

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 27/2022/DS-PT

Ngày 19/4/2022

V/v “*Yêu cầu hủy hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Tấn Hoàng;

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thái Lan và ông Ngô Chậu;

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thúy An, Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên: Bà Ninh Thị Huyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 4 năm 2022 tại Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 53/2021/DSPT ngày 27 tháng 10 năm 2021 về việc “*Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2022/QĐ-PT ngày 04/4/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà Bùi Thị D, sinh năm 1957; nơi cư trú: Khu phố Đ, phường H, thị xã Đ; ủy quyền cho bà Bùi Thị C1 (đồng nguyên đơn). Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bà Bùi Thị C1, sinh năm 1964; nơi cư trú: Khu phố P, phường H thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Tống Thanh H, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1971; nơi cư trú: Khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Đề nghị ủy quyền cho ông Nguyễn Thành K, sinh năm 1960; Nơi cư trú: đường L, phường 7, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Tấn H – Luật sư, Văn phòng Luật sư L, Đoàn luật sư tỉnh Phú Yên. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Bùi Thị C2, sinh năm 1960; Ủy quyền cho anh Nguyễn L, sinh năm 1987 (đồng thời là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan); Có mặt.

- Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1993; Vắng mặt.

Đồng cư trú tại: Khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên.

4. *Người làm chứng:* Ông Bùi T, sinh năm 1955; nơi cư trú: Khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

5. *Người kháng cáo:* Bị đơn vợ chồng ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị C2.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Bùi Thị D và bà Bùi Thị C1 trình bày: Cụ Lê Thị N và Bùi M có 03 người con chung là bà Bùi Thị D, bà Bùi Thị C2 và bà Bùi Thị C1. Năm 1973, cụ M chết, cụ N tự mình nuôi dưỡng các con. Khoảng năm 1980 (không nhớ rõ chính xác), cụ N khai hoang 01 thửa đất có diện tích 1.348m², nay thuộc thửa số 451, tờ bản đồ 44A, tọa lạc tại khu phố P, thị trấn H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên; Cụ N xây dựng nhà trên đất và sinh sống ổn định. Năm 2002, cụ N chết, không để lại di chúc. Đất và nhà nói trên của cụ N thuộc sự quản lý chung của 03 người con là bà D, bà C1, bà C2. Vì lâu nay, bà C2 sống cùng cụ N nên mọi người thống nhất để bà C2 ở tại ngôi nhà của cụ N và lập bản cam kết giao nhà đất cho bà C2 ở để trông coi. Năm 2016, vào ngày giỗ cụ N thì bà D, bà C1 phát hiện bà C2 đã tự ý lập Hợp đồng giấy viết tay chuyển nhượng diện tích đất 389,4m² thuộc 01 phần của thửa đất nói trên cho vợ chồng ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T mà không được sự đồng ý của bà D, bà C1. Do đó, bà D, bà C1 đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà C2 và vợ chồng ông H, bà T.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị T, ông Tống Thanh H trình bày: Vào tháng 8/2005, bà Bùi Thị C2 chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà T 01 thửa đất có nguồn gốc của cụ Lê Thị N (mẹ của bà C2) để lại tại khu phố P, thị trấn H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Bà C2 đưa cho vợ chồng ông H xem bản cam kết của 03 chị em bà C2, bà C1, bà D, với nội dung các chị em của bà C2 giao toàn bộ nhà, đất của cụ N cho bà C2 được toàn quyền sở hữu, sử dụng nên hai bên thống nhất lập Hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất (10 x 50)m với giá: 20.000.000đồng vào ngày 18/8/2005. Việc chuyển nhượng này được lập bằng giấy viết tay, chưa làm thủ tục theo quy định nhưng bà C2 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, vợ chồng ông H, bà T nhận đất. Năm 2007, ông H, bà T đi đăng ký kê khai, nộp thuế đầy đủ từ khi kê khai đất cho đến nay và hiện thửa đất này đã đứng tên ông Tống Thanh H trong sổ Mục kê tại Ủy ban nhân dân thị trấn Hòa Hiệp Trung, quá trình sử dụng đất có nộp cho Nhà nước 3.000.000đồng làm đường bê tông. Năm 2016, bà D, bà C1 tranh chấp và năm 2018 kiện ra tòa yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H, bà T và bà C2 thì vợ chồng ông H, bà T không đồng ý, đề nghị Tòa xem xét đối với số tiền làm đường bê tông, còn tiền nộp thuế thì chỉ khai để chứng tỏ rằng

đã nhận chuyển nhượng đất là hợp pháp, không yêu cầu Tòa giải quyết số tiền thuế này.

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị C2 trình bày: Thừa đất và nhà nói trên của cụ N thuộc sự quản lý chung của 03 chị em là bà D, bà C1, bà C2. Vì bà C2 không có nhà, sống cùng cụ N nên sau khi cụ N chết, các chị em thống nhất giao cho bà C2 ở để nhang khói. Các chị em bà C2 có lập bản cam kết giao nhà cho bà C2 ở để trông coi, không cho luôn. Năm 2005, bà C2 mua tủ, bàn... của vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Tổng Thanh H (*làm nghề kinh doanh buôn bán đồ nội thất*), nợ khoảng mười mấy triệu (*không nhớ chính xác*). Vợ chồng ông H, bà T đòi nợ, bà C2 không có tiền trả nên tự ý lập Hợp đồng bằng giấy viết tay chuyển nhượng một phần diện tích đất (10 x 50)m, giá 20.000.000đồng cho vợ chồng ông H, bà T. Nay bà D, bà C1 yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà C2 và vợ chồng ông H, bà T thì bà C2 thống nhất đề nghị Tòa hủy vì Hợp đồng này do một mình bà C2 tự ý chuyển nhượng, không được sự đồng ý của bà D, bà C1. Bà C2 chịu trách nhiệm trả lại giá trị đất cho ông H, bà T theo quy định, nhưng phải xem xét lỗi của hai bên chuyển nhượng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn L, chị Nguyễn Thị L trình bày: Chị L, anh L là con của bà Bùi Thị C2. Thừa đất các bên đang tranh chấp là đất của cụ N, không liên quan gì đến anh L, chị L nên anh L, chị L không yêu cầu gì. Tại phiên tòa, anh L đề nghị Tòa án xem xét hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà C2 và vợ chồng ông H vì đất là của cụ N nên một mình bà C2 không có quyền chuyển nhượng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2019/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đông Hòa (nay là thị xã Đông Hòa), tỉnh Phú Yên quyết định:

