

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 55/2017/DS-PT
Ngày 21-12-2017
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 KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Công Đường

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Kim Dung

Bà Bùi Thị Nghĩa

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Mỹ Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Ông Vũ Đức Thiều - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 12 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 40/2017/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2017/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 47/2017/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Bùi Văn Quyền, bà Dương Thị Ngọc Phượng
Địa chỉ cư trú: 87A Bửu Đóa, phường Phước Long, thành phố Nha Trang
Đại diện theo ủy quyền của bà Phượng là ông Bùi Văn Quyền (văn bản ủy quyền ngày 03/11/2016); ông Bùi Văn Quyền có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Vũ Như Hào-Công ty luật TNHH MTV Vũ Như Hào và cộng sự; Luật sư Hào vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Mai Phương, bà Nguyễn Thị Thôi
Địa chỉ cư trú: 2/7 Đông Phước, phường Phước Long, thành phố Nha Trang. Ông Phương và bà Thôi vắng mặt

Người đại diện hợp pháp của bị đơn : Bà Vũ Thị Anh-sinh năm 1980 (văn bản ủy quyền ngày 28/11/2017).

Địa chỉ cư trú: 15A Lê Quý Đôn, Nha Trang; Bà Vũ Thị Anh có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Mai Nam

Đại chỉ cư trú: 61 Chế Lan Viên, phường Phước Long, thành phố Nha Trang; ông Nam vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn - Ông Mai Phương và bà Nguyễn Thị Thôi.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn ông Bùi Văn Quyền và bà Dương Thị Ngọc Phượng trình bày:

Vợ chồng ông Bùi Văn Quyền, bà Dương Thị Ngọc Phượng có thỏa thuận với vợ chồng ông Mai Phương, bà Nguyễn Thị Thôi chuyển nhượng lô đất diện tích khoảng 75m² thuộc một phần thửa đất số 37, tờ bản đồ số 72 (hiện nay là thửa 292, tờ bản đồ số 72) tại địa chỉ 2/7 Đông Phước, phường Phước Long, thành phố Nha Trang. Khi thỏa thuận hai bên có lập hợp đồng đề ngày 13/11/2015, do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ thỏa thuận với nhau mà không thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng theo quy định của pháp luật. Ông Phương, bà Thôi có giao cho ông Quyền, bà Phượng các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất gồm có: Văn bản bằng chữ Hán và bản dịch chữ Hán ra chữ Việt có nội dung về việc ông Trương Thi lập tờ bán đứt 2 sào đất thổ - châu cho vợ chồng ông Mai Ngô vào năm Bảo Đại thứ 11 (năm 1936); Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế của ông Mai Phương và ông Mai Nam được Văn phòng công chứng Trung tâm công chứng ngày 29/3/2013 (Bản sao). Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 330.000.000 đồng (ba trăm ba mươi triệu đồng). Ông Mai Phương và bà Nguyễn Thị Thôi đã nhận đủ tiền. Khi thỏa thuận mua bán ông Phương và bà Thôi đã cam kết đất không bị quy hoạch, không bị tranh chấp. Đến năm 2016, để thuận tiện cho việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Quyền, bà Phượng nên giữa ông Phương, bà Thôi và ông Quyền, bà Phượng đã thỏa thuận và lập một giấy chuyển nhượng đề ngày 15/11/2007, có nội dung như nội dung của hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/11/2015. Sau khi lập giấy chuyển nhượng này thì ông Quyền, bà Phượng đã tiến hành làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới được biết toàn bộ diện tích đất đã thuộc quy hoạch phải thu hồi đất. Do ông Phương, bà Thôi khi thỏa thuận mua bán đã cam kết đất không bị quy hoạch nên ông Quyền, bà Phượng đã tin tưởng và mua đất của ông Phương, bà Thôi.

Nay được biết toàn bộ diện tích đất mua bán thuộc quy hoạch phải thu hồi nên ông Quyền, bà Phượng yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất ngày 13/11/2015 và giấy chuyển nhượng đất ngày 15/11/2007 giữa ông Mai Phương, bà Nguyễn Thị Thôi với ông Bùi Văn Quyền, bà Dương Thị Ngọc Phượng đối với lô đất có diện tích khoảng 75m² thuộc một phần thửa đất số 37 tờ bản đồ số 72 (Hiện nay là thửa 292, tờ bản đồ số 72) tại địa chỉ 2/7 Đông Phước, phường Phước Long, thành phố Nha Trang. Yêu cầu ông Mai Phương, bà Nguyễn Thị Thôi phải trả lại cho ông Quyền, bà Phượng số tiền 330.000.000đ (ba trăm ba mươi triệu đồng).

Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Quyền, bà Phượng đã được Tòa án giải thích, tuy nhiên kể từ thời điểm mua bán đến nay ông Quyền, bà Phượng không quản lý, sử dụng lô đất trên mà

ông Phương, bà Thôi vẫn quản lý do diện tích đất mua bán là một phần thửa đất của ông Phương, bà Thôi. Ông Quyền không đầu tư hay cải tạo làm tăng giá trị đất, cũng không xây dựng công trình trên đất. Thực tế kể từ thời điểm chuyển nhượng cho đến nay thì lô đất vẫn giữ nguyên hiện trạng như ban đầu. Vì vậy ông Quyền, bà Phương chỉ yêu cầu ông Phương, bà Thôi phải hoàn trả số tiền 330.000.000đ. Ngoài ra ông Quyền, bà Phương không có yêu cầu nào khác.

Theo các biên bản lấy lời khai, bị đơn bà Nguyễn Thị Thôi trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thôi thừa nhận bà Thôi và ông Mai Phương có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Bùi Văn Quyền, bà Dương Thị Ngọc Phương để bán một phần thửa đất số 37 tờ bản đồ số 72 (hiện nay là thửa 292, tờ bản đồ số 72) tại địa chỉ 2/7 Đông Phước, phường Phước Long, thành phố Nha Trang, diện tích đất bán khoảng 75m², số tiền chuyển nhượng 330.000.000đ, theo hợp đồng mua bán đất ngày 13/11/2015. Ông Phương, bà Thôi đã nhận đủ số tiền 330.000.000đ của ông Quyền, bà Phương. Sau đó ông Quyền, bà Phương đến gặp ông Phương, bà Thôi nhờ ký lại giấy chuyển nhượng đất lùi ngày lại vào ngày 15/11/2007 để tiện cho việc làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi làm hợp đồng ông Quyền, bà Phương đã ghi vào hợp đồng nội dung: Nếu có vấn đề quy hoạch hoặc tranh chấp thì ông Phương, bà Thôi phải chịu hoàn toàn trách nhiệm. Nhưng do ông Phương, bà Thôi không đọc lại hợp đồng nên đã ký vào hợp đồng. Thực chất tại thời điểm mua bán ông Phương, bà Thôi cũng không biết đất bị quy hoạch.

Ông Quyền, bà Phương yêu cầu hủy hợp đồng và yêu cầu ông Phương, bà Thôi phải trả lại số tiền 330.000.000đ ông Phương, bà Thôi không đồng ý. Khi nhà nước bồi thường cho ông Phương, bà Thôi bao nhiêu thì ông Phương, bà Thôi sẽ trả lại cho ông Quyền, bà Phương bấy nhiêu. Từ khi bán đất cho đến nay, lô đất vẫn giữ nguyên hiện trạng như ban đầu, về phía ông Phương, bà Thôi cũng như ông Quyền, bà Phương không có tác động đến lô đất. Vì vậy, ông Phương, bà Thôi không có yêu cầu bồi thường đối với ông Quyền, bà Phương.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 24/2017/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang đã:

Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 129, Điều 134, Điều 137, Điều 410, Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, tuyên xử:

-Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Bùi Văn Quyền và bà Dương Thị Ngọc Phương: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2015 (hợp đồng mua bán đất) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2007 (giấy chuyển nhượng đất) giữa ông Mai Phương, bà Nguyễn Thị Thôi với ông Bùi Văn Quyền, bà Dương Thị Ngọc Phương đối với một phần thửa đất số 37 tờ bản đồ số 72 (hiện nay là thửa 292, tờ bản đồ số 72) tại địa chỉ 2/7 Đông Phước, Phước Long, Nha Trang là hợp đồng vô hiệu.

-Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2015 (hợp đồng mua bán đất) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2007 (giấy chuyển nhượng đất) giữa ông Mai Phương, bà Nguyễn Thị Thôi với ông Bùi Văn Quyền, bà Dương Thị Ngọc Phương đối với một phần

thửa đất số 37 tờ bản đồ số 72 (hiện nay là thửa 292, tờ bản đồ số 72) tại địa chỉ 2/7 Đông Phước, Phước Long, Nha Trang.

-Buộc bị đơn ông Mai Phương, bà Nguyễn Thị Thôi phải hoàn trả cho ông Bùi Văn Quyền, bà Dương Thị Ngọc Phượng số tiền 330.000.000đ (Ba trăm ba mươi triệu đồng)

-Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Nguyên đơn, bị đơn không yêu cầu nên không xem xét giải quyết. Tách ra để giải quyết bằng vụ án khác theo thủ tục tố tụng dân sự khi có yêu cầu.

Ngoài ra cấp sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngày 31 tháng 7 năm 2017, bị đơn, ông Mai Phương và bà Nguyễn Thị Thôi có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 24/2017/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, theo đó các bên đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Mai Phương, bà Nguyễn Thị Thôi phải thanh toán cho ông Bùi Văn Quyền, bà Dương Thị Ngọc Phượng số tiền 300.000.000 đồng; Sự thỏa thuận các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

[2]. Về án phí: Ông Mai Phương, bà Nguyễn Thị Thôi phải nộp 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, ông Phương, bà Thôi có đơn xin miễn giảm án phí do hoàn cảnh khó khăn, đơn có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Phước Long; Xét ông Mai Phương, bà Nguyễn Thị Thôi đều là người cao tuổi, hoàn cảnh khó khăn, căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phương, bà Thôi.

Án phí phúc thẩm: Ông Mai Phương, bà Nguyễn Thị Thôi phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016/0007205 ngày 14/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang, ông Mai Phương, bà Nguyễn Thị Thôi đã nộp đủ án phí phúc thẩm dân sự.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

1.Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 24/2017/DS-ST ngày 27/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, công nhận thỏa thuận của các đương sự:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2015 (hợp đồng mua bán đất) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/11/2007 (giấy chuyển nhượng đất) giữa ông Mai Phương, bà Nguyễn Thị Thôi với ông Bùi Văn Quyền, bà Dương Thị Ngọc Phượng đối với một phần

thửa đất số 37 tờ bản đồ số 72 (hiện nay là thửa 292, tờ bản đồ số 72) tại địa chỉ 2/7 Đông Phước, Phước Long, Nha Trang.

Ông Mai Phương, bà Nguyễn Thị Thôi phải thanh toán cho ông Bùi Văn Quyền, bà Dương Thị Ngọc Phượng số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng); Thời hạn thanh toán là 02 tháng tính từ ngày 21/12/2017.

2. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Mai Phương, bà Nguyễn Thị Thôi. Ông Mai Phương, bà Nguyễn Thị Thôi phải nộp 300.000 đồng án phí phúc thẩm dân sự, nhưng được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016/0007205 ngày 14/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang; Ông Mai Phương, bà Nguyễn Thị Thôi đã nộp đủ tiền án phí phúc thẩm dân sự.

Trả lại cho ông Bùi Văn Quyền, bà Dương Thị Ngọc Phượng số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2016/0005092 ngày 05/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND TP Nha Trang;
- Chi cục THADS TP Nha Trang;
- Lưu Tòa DS, án văn.

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



Nguyễn Công Đường