

Bản án số: 333/2020/DS-PT

Ngày: 20/8/2020

*V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển đổi quyền sử dụng
đất*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đặng Mạnh Cẩm Yên**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Quốc Thái**

Ông **Trương Chí Anh**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thanh Hà** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà **Ngô Phương Liên**

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 20 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 146/2020/DSPT ngày 28 tháng 2 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 47/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 255/2020/QĐXX-PT ngày 10 tháng 6 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 343/2020/QĐHPT-PT ngày 25 tháng 6 năm 2020, thông báo mở lại phiên tòa số 517/2020/TB-TA ngày 25/7/2020 giữa:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn V T**, sinh năm 1959 (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: anh **Nguyễn V Q** sinh năm 1987 (có mặt).

Đều HKTT và cư trú: Thôn Núi Bè xã Nam Phương Tiến, huyện Chương Mỹ, TP. Hà Nội.

2. Bị đơn: UBND xã **N P**.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Hoàng B P** - Chủ tịch UBND xã **N P** (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Hoài Sơn, luật sư Đỗ Như Quỳnh – Công ty luật TNHH Châu Á, đoàn luật sư thành phố Hà Nội (*Xin xét xử vắng mặt*).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn V T, sinh năm 1967 bà Trịnh T Đ sinh năm 1967, Nguyễn T A sinh năm 1993, Nguyễn V C (Thắng) sinh năm 1998 (*Vắng mặt*).

HKTT: Thôn T, xã T, huyện C, TP. Hà Nội.

Đều cư trú: Thôn N, xã N, huyện C, TP. Hà Nội.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn V T – Là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn Ông Nguyễn V T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn V Q trình bày:

Năm 1989 ông Tuệ mua 90m² của Ủy Ban nhân dân xã Nam Phương Tiến 02 xuất đất ông đã sử dụng ổn định, đến năm 1992. Vị trí thửa đất tại khu vực Chợ Cá thuộc xã Nam Phương Tiến huyện Chương Mỹ Hà Nội. Phía Đông Nam thửa đất giáp nhà ông Nguyễn Duy Phương, phía Tây Nam giáp Chợ cá, phía Nam: Giáp nhà ông Hoàng Văn Như, phía Bắc: Giáp nhà ông Nguyễn Tư Ngo.

Ngày 06/7/1992 UBND xã N P có thỏa thuận mua lại đất của ông đang sử dụng và thỏa thuận đổi cho ông 01 thửa đất có diện tích 90 m² tại mặt đường 21 đối diện Chợ Cá (nay là mặt đường Hồ Chí Minh), ngay sau khi thỏa thuận ông đã bàn giao 90m² đất cho UBND xã N P. Tuy nhiên sau đó UBND xã N P từ thời kỳ năm 1992 đến nay không cấp đất khác trả cho ông sử dụng đồng thời lại bán 90m² đất cho ông Nguyễn V T và bà Trịnh Thị Đoàn, nay đã được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại sổ thửa 100 tờ bản đồ số 14 xã Nam Phương Tiến.

Nhiều năm qua ông Tuệ đã đến UBND xã để đòi đất nhưng không được giải quyết. Do vậy ông đã làm đơn đến UBND huyện Chương Mỹ để khiếu nại việc làm trên. Ngày 10/8/2017 UBND xã N P có Thông báo số 41 giải quyết nhưng ông không đồng ý và khiếu nại, và Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ ban hành Quyết định số: 4979/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của ông đối với vụ việc đòi trả đất nêu trên. Theo Quyết định trên UBND huyện Chương Mỹ đã yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Nam Phương Tiến mà đứng đầu là Chủ tịch UBND xã N P phải có trách nhiệm xem xét giải quyết quyền lợi cho ông theo biên bản lập ngày 06/7/1992 và được UBND xã N P xác nhận ngày 24/3/1994.

Tại biên bản làm việc ngày 21 tháng 5 năm 2019 UBND xã N P tính cả gốc và lãi đến nay trả cho ông là **3.074.000đ** (*Ba triệu không trăm bảy mươi tư nghìn đồng*) là không thỏa đáng.

Ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết việc thỏa thuận chuyển đổi đất giữa ông và UBND xã N P theo quy định của Pháp luật đảm bảo quyền lợi của ông. Tại đơn khởi kiện ông yêu cầu UBND xã N P trả cho ông là 1.350.000.000đ.