Căn cứ Điều 147, 227, 228, 184 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 134, 137, 388, 401, 410, 689, 691, 692, 697, 701, 725 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 429, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 105, 106, 107, 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 9, Điều 26 Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất được lập ngày 18/8/2005 giữa bà Bùi Thị C2 và vợ chồng ông Tổng Thanh H, bà Nguyễn Thị T.

Buộc vợ chồng ông Tổng Thanh H, bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho bà Bùi Thị D, bà Bùi Thị C1, bà Bùi Thị C2 diện tích đất: 378,6m², loại đất BHK (*đất bằng trồng cây hàng năm khác*). Đất thuộc thửa số 198, tờ bản đồ 56, được chỉnh lý từ thửa số 451, tờ bản đồ 44A, có giới cận: Phía đông giáp đường bê tông, phía tây giáp đất bà Phạm Thị K, phía nam giáp thửa số 273 đứng tên ông Lê Văn H, phía bắc giáp đất bà

Đặng Thị B, tọa lạc tại Khu phố P, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (Có sơ đồ kèm theo).

2. Buộc bà Bùi Thị C2 phải trả lại cho vợ chồng ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T giá trị của Hợp đồng chuyển nhượng: 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) và bồi thường giá trị chênh lệch Hợp đồng theo giá thị trường: 926.500.000đ (Chín trăm hai mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng). Tổng cộng: 946.500.000đ (Chín trăm bốn mươi sáu triệu năm trăm nghìn đồng).

3. Buộc bà Bùi Thị C1, bà Bùi Thị C2, bà Bùi Thị D phải trả cho vợ chồng ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T số tiền: 3.000.000đ (Ba triệu đồng); trong đó, mỗi người phải trả cho vợ chồng ông Tống Thanh H và Nguyễn Thị T: 1.000.000đ (Một triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí định giá, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/01/2020, bị đơn Tống Thanh H và Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 13/01/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị C2 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị xem xét lại yếu tố lỗi của bà với lỗi của bị đơn.

Ngày 16/10/2020 Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử vụ án và phát hành Bản án phúc thẩm số 78/2020/DS-PT.

Ngày 04/5/2021 Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 58/QĐKNĐT-VKS-DS đối với Bản án phúc thẩm số 78/2020/DS-PT.

Ngày 07/9/2021 Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có Quyết định giám đốc thẩm số 57/2021/DS-GĐT hủy Bản án phúc thẩm số 78/2020/DS-PT và trả lại Hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn rút yêu cầu kháng cáo, chấp nhận việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án, hủy bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan rút yêu cầu kháng cáo, chấp nhận việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án, hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật. Về việc giải quyết

vụ án: Căn cứ khoản 4 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, được bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chấp nhận, nên Tòa án hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217, điểm b khoản 1 Điều 299 và Điều 311 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Bị đơn rút yêu cầu kháng cáo và được Tòa án chấp nhận nên không xét.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan rút yêu cầu kháng cáo và được Tòa án chấp nhận nên không xét.

Xét lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

[2] Về chi phí định giá tài sản: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí: Đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 4 Điều 308 và Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 12, 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

[1] Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 44/2019/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đông Hòa (nay là thị xã Đông Hòa), tỉnh Phú Yên về việc “*Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn bà Bùi Thị D, bà Bùi Thị C1 và bị đơn ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T và Đình chỉ giải quyết vụ án.

[2] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: 12.600.000đồng. Bà Bùi thị C1 phải chịu 6.000.000đồng, vợ chồng ông Tống Thanh H phải chịu 6.600.000đồng. Hai bên đã nộp đủ.

[3] Về án phí:

Bà Bùi Thị D phải chịu 150.000đồng án phí dân sự thẩm và 150.000đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được miễn vì là người cao tuổi, hoàn trả cho bà D số tiền 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại phiếu thu số 0009195 ngày 06/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Đông Hòa.

Bà Bùi Thị C1 phải chịu 150.000đồng án phí dân sự thẩm và 150.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại phiếu thu số 0009194 ngày 06/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Đông Hòa. Đã nộp đủ.

Bà Bùi Thị C2 phải chịu 20.212.500đồng án phí dân sự sơ thẩm và 150.000đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được miễn vì là người cao tuổi, hoàn trả cho bà C2 số tiền 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại phiếu thu số 0003280 ngày 14/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Đông Hòa.

Hoàn trả cho vợ chồng ông Tống Thanh H, bà Nguyễn Thị T 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo phiếu thu số 0003282 ngày 14/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Đông Hòa.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- TAND thị xã Đông Hòa;
- Đương sự;
- Chi cục THADS thị xã Đông Hòa;
- P.TTNV&THA;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Lưu HSVA.

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

Mai Tấn Hoàng

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Mai Tấn Hoàng

