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 toà: 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 N 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 Q, bà Dương Thị Ngọc P

Địa chỉ cư trú: Số 87A đường B, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo ủy quyền của bà P là ông Bùi Văn Q (văn bản ủy quyền ngày 03/11/2016); ông Bùi Văn Q có mặt.

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

- *Bị đơn:* Ông Mai P, bà Nguyễn Thị T

Địa chỉ cư trú: Số 2/7 đường D, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Ông P và bà T vắng mặt

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

Địa chỉ cư trú: Số 15A đường Lê Quí Đ, N; Bà Vũ Thị A có mặt.

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

Đại chỉ cư trú: Số 61 đường Chế Lan V, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; ông N vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn - Ông Mai P và bà Nguyễn Thị T.

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 Q và bà Dương Thị Ngọc P trình bày:

Vợ chồng ông Bùi Văn Q, bà Dương Thị Ngọc P có thỏa thuận với vợ chồng ông Mai P, bà Nguyễn Thị T 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 số 2/7 đường D, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. 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 P, bà T có giao cho ông Q, bà P 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 T lập tờ bán đứt 2 sào đất thổ - châu cho vợ chồng ông Mai N vào năm Bảo Đại thứ 11 (năm 1936); Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế của ông Mai P và ông Mai N được Văn phòng công chứng T 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 P và bà Nguyễn Thị T đã nhận đủ tiền. Khi thỏa thuận mua bán ông P và bà T 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 Q, bà P nên giữa ông P, bà T và ông Quyền, bà P 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 P 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 P, bà T khi thỏa thuận mua bán đã cam kết đất không bị quy hoạch nên ông Q, bà P đã tin tưởng và mua đất của ông P, bà T.

Nay được biết toàn bộ diện tích đất mua bán thuộc quy hoạch phải thu hồi nên ông Q, bà P yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất ngày 13/11/2015 và giấy chuyển nhượng đất ngày 15/11/2007 giữa ông Mai P, bà Nguyễn Thị T với ông Bùi Văn Q, bà Dương Thị Ngọc P 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 số 2/7 đường D, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Yêu cầu ông Mai P, bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho ông Q, bà P 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 P đã được Tòa án giải thích. Tuy nhiên, kể từ thời điểm mua

bán đến nay ông Q, bà P không quản lý, sử dụng lô đất trên mà ông P, bà T vẫn quản lý do diện tích đất mua bán là một phần thửa đất của ông P, bà T. Ông Q 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 Q, bà P chỉ yêu cầu ông P, bà T phải hoàn trả số tiền 330.000.000đ. Ngoài ra ông Q, bà P không có yêu cầu nào khác.

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

Bà Nguyễn Thị T thừa nhận bà T và ông Mai P có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Bùi Văn Q, bà Dương Thị Ngọc P 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 số 2/7 đường D, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, diện tích đất bán khoảng 75m2, số tiền chuyển nhượng 330.000.000đ, theo hợp đồng mua bán đất ngày 13/11/2015. Ông P, bà T đã nhận đủ số tiền 330.000.000đ của ông Q, bà P. Sau đó ông Q, bà P đến gặp ông P, bà T 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 Q, bà P đã ghi vào hợp đồng nội dung: Nếu có vấn đề quy hoạch hoặc tranh chấp thì ông P, bà T phải chịu hoàn toàn trách nhiệm. Nhưng do ông P, bà T không đọc lại hợp đồng nên đã ký vào hợp đồng. Thực chất tại thời điểm mua bán ông P, bà T cũng không biết đất bị quy hoạch.

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

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 N 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 Q và bà Dương Thị Ngọc P: 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 P, bà Nguyễn Thị T với ông Bùi Văn Q, bà Dương Thị Ngọc P 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, P, N 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 P, bà Nguyễn Thị T với ông Bùi Văn Q, bà Dương Thị Ngọc P 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, P, N.

- Buộc bị đơn ông Mai P, bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả cho ông Bùi Văn Q, bà Dương Thị Ngọc P 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 P và bà Nguyễn Thị T 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 N.

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 P, bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho ông Bùi Văn Q, bà Dương Thị Ngọc P 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 P, bà Nguyễn Thị T phải nộp 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, ông P, bà T có đơn xin miễn giảm án phí do hoàn cảnh khó khăn, đơn có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường P; Xét ông Mai P, bà Nguyễn Thị T 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 P, bà T.

Án phí phúc thẩm: Ông Mai P, bà Nguyễn Thị T 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 N, ông Mai P, bà Nguyễn Thị T 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 N, 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 P, bà Nguyễn Thị T với ông Bùi Văn Q, bà Dương Thị Ngọc P đối với một phần thửa đất số 37 tờ bản đồ số 72 (hiện nay là thửa 292, tờ bản đồ số 72) tại Số 2/7 đường D, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Ông Mai P, bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho ông Bùi Văn Q, bà Dương Thị Ngọc P 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 P, bà Nguyễn Thị T. Ông Mai P, bà Nguyễn Thị T 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 N; Ông Mai P, bà Nguyễn Thị T đã nộp đủ tiền án phí phúc thẩm dân sự.

Trả lại cho ông Bùi Văn Q, bà Dương Thị Ngọc P 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 N.

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

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Khánh Hòa;*
- *Các đương sự;*
- *TAND thành phố N;*
- *Chi cục THADS thành phố N;*
- *Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

Nguyễn Công Đường