Bị đơn UBND xã N P trình bày:

Năm 1989 Xã Nam Phương Tiến mở rộng chợ cá, do ngân sách có hạn nên xã có bán phần diện tích đất 90m² đất cho Ông Nguyễn V T với giá 400.000 đ ông Tuệ đã nộp tiền cho UBND xã, phần đất bán cho ông Tuệ là đất công, khi mua bán đất không lập biên bản giao đất, sau đó ông Tuệ không xây dựng công trình trên đất.

Năm 1992 Chủ tịch và địa chính xã Nam Phương Tiến trao đổi đất với ông Tuệ giao lại thửa đất của ông Tuệ để xã mở thêm công phụ, ông Tuệ đồng ý giao lại đất cho UBND xã được ông Khải địa chính xã lập biên bản, không phải do xã thu hồi và thời điểm đó UBND huyện Chương Mỹ, cũng như UBND xã N P không ra quyết định thu hồi đất, không lập biên bản nhận đất với ông Tuệ, giữa UBND xã không có thỏa thuận thanh toán tiền đất cho ông Tuệ. Sau khi ông Tuệ giao lại đất, xã không mở công phụ mà bán cho ông Nguyễn V T 90m² đất và ông Thuận có mua thêm đất của xã nên hiện ông Thuận sử dụng đất có tổng diện tích là 376m² đã được UBND huyện Chương Mỹ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về nội dung thỏa thuận năm 1992 hứa hẹn giao cho ông Tuệ diện tích đất ở vị trí khác để sử dụng xã không thực hiện, ông Tuệ nhiều lần có đơn gửi xã nhưng chưa được giải quyết. Năm 2018 ông Tuệ mới chính thức có đơn gửi UBND xã.

UBND xã giao, bán đất khu vực chợ cá trong đó có phần diện tích đất cho ông Tuệ đều là đất công bán trái thẩm quyền, văn bản năm 1992 ông Thành xác nhận văn bản thỏa thuận đổi đất nhưng chưa thực hiện được, giao dịch chưa xảy ra nên thỏa thuận giao đất văn bản năm 1992 xác nhận năm 1994 cho ông Tuệ không có giá trị, không có cơ sở thi hành.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Tuệ UBND xã đã làm việc đề xuất phương án hỗ trợ tiền mua đất đã nộp năm 1989 tính thêm lãi suất chênh lệch 6,8%/năm từ năm 1989 đến nay là 3.074.500đ.

Trong quá trình giải quyết ông Vĩnh - Chủ tịch UBND xã N P trình bày Vụ việc ông Tuệ hết thời hiệu khởi kiện. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tuệ, không có trách nhiệm khắc phục lời hứa thỏa thuận của ông Thành với ông Tuệ chỉ đồng ý trả ông Tuệ 3.074.500đ.

Tại phiên hòa giải ngày 22/11/2019 và tại phiên Tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị giải quyết vụ án theo pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan hộ gia đình ông Nguyễn Văn Thuận, bà Trịnh T Đ trình bày.

Phần đất vợ chồng ông đang sử dụng tại khu vực chợ cá xã Nam Phương Tiến có nguồn gốc mua của UBND xã N P khoảng năm 1990 ông mua 90m² và năm 1992 mua

240m². Đến nay đất của vợ chồng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có khiếu nại hay bị thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện vợ chồng ông đã xây nhà kiên cố.

Các con ông Thuận bà Đoàn là Nguyễn Thế Anh, Nguyễn V C (Thắng) vắng mặt không trình bày.

Tại bản án số **47/2019/DS-ST** ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội đã quyết định:

Áp dụng:

- Điều 5, 6, 13, 15, 16, 44, 54 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự,
- Điều 5, Điều 12, Khoản 4 Điều 13, Điều 16 Luật đất đai năm 1987.
- Các Điều 117, 123, khoản 2 Điều 131, 132, 274, 275, 500, 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điều 166, 167 Luật đất đai 2013;
- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn V T.

Tuyên bố giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng 90m² đất được lập ngày 06/7/1992 giữa Ông Nguyễn V T và UBND xã N P vô hiệu (về hình thức và nội dung)

- Buộc bị đơn là UBND xã N P có nghĩa vụ thanh toán trả cho Ông Nguyễn V T số tiền trