất là 180m^2 đất ở tại nông thôn, có nghĩa là 96m^2 đất trồng cây lâu năm đã được chuyển đổi sang đất ở. Như vậy, những nội dung, vấn đề anh L đặt ra trong quá trình mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất gia đình chị đã thực hiện đầy đủ và anh L đã được cấp

GCNQSDĐ sang đất ở như đúng yêu cầu của anh L, nhưng số tiền còn lại 180.000.000đ cho đến nay anh L vẫn chưa thanh toán cho gia đình chị, mặc dù chị đã yêu cầu rất nhiều lần, nay anh L lại đưa ra lý do đất mua của chị có một phần nằm ở chỉ giới mặt đường nên không được cấp phép xây dựng và anh L không đồng ý trả cho chị, vấn đề anh L nêu ra chị không đồng ý, vì hai bên đã thuận mua vừa bán, anh L đã được cấp GCNQSDĐ sang đất ở theo đúng nguyện vọng của anh Long, nên chị đề nghị Tòa án yêu cầu anh L tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng và phải thanh toán số tiền bán đất còn lại cho chị là 180.000.000đ và yêu cầu anh L phải thanh toán số tiền chệnh lệch thiệt hại theo giá trị thời điểm hiện nay cho chị. Nếu không thì chị yêu cầu anh L trả lại đất cho chị và chị trả lại số tiền 340.000.000đ cho anh L.

** Tại các bản khai và các tài liệu có trong hồ sơ bị đơn anh Nguyễn Văn L trình bầy:*

Ngày 19/11/2019 tại gia đình mẹ đẻ của chị T ở thôn P, xã Đ, huyện Q, anh và chị T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 325, tờ bản đồ số 1 cho anh, với diện tích 180m^2 và diện tích đất xây dựng là 180m^2, giá hai bên thỏa thuận là 520.000.000đ và phía bên gia đình anh có yêu cầu được xem GCNQSDĐ của chị T, nhưng chị T nói không đem theo và hẹn đến ngày 21/11/2019 để công chứng và xem sổ luôn. Vì mẹ anh và mẹ chị T có mối quan hệ quen biết nên anh tin chị T, lúc đó chị T có yêu cầu anh đưa trước cho chị T 20.000.000đ để làm tin hẹn đến ngày 21/11/2019 đi công chứng nhưng không công chứng được do vắng mặt chồng chị T, đến lúc đấy anh mới được xem GCNQSDĐ của chị T, thì thực tế trong sổ không đúng như thỏa thuận ban đầu là 180m^2 đất ở và diện tích xây dựng là 180m^2, mà chỉ có 84m^2 đất ở và 96m^2 đất trồng cây lâu năm. Ngay lúc đấy gia đình anh và chị T có nói chuyện lại thì chị T hứa sẽ nhờ người chuyển 96m^2 đất trồng cây lâu năm sang đất ở và xin cấp phép xây dựng cho gia đình anh, nên anh đã đồng ý tiếp tục chuyển nhượng, sau đó chị T có xin ứng gia đình anh 120.000.000đ nói chờ đến ngày chồng chị về sẽ công chứng.

Đến ngày 27/11/2020, chồng chị T là anh Nguyễn Danh H về, hai bên đã đến phòng công chứng Nam Thành để thỏa thuận công chứng theo thực tế GCNQSDĐ của chị T thửa số 352, tờ bản đồ số 1, với diện tích là 84m^2 đất ở và 96m^2 đất trồng cây lâu năm, ban đầu chị T có hứa với gia đình anh là: sau khi gia đình anh làm thủ tục đăng ký sang tên anh thì chị T sẽ lo chuyển hết 96m^2 đất cây lâu năm sang đất ở và xin cấp phép xây dựng cho gia đình anh và chị T xin ứng thêm 200.000.000đ nữa, số tiền còn lại 180.000.000đ anh sẽ thanh toán cho chị T sau khi chị T chuyển đổi 96m^2 đất trồng cây lâu năm sang đất ở và xin cấp phép xây dựng 180m^2 cho gia đình anh.

