

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 03/2019/DS-PT

Ngày: 19-3-2019

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở

**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: Bà Lê Thị Hiền

Các thẩm phán: Bà Trần Thị Kim Hải

Ông Phạm Đình Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Như Trung Hậu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thiên Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2019 về việc: "Tranh chấp hợp đồng dân sự"

Do Bản án sơ thẩm số: 47/2018/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2019/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2019/QĐ-PT ngày 01/3/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị V

Nơi cư trú: Tổ dân phố 1, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn : Ông Trần Đức Q - sinh năm 1975; nơi cư trú: thôn B, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; theo văn bản ủy quyền ngày 19/6/2018. Ông Q có mặt.

- Bị đơn: Bà Phùng Thị G

Nơi cư trú: Tổ dân phố 18, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Huỳnh T - sinh năm 1953; nơi cư trú: đường A, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; theo văn bản ủy quyền ngày 30/10/2018. Ông T có mặt.

- Người kháng cáo, Viện kiểm sát kháng nghị: Bị đơn bà Phùng Thị G, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Đầu tháng 5/2018, ông T, bà V thỏa thuận sẽ nhận chuyển quyền của bà G thừa đất với giá chuyển nhượng 500.000.000đ. Hai bên thỏa thuận và viết đơn sang nhượng nhà ở ngày 17/5/2018, nguyên đơn đã đưa trước cho bà G 300.000.000đ, số tiền còn lại 200.000.000đ sẽ được thanh toán khi hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông, bà. Ngày 27/5/2018, bà G nhận thêm 50.000.000đ và viết giấy nhận tiền. Sau khi nhận tiền, bà G đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 471927 số vào sổ cấp GCN: CH 00064 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 05/4/2010 cho ông T và bà V để làm thủ tục chuyển quyền. Ngày 29/5/2018, các bên đến văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định thì bà G từ chối không thực hiện việc ký kết hợp đồng như đã thỏa thuận.

Nay, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn bà Phùng Thị G, không yêu cầu phạt cọc số tiền 350.000.000đ mà yêu cầu hủy hợp đồng đã giao kết, bà G phải trả lại 350.000.000đ đã nhận và phải bồi thường thiệt hại kể từ ngày 30/5/2018 đến ngày xét xử vụ án là 16.000.000đ tương ứng với lãi suất 10%/năm x 5 tháng 15 ngày, yêu cầu trả một lần.

Theo biên bản lấy lời khai, biên bản phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tại phiên tòa, bị đơn trình bày:

Ngày 17/5/2018, bà G có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T, bà V thừa đất tại tổ dân phố 18, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa, giá chuyển nhượng 500.000.000đ. Hai bên có lập giấy sang nhượng, bà chỉ nhận trước 100.000.000đ từ bà V để lấy sổ đỏ đang thế chấp tại ngân hàng về. Ngày 27/5/2018, bà nhận thêm 50.000.000đ. Tổng cộng, bà nhận của ông T, bà V 150.000.000đ. Trong giấy sang nhượng nhà ở có ghi bà nhận 300.000.000đ nhưng thực tế bà chỉ nhận 100.000.000đ, số tiền còn lại là do vào năm 2012, bà có mượn của bà V 10.000.000đ, bà V tính tổng gốc và lãi thành 200.000.000đ.

Ngày 29/5/2018, bà đến văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông T và bà V nhưng không thực hiện được vì trước đó, bà đã viết giấy tay bán cho bà Nguyễn Thị N 28m² đất nằm trên thửa đất sang nhượng cho ông T, bà V và đề nghị ông T, bà V cắt phần đất bà đã bán cho bà N nhưng ông T, bà V không đồng ý nên bà không ký hợp đồng chuyển nhượng.

Nay, bà chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận 150.000.000đ và khoản tiền gốc 10.000.000đ cùng tiền lãi phát sinh đến nay là 100.000.000đ, tổng cộng là 250.000.000đ; bà không đồng ý với yêu cầu bồi thường do vi phạm hợp đồng là 16.000.000đ của nguyên đơn.

Bản án số 47/2018/DS-ST ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Khánh Hòa đã căn cứ Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 385, khoản 4 Điều 422 và Điều 427 Bộ luật Dân sự 2015, Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; quyết định:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bà Phùng Thị G phải trả cho ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị V 350.000.000đ (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*) và bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ là 16.000.000đ (*Mười sáu triệu đồng*).

Ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị V phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 471927, số vào sổ cấp GCN: CH 00064 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 05/4/2010 cho bà Phùng Thị G.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 28/11/2018, bà Phùng Thị G có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị số 09/QĐKNPT-DS ngày 14/12/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa kháng nghị bản án sơ thẩm theo thủ tục phúc thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã N giải quyết lại với lý do: (1) Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng quyền lợi của đương sự; (2) Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để xác định lỗi của các bên trong việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; (3) phần nhận định của bản án xác định có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/5/2018 giữa các bên nhưng phần quyết định của bản án không tuyên nội dung này là không thống nhất giữa nhận định với quyết định của bản án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về xác định quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ngày 17/5/2018, giữa các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở có tiêu đề là Đơn sang nhượng nhà ở; nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng này. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng dân sự là không chính xác, Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án công nhận, cụ thể:

- Các bên thống nhất xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở có tiêu đề là Đơn sang nhượng nhà ở được lập ngày 17/5/2018 giữa các bên vô hiệu.

- Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

+ Bà Phùng Thị G phải trả cho ông Trần Ngọc T và bà Trần Thị V 350.000.000đ (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*).

+ Ông Trần Ngọc T và bà Trần Thị V không yêu cầu bà Phùng Thị G bồi thường thiệt hại 16.000.000đ do hợp đồng vô hiệu.

+ Ông Trần Ngọc T và bà Trần Thị V phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 471927, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00064 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 05/4/2010 cho bà Phùng Thị G.

- Bà Phùng Thị G chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[3] Sau khi kết thúc việc tranh luận và đối đáp, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa phát biểu cho rằng kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa là có căn cứ; tuy nhiên, do tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận về việc giải quyết vụ án và sự thỏa thuận này không trái pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận trên của các đương sự.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật nên ghi nhận.

[5] Về án phí: Bà Phùng Thị G chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng có đơn xin giảm án phí vì hoàn cảnh kinh tế khó khăn, đơn của bà có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi bà G cư trú nên Tòa án giảm cho bà ½ án phí sơ thẩm, bà G phải chịu 8.750.000đ án phí dân sự sơ thẩm và phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm do các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm.

[6] Nội dung còn lại của quyết định sơ thẩm được giữ nguyên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 244, Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 13, khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

2. Sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các bên như sau:

- Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở có tiêu đề là Đơn sang nhượng nhà ở được lập ngày 17/5/2018 giữa ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị V với bà Phùng Thị G vô hiệu.

- Bà Phùng Thị G phải trả cho ông Trần Ngọc T và bà Trần Thị V 350.000.000đ (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*).

- Ông Trần Ngọc T và bà Trần Thị V không yêu cầu bà Phùng Thị G bồi thường thiệt hại 16.000.000đ do hợp đồng vô hiệu.

- Ông Trần Ngọc T và bà Trần Thị V phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 471927, số vào sổ cấp GCN: CH 00064 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 05/4/2010 cho bà Phùng Thị G.

3. Án phí:

- Bà Phùng Thị G phải chịu 8.750.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí bà đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0006095 ngày 11/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N; như vậy, bà G chỉ còn phải nộp 8.750.000đ.

- Hoàn lại cho ông Trần Ngọc T và bà Trần Thị V 16.000.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0004005 ngày 28/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N.

Qui định chung:

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án và bản án có hiệu lực thi hành, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

- Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND thị xã N;
- Chi cục THADS thị xã N;
- Lưu: Tòa DS, VP, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thị Hiền

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Kim HảiPhạm Đình Thanh Lê Thị Hiền

1.Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Thành Cúc. Buộc bà Trần Thị Minh Nhơn, ông Trần Minh Lộc phải tháo dỡ 01 hàng rào trụ gỗ và bê tông cao 1,3m, dài 111,27m, 01 hàng rào trụ gỗ tạm, cây ván tạm dài 54,83m trả lại cho ông Nguyễn Thành Cúc quyền sử dụng 775,4m² đất (ký hiệu B trong Trích lục bản đồ địa chính) tọa lạc tại thôn Mỹ Thanh, xã Cam Thịnh Đông, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa thuộc một phần thửa số 03, tờ bản đồ số 32 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 00862/QSDĐ/CTĐ-CR ngày 08/6/1999 do Ủy ban nhân dân huyện Cam Ranh (nay là thành phố Cam Ranh) cấp cho ông Nguyễn Thành Cúc.

2. Về án phí:

Bà Trần Thị Minh Nhơn phải nộp 775.400 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Thành Cúc được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Thành Cúc 750.000 đồng tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Thành Cúc đã nộp theo biên lai thu tiền số: AA/2012/0002855 ngày 14/10/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh;

Về lệ phí kê đo định giá tài sản: Ông Nguyễn Thành Cúc phải chịu 3.844.783 đồng lệ phí kê đo định giá tài sản (Ông Nguyễn Thành Cúc đã nộp đủ); bà Trần Thị Minh Nhơn phải chịu 566.217 đồng lệ phí kê đo định giá tài sản. Do ông Nguyễn Thành Cúc đã tạm ứng lệ phí kê đo định giá tài sản 4.411.000 đồng nên bà Trần Thị Minh Nhơn phải thanh toán lại cho ông Nguyễn Thành Cúc 566.217 đồng lệ phí kê đo định giá tài sản.