

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 28/2021/DS-PT

Ngày: 22/06/2021

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và đòi
tài sản.

**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 Võ Đình Phương

Các thẩm phán: Bà Lê Thị Hiền

Ông Nguyễn Trung Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Kim Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 90/2020/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi tài sản*”.

Do Bản án số 38/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Phạm Quốc V - sinh năm 1985

Địa chỉ: Thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê N - Văn phòng luật sư N thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa

Địa chỉ: đường Đ, tổ dân phố L, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

*** Bị đơn:**

1. Ông Lê H - sinh năm 1979

2. Bà Đặng Thị Thu Q - sinh năm 1981

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Bà Q ủy quyền cho ông Lê H. Yêu cầu xét xử vắng mặt.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Đặng Qu, sinh năm 1959

Địa chỉ: Thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

2. Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1961

Địa chỉ: Thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Qu và bà Nh là bà Châu Thị TL(theo giấy ủy quyền ngày 26/3/2021). Nơi cư trú: 27 N, phường L, Quận G, thành phố Hồ Chí Minh. Yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Quý và bà Nh: Luật sư Châu Văn T - Văn phòng luật sư Châu Văn T thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân xã N

Trụ sở: Thôn Phước Lâm, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn T - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N. Địa chỉ: Thôn P, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

** Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phạm Quốc V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện nguyên đơn ông Phạm Quốc V trình bày:*

Ngày 18/9/2018, ông Phạm Quốc V và vợ chồng ông Lê H, bà Đặng Thị Q ký “Giấy mua bán nhà và đất ở” có chiều rộng là 08 mét và chiều dài 23 mét với tứ cận: Đông giáp ruộng ông Lê Hùng, Tây giáp đường tỉnh lộ đi Ninh Thượng, Nam giáp nhà ông Nguyễn Tuấn, Bắc giáp đất ông Thuận thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ số 91 thuộc Thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa với giá 70.000.000 đồng. Ông V đã giao đủ tiền cho ông Lê H, bà Đặng Thị Thu Q ngay sau khi các bên ký vào giấy mua bán với sự chứng kiến của ông Nguyễn Phú Đông và ông Trần Văn Hiếu. Tuy nhiên, sau khi lập giấy bán nhà đất cho ông V thì vợ chồng ông Lê H, bà Đặng Thị Q không bàn giao lại nhà và đất cho ông V như đã cam kết. Nay phía ông Lê H, bà Đặng Thị Q xin trả lại số tiền đã nhận của ông V là 70.000.000 đồng và bồi thường 15.000.000 đồng nhưng ông V không đồng ý.

Vì vậy, ông Phạm Quốc V khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Lê H, bà Đặng Thị Q pH thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung giấy bán nhà và đất ở lập ngày 18/9/2018.

** Bị đơn ông Lê H, bà Đặng Thị Thu Q trình bày:*

Vợ chồng ông H, bà Q xác định có việc thỏa thuận ký giấy bán nhà và đất ở cho ông Phạm Quốc V vào ngày 18/9/2018 với giá 70.000.000 đồng và giao đủ tiền cho vợ chồng ông H, bà Q. Tuy nhiên, sau khi ký kết thì vợ chồng ông

H, bà Q không bàn giao nhà và đất cho ông V vì thực tế nhà và đất ở bán cho ông V là của cha mẹ vợ là ông Đặng Qu, bà Nguyễn Thị Nh bao chiếm đất thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân xã N vào năm 2004. Vì vậy, ông H và bà Q đồng ý trả lại phần đất nêu trên cho ông Qu, bà Nh và thống nhất trả lại số tiền đã nhận của ông V là 70.000.000 đồng và bồi thường 15.000.000 đồng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Đặng Qu trình bày:*

Vào năm 2003, con gái ông Quý là Đặng Thị Thu Q kết hôn với ông Lê H. Sau khi cưới, bà Q và ông H về nhà cha mẹ của ông H ở và trong thời gian sinh sống với cha mẹ của ông H phát sinh mâu thuẫn giữa mẹ chồng và nàng dâu nên vợ chồng ông mới gọi vợ chồng ông H, bà Q về nhà ông ở. Sống chung thấy có nhiều bất tiện nên vợ chồng ông Qu bao chiếm một phần đất 5% do Ủy ban nhân dân xã N, thị xã N quản lý để xây căn nhà cấp 4 cho vợ chồng ông H, bà Q ở. Tiền xây dựng căn nhà cấp 4 cho vợ chồng ông H, bà Q ở là tiền của ông xin từ các con của ông đóng góp mà không có sự đóng góp của vợ chồng ông H, bà Q. Ngày 18/9/2018, ông biết được vợ chồng ông H, bà Q bán nhà đất cho ông Vũ nên ông đã nói ông H đem tiền trả cho ông Vũ, nhưng ông Vũ không đồng ý. Riêng vợ chồng ông cũng gặp ông Vũ vào ngày hôm sau xin trả lại tiền nhưng ông Vũ cũng không đồng ý. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án buộc ông Lê H, bà Đặng Thị Thu Q trả lại nhà và đất thuộc thửa đất số 91, tờ bản đồ 91 theo mảnh trích đo cho ông Qu và không đồng ý việc mua bán giữa ông H, bà Q với ông Vũ. Sau đó, ông Quý xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nh trình bày:*

Bà Nh thống với trình bày của ông Đặng Qu. Ngoài ra, không bổ sung gì thêm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã N trình bày:*

Căn nhà cấp 4 trên đất tranh chấp có nguồn gốc do ông Đặng Quý xây dựng năm 2004 trên phần đất bao chiếm (loại đất 5% do Ủy ban nhân dân xã Ninh Xuân quản lý) tại thôn Tân Mỹ, xã Ninh Xuân. Sau khi ông Quý xây dựng thì ông Quý cho vợ chồng ông Lê H, bà Đặng Thị Thu Q là con gái và con rể của ông Quý ở. Đến tháng 10/2019, Ủy ban nhân dân xã Ninh Xuân nhận được đơn của ông H và bà Q tranh chấp về việc mua nhà, đất với ông Phạm Quốc Vũ, Ủy ban nhân dân xã Ninh Xuân đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Ủy ban nhân dân xã Ninh Xuân xác định: Đất ông Quý xây dựng nhà ở là do ông Quý bao chiếm đất 5% thuộc quỹ đất công ích do địa phương quản lý, cho nên không thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ai cả. Nguồn gốc nhà là do ông Quý xây dựng nhưng nguồn tài chính thì địa phương không nắm rõ. Tại thửa đất số 91, tờ bản đồ số 91 thuộc thửa đất đang tranh chấp, sổ mục kê có ghi tên ông Lê H, bà Đặng Thị Thu Q là do thời điểm đo đạc bản đồ năm 2011, dân tự kê khai thì ông H, bà Q đang sinh sống tại nhà và đất này.

Bản án số 38/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Khánh Hòa đã căn cứ Khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 229, Điều 244, Điều 264, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 122 và Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12 Luật Nhà ở; Khoản 2 Điều 132, khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án; tuyên xử:

- Đình chỉ yêu cầu của ông Đặng Quý khởi kiện ông Lê H, bà Đặng Thị Thu Q về việc đòi lại tài sản theo thông báo thụ lý bổ sung số 155/2020/TLST-DS ngày 20/02/2020.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Quốc Vũ. Thỏa thuận mua bán nhà và đất ở giữa ông Lê H, bà Đặng Thị Thu Q theo giấy viết tay ngày 18/9/2018 vô hiệu.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Lê H, bà Đặng Thị Thu Q về việc trả cho nguyên đơn ông Phạm Quốc Vũ tổng cộng là 85.000.000 đồng, trong đó, số tiền 70.000.000 đồng đã nhận tự thỏa thuận mua bán nhà đất ngày 18/9/2018 và 15.000.000 đồng về việc bồi thường cho nguyên đơn.

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Quốc Vũ không được chấp nhận nên nguyên đơn PH chịu toàn bộ chi phí tố tụng 3.423.000 đồng.

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

Ngày 13/10/2020, nguyên đơn ông Phạm Quốc Vũ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 31/5/2021, nguyên đơn rút đơn kháng cáo và rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Quốc V xác định đơn rút kháng cáo và rút đơn khởi kiện của ông V là tự nguyện, đúng pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

+ Nguyên đơn rút đơn khởi kiện nhưng bị đơn có văn bản không đồng ý việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn và vẫn tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

+ Đối với việc nguyên đơn rút kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, luật sư và đương sự;

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Ngày 30/9/2020, Tòa án nhân dân thị xã N xét xử vụ án. Ngày 13/10/2020, ông Phạm Quốc V kháng cáo. Ngày 31/5/2021, ông Phạm Quốc V rút đơn kháng cáo và rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Xét kháng cáo trong hạn luật định nên được xem xét.

- Nguyên đơn ông Phạm Quốc V đã được tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai nhưng có đơn rút yêu cầu như nêu trên; bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Qu và bà Nguyễn Thị Nh có yêu cầu xét xử vắng mặt. Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã N vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ Điều 227, Điều 228 và Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt những ông, bà nêu trên.

[2] Hội đồng xét xử xét:

[2.1] Xét việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn:

Ngày 31/5/2021, nguyên đơn rút đơn khởi kiện nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Qu và bà Nguyễn Thị Nh có văn bản không đồng ý việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn và tiến hành xét xử vụ án.

[2.2] Xét việc rút kháng cáo của nguyên đơn:

Ngày 31/5/2021, nguyên đơn đã rút toàn bộ đơn kháng cáo. Xét việc rút kháng cáo của nguyên đơn hoàn toàn tự nguyện và phù hợp quy định pháp luật. Căn cứ Điều 289 và Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn nộp đơn rút kháng cáo ngày 31/5/2021, trước khi mở phiên tòa phúc thẩm. Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Nguyên đơn chịu 50% án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 227, Điều 228, Điều 289, Điều 296, Điều 299, Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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:**

- Không chấp nhận rút đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Quốc V;
- Đình chỉ xét xử phúc thẩm, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã N có hiệu lực pháp luật kể từ ngày đình chỉ xét xử phúc thẩm.

*** Về án phí dân sự phúc thẩm:**

Ông Phạm Quốc V pH chịu 150.000đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0000027 ngày 26/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã N.

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

Nơi nhận:

- Viện KSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND Tx. Ninh Hòa;
- Chi cục THADS Tx. Ninh Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn, văn phòng.

Võ Đình Phương