Trong thời gian anh đang hoàn thiện hồ sơ cấp phép xây dựng thì ngày 02/9/2020 anh nhận được giấy của công an xã về việc chị T có tố cáo anh về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản, nhưng không có căn cứ nên công an không giải quyết. Nay anh được biết chị T khởi kiện anh ra Tòa án nhân dân huyện Q, yêu cầu anh thanh

toán số tiền mua đất còn thiếu là 180.000.000đ, tại buổi hòa giải anh đề nghị để anh được cấp giấy phép xây dựng nhà thì anh sẽ thanh toán số tiền còn lại cho chị T, nhưng đến ngày 06/7/2021 anh nhận được Thông báo số 1733 của UBND huyện Quảng Xương trả lời hồ sơ xin cấp phép xây dựng của anh không đủ điều kiện do vi phạm chỉ giới. Nay chị T khởi kiện yêu cầu anh phải thanh toán cho chị T số tiền còn lại là 180.000.000đ, nếu không thanh toán thì trả lại đất cho chị T và chị T sẽ trả lại tiền cho 340.00.000đ cho anh, anh không đồng ý yêu cầu này, vì số tiền 180.000.000đ anh chưa đưa là để đảm bảo cho việc chị T đi chuyển mục đích 96m^2 đất trồng cây lâu năm sang đất ở cho anh. Nay anh đề nghị Tòa án bác yêu cầu đề nghị của chị T; yêu cầu chị T thực hiện theo đúng thỏa thuận ngày 19/11/2019; nếu gia đình chị T không hoàn thiện 96m^2 đất trồng cây lâu năm sang đất ở cho anh theo đúng qui định của pháp luật thì phải bồi thường 96m^2 đất ở tại thời điểm xét xử; đề nghị tòa án xem xét đơn tố cáo của chị T không đúng sự thật thì chuyển sang cơ quan công an xử lý hình sự về tội vu khống người khác; đề nghị tòa án kiểm tra toàn bộ quá trình chị T đã đi làm và nhờ người khác chuyển 96m^2 đất trồng cây lâu năm sang đất ở cho gia đình anh có đúng qui định không mà gia đình anh lại nhận được công văn của UBND huyện Quảng Xương nêu vi phạm chỉ giới và không cấp phép xây dựng được; đề nghị tòa án xác minh làm rõ cá nhân, tổ chức nếu sai phạm thì buộc cá nhân tổ chức đó phải bồi thường toàn bộ thiệt hại và chi phí phát sinh cho gia đình anh; đề nghị tòa án xem xét trong vụ việc này nếu có dấu hiệu lừa đảo chiếm đoạt tài sản của gia đình anh thì chuyển sang cơ quan công an khởi tố hình sự những người liên quan đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho gia đình anh.

**Tại các bản khai và các tài liệu có trong hồ sơ ng- ời có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Danh H trình bầy:*

Gia đình anh có mảnh đất ở thôn Y (nay là P), xã Q, huyện Q, Thanh Hóa, tổng số đất 180m^2 trong đó có 84m^2 đất ở và 96m^2 đất trồng cây lâu năm, đất đã được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ số CD18021 ngày 13/5/2016 đứng tên chị T (vợ anh). Do không có nhu cầu ở nên gia đình anh thống nhất bán cho anh L với giá 520.000.000đ vào ngày 19/11/2019, có viết giấy thỏa thuận mua bán và anh L đã giao các lần tiền như vợ anh là chị T đã khai, anh L có nói với gia đình là sau khi công chứng xong sẽ thanh toán số tiền 180.000.000đ còn lại không thiếu một xu, nhưng sau đó anh Long lại yêu cầu gia đình anh phải cùng anh L làm thủ tục để chuyển 96m^2 đất trồng cây lâu năm sang đất ở, tại GCNQSDĐ cấp ngày 24/02/2020 mang tên anh L đã thể hiện đầy đủ 180m^2 đất ở. Trong 02 năm nay anh L vi phạm Hợp đồng mua bán, không thanh toán nốt số tiền còn lại cho gia đình anh là 180.000.000đ, nay anh đề nghị tòa án xem xét buộc anh L phải trả số tiền còn thiếu cho gia đình anh và phải bồi thường số tiền chênh lệch do chậm thanh toán.

*Tại phiên tòa:

- Chị T yêu cầu anh L phải thanh toán số tiền còn thiếu là 180.000.000đ cho chị và anh H (chồng chị) và phải tính số tiền chênh lệch này theo giá thị trường hiện nay. Trường hợp anh L không trả tiền thì yêu cầu anh L trả lại đất cho chị và chị trả lại số tiền 340.000.000đ cho anh L.

- Anh L không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn và vẫn giữ nguyên các đề nghị như trong phần trình bầy của anh. Anh không đồng ý thanh toán tiền cho chị T với lý do việc cấp GCNQSDĐ anh nghi ngờ tại sao lại chuyển sang được đất ở và đất của anh không được cấp phép xây dựng.

*Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến

Về tố tụng: Toà án và đương sự đã tuân thủ đúng theo qui định của luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết cũng nh- xét xử vụ án.

Về đường lối: Đề nghị tòa án chấp nhận đơn khởi kiện của chị T. Buộc anh L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc anh Long phải thanh toán cho chị T, anh H số tiền mua đất còn thiếu là 180.000.000đ. Không chấp nhận yêu cầu tính chệnh lệch giá đất của chị T.

Anh L phải chịu án phí theo qui định của pháp luật, trả lại số tiền tạm ứng án phí cho chị T

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã đ- ợc thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định.

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: chị T khởi kiện yêu cầu anh L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ còn lại trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thanh toán số tiền còn thiếu cho chị. Căn cứ qui định khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS, xác định đây là Tranh chấp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.

[2]. Về nội dung vụ án: Trên cơ sở trình bầy của các bên và chứng cứ có trong hồ sơ được các bên cung cấp và tòa án thu thập được thấy rằng: Ngày 19/11/2019 giữa chị T và anh L có thống nhất thỏa thuận chị T có bán cho anh Nguyễn Văn L một mảnh đất ở thôn Y, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa, với giá là 520.000.000đ, hai bên đã lập "Giấy thỏa thuận mua bán đất ở" có chữ ký nhận của bên bán là chị T và bên mua là anh L, trong giấy có nội dung ghi: "Tôi Nguyễn Văn L có mua của chị T là chủ sở hữu và quyền sử dụng đất ở số 235, tờ bản đồ số 1, hồ sơ gốc số CĐ 180212 do UBND huyện cấp ngày 13/5/2016. Tổng diện tích đất ở theo sổ là 180m^2 và diện tích xây dựng là 180m^2 tại quốc lộ 45, Y, Thanh Hóa", ngoài ra trong giấy còn thể hiện quyền và nghĩa vụ của các bên và phạt tiền nếu như vi phạm cam kết, đồng thời trong giấy cũng thể hiện anh L đã giao cho chị T 3 lần tiền, lần 1: ngày 19/11/2019 đặt cọc 20.000.000đ; lần 2: ngày 21/11/2019 anh Long thanh toán cho chị T số tiền 120.000.000đ; lần 3 ngày 27/11/2019 anh L

thanh toán cho chị số tiền 200.000.000đ có chữ ký xác nhận của chị T đã nhận tiền. Tổng 03 lần đã thanh toán là 340.000.000đ, số tiền này quá trình giải quyết hai bên cũng đã thừa nhận. Số tiền còn lại anh L chưa trả cho chị T theo như Hợp đồng là 180.000.000đ nhưng không hẹn thời gian thanh toán. Sau khi lập giấy mua bán, ngày 27/11/2019 anh L và chị T cùng anh H (chồng chị T) đã đến phòng công chứng Nam Thành để làm thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng qui định, trong Hợp đồng ghi rõ đất chị T, anh H chuyển nhượng cho anh L là 84m^2 đất ở và 96m^2 đất trồng cây lâu năm và cũng vào ngày này anh L thanh toán tiếp cho chị Tsố tiền 200.000.000đ và được ghi thể hiện trong giấy ngày 19/11/2019.

[2.1]. Việc anh L nại rằng, khi mua anh không được thấy GCNQSDĐ đất của chị T nên không biết là có đất trồng cây lâu năm, nhưng ngày 27/11/2019 khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh cũng thừa nhận đã được thấy GCNQSDĐ của chị T và đồng ý lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung tại Điều 1 của Hợp đồng ghi rõ: đất chị T chuyển nhượng cho anh L là 84m^2 đất ở và 96m^2 đất trồng cây lâu năm, các bên đã đồng ý ký kết và có công chứng chứng thực, đồng thời cũng vào ngày hôm đó anh L thanh toán thêm 200.000.000đ cho chị T và không thắc mắc gì về đất anh mua và về giá cả hai bên mua bán như thỏa thuận ban đầu. Như vậy, chứng tỏ anh L đồng ý mua đất của chị T trong đó có 84m^2 đất ở và 96m^2 đất trồng cây lâu năm và giá tiền như thống nhất ban đầu. Đến ngày 16/12/2019 UBND huyện Quảng Xương đã cấp GCNQSDĐ cho anh L trên lô đất chị T đã bán cho anh được thể hiện tại thửa 81, tờ bản đồ số 12, số GCNQSDĐ phát hành là CU 519451, trong giấy thể hiện rõ là 84m^2 đất ở và 96m^2 đất trồng cây lâu năm và anh cũng không thắc mắc gì về diện tích đất đã mua cũng như giá tiền hai bên thỏa thuận. Tiếp đó, ngày 24/02/2020 UBND huyện Q đã cấp lại GCNQSDĐ cho anh Long tại thửa 81, tờ bản đồ số 12, số CU 514010 có diện tích đất là 180m^2 đất ở tại nông thôn, có nghĩa là 96m^2 đất trồng cây lâu năm đã được chuyển đổi sang đất ở. Như vậy trong quá trình mua bán và cấp giấy lần sau, anh L đã được cấp GCNQSDĐ sang đất ở như đúng yêu cầu của anh L

[2.2]. Căn cứ toàn bộ chứng cứ tòa án thu thập được, giấy tờ liên quan và Hợp đồng mua bán chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất đã ký kết thấy rằng: Hợp đồng mà các bên giao kết đã thỏa mãn điều kiện về chủ thể giữa cá nhân với cá nhân là hoàn toàn tự nguyện, nội dung thỏa thuận cũng nh- về quyền và nghĩa vụ của các bên đều phù hợp không vi phạm điều cấm, đ- ợc coi là hợp đồng đảm bảo tính có hiệu lực của hợp đồng. Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất trên hoàn toàn tuân thủ các quy định của pháp luật về giao dịch dân sự nh- : Về chủ thể: hai bên có đầy đủ năng lực chủ thể khi tham gia giao dịch dân sự, Tại thời điểm giao kết cả hai là những ng- ời có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tài sản mua bán nêu trên không có tranh chấp. Về mục đích và nội dung của hợp đồng: Không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội. Về ý chí: Các bên tham gia giao dịch đều hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép

buộc. Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng đ- ợc lập thành văn bản và đ- ợc công chứng tại Văn phòng công chứng, phù hợp với quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng mua bán nhà và chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất. Do vậy, hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất giữa hai bên ký kết là hoàn toàn hợp pháp và có hiệu lực thi hành với các bên, có giá trị thi hành trên thực tế phù hợp với qui định tại Điều 500, 501, 502 ,503, 401 BLDS. Việc chị T đề nghị anh L không trả tiền cho chị, chị đề nghị hủy việc mua bán là không có cở.

[2.3]. Sau khi ký hợp đồng chuyển nh- ợng anh L đã làm các thủ tục cần thiết và ngày 24/02/2020 đã được UBND huyện Q đã cấp GCNQSDĐ cho anh L số CU 514010 có diện tích đất là 180m^2 đất ở tại nông thôn, Như vậy, việc UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ mang tên anh là đúng qui định, đúng thẩm quyền, từ khi được cấp giấy sang đất ở anh L cũng không thắc mắc, khiếu nại gì và sau khi thỏa thuận mua bán chị T cũng đã giao đất cho anh L ngày 27/11/2019, anh L cũng đã xây dựng 01 nhà lợp tôn, công trình phụ vào năm 2020 và ở quản lý cho đến nay, đã được Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ vào ngày 06/01/2022.

[2.4]. Như vậy, các thủ tục chuyển nhượng, cấp GCNQSDĐ và bàn giao đất hai bên đã thực hiện đầy đủ. Tuy nhiên số tiền mua đất còn lại anh L chưa thanh toán, anh cho rằng đất anh mua vào chỉ giới xây dựng nên anh không đồng ý giao tiền còn lại cho chị T, Thấy rằng: Khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh L được xem GCNQSDĐ của chị T, trong giấy đó có sơ đồ thể hiện rõ phần đất nằm chỉ giới xây dựng nhưng anh vẫn đồng ý mua và và đồng ý lập Hợp đồng chuyển nhượng, sau đó khi anh được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ cho anh ngày 16/12/2019, trong giấy có sơ đồ thể hiện rõ phần đất nằm chỉ giới xây dựng, chứng tỏ anh biết nhưng vẫn đồng ý mua và làm thủ tục cấp giấy và không thắc mắc gì. Ngày 24/02/2020 UBND huyện Q đã cấp lại GCNQSDĐ cho anh L số CU 514010 có diện tích đất là 180m^2 đất ở, sơ đồ đất không thể hiện chỉ giới xây dựng.

[2.5]. Nay anh L cho rằng: đất anh mua của chị T không cấp được giấy phép xây dựng, do UBND huyện Q trả lời hồ sơ xin cấp phép xây dựng của anh không đủ điều kiện do vi phạm chỉ giới, nên anh không đồng ý thanh toán tiền 180.000.000đ cho chị T. Thấy rằng: Tại công văn số 1733 UBND-KTHT ngày 06/7/2021 của UBND huyện Q trả lời đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng của anh có nêu: "Hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng của hộ ông Nguyễn Văn L, thôn K xã Q, không đủ điều kiện cấp phép do vi phạm chỉ giới xây dựng. Để cấp được giấy phép xây dựng, đề nghị ông L điều chỉnh hồ sơ thiết kế tuân thủ chỉ giới xây dựng, giao UBND xã Q hướng dẫn ông L lập hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng đảm bảo các qui định hiện hành". Với nội dung công văn nêu trên cho thấy, đất anh được cấp GCNQSDĐ không phải không được cấp giấy phép xây dựng, mà đất của anh có một phần nằm trong chỉ giới xây dựng cần phải được điều chỉnh lại hồ sơ thiết kế cho phù hợp. Hơn nữa, vấn đề này phát sinh sau khi anh đã mua đất của chị T và đã được cấp GCNQSDĐ ngày 24/02/2020, do vậy lỗi này không do chị T, nên chị T không phải chịu trách nhiệm về việc này; anh L nại đất nằm trong chỉ giới

xây dựng, anh không cấp được giấy phép làm nhà nên anh không thanh toán số tiền còn lại cho chị T là không có cơ sở. Việc anh L không giao tiền còn lại cho chị T theo thỏa thuận mua bán là không đúng theo thỏa thuận của Hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất cũng nh- qui định của pháp luật tại Điều 410, Điều 500 của BLDS 2015.

[2.6] Từ những phân tích và đánh giá nêu trên: đơn khởi kiện của chị T là hoàn toàn có cơ sở cần đ- ợc chấp nhận. Công nhận hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất giữa hai bên ký kết là hoàn toàn hợp pháp và đã có hiệu lực thi hành trên thực tế, Buộc anh L phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn thiếu theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Tâm số tiền là: 180.000.000đ theo qui định tại Điều 280 BLDS là phù hợp.

[2.7] Trong hợp đồng chuyển nhượng hai bên không thỏa thuận thời gian thanh toán số tiền còn lại 180.000.000đ vào thời điểm nào, nhưng căn cứ vào cam kết thì ngày 16/12/2019 là ngày anh L được UBND huyện Q cấp GCNQSDĐ sang tên anh, nên ngày này được xác định là ngày anh L phải thanh toán lại số tiền mua đất còn thiếu cho chị T anh H. Nhưng anh L lại không thực hiện việc giao tiền nên xác định đây là ngày vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, do vậy số tiền anh L không thanh toán cho chị T, anh H sẽ được tính lãi chậm trả theo qui định tại Điều 280 và khoản 2 Điều 468 BLDS để đảm bảo quyền lợi cho chị T, anh H. Về mức lãi: Áp dụng khoản 2 Điều 468 BLDS thì mức lãi suất được tính là 10% /năm = 0,83% tháng. Về thời hạn tính lãi: được tính từ ngày 16/12/2019 (ngày vi phạm nghĩa vụ) đến ngày 20/5/2022 (ngày xét xử). Cụ thể số tiền lãi được tính là: 180.000.000đ x 0,83%/tháng x 884 ngày/30 = 44.023.000đ. Như vậy: Buộc anh L phải thanh toán cho chị T, anh H số tiền còn thiếu theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 180.000.000đ và 44.023.000đ tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán, tổng là: 224.023.000đ.

[3]. Đối với các yêu cầu còn lại của anh L: Đề nghị tòa án xem xét đơn tố cáo của chị T không đúng sự thật thì chuyển sang cơ quan công an xử lý hình sự về tội vu khống người khác. Đề nghị tòa án xác minh làm rõ cá nhân, tổ chức nếu sai phạm thì buộc cá nhân tổ chức đó phải bồi thường toàn bộ thiệt hại và chi phí phát sinh cho gia đình anh. Đề nghị tòa án xem xét trong vụ việc này nếu có dấu hiệu lừa đảo chiếm đoạt tài sản của gia đình anh thì chuyển sang cơ quan công an khởi tố hình sự những người liên quan đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho gia đình anh. Những yêu cầu này không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nên không xét.

[4]. Về chi phí tố tụng: Chị T tự nguyện nộp số tiền để chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, chị không có ý kiến gì, nghĩ nên chấp nhận sự tự nguyện của chị, nên không xét.

[5].Về án phí: Căn cứ Khoản 1 Điều 147 BLTTDS; Điều 6; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc Hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.; điểm c 1.3 mục 1 phần II. A Danh mục án phí kèm theo Nghị quyết 326 của Ủy ban

thường vụ quốc Hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án. Anh L phải chịu án phí tương ứng với số tiền phải thanh toán cho chị Tâm là: 224.023.000đ x 5% = 11.201.000đ. Do chấp nhận yêu cầu của chi T nên chị không phải chịu án phí, số tiền tạm ứng án phí chị đã nộp sẽ trả lại cho chị số tiền là 4.500.000đ, số tiền này chị được nhận tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Xương theo biên lai thu số 0009226 ngày 21/10/2021.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Điều 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Khoản 1 Điều 147; Điều 273; Điều 280 BLTTDS. Điều 500; 501; 502; 503; 401; 410; 280; khoản 2 Điều 468 BLDS 2015. Điều 6 khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc Hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.; điểm c, 1.3 mục 1 phần II. A Danh mục án phí kèm theo Nghị quyết 326.

Xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của chị Phạm Thị T

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Phạm Thị T, anh Nguyễn Danh H với anh Nguyễn Văn L có hiệu lực pháp luật và anh Phạm Văn L đã được UBND huyện Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 514010 ngày 24/02/2020 mang tên anh Nguyễn Văn Long có địa chỉ tại xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa.

- Buộc anh Nguyễn Văn L phải có nghĩa vụ thanh toán cho chị Phạm Thị T và anh Nguyễn Danh H số tiền còn thiếu trong Hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất số tiền là: 180.000.000đ và số tiền lãi do chậm thanh toán là 44.023.000đ. Tổng số tiền anh Nguyễn Văn L phải có nghĩa vụ thanh toán cho chị Phạm Thị và anh Nguyễn Danh H là: 224.023.000đ.

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, chị T, anh H có đơn yêu cầu thi hành án khoản tiền anh L phải thanh toán, nếu anh L không thi hành hoặc thì hành không đầy đủ thì hàng tháng còn phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi xuất qui định tại khoản 2 Điều 468 BLDS tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Về án phí: anh Nguyễn Văn L phải chịu án phí trương ứng với số tiền phải thanh toán cho chị T là: 11.201.000đ.

- Trả lại tiền tạm ứng án phí cho chị T số tiền là 4.500.000đ, số tiền này chị được nhận lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Xương theo biên lai thu số 0009226 ngày 21/10/2021.

Ng- ời phải thi hành án dân sự, ng- ời đ- ợc 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 c- ỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6,7,7a,9 Luật thi hành án dân sự,

thời hiệu thi hành án đ- ợc thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận
- Các đ- ơng sự
- Thi hành án DS huyện Q
- VKS ND huyện Q
- L- u hồ sơ

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà

(đã ký)

Bùi Thị Huyền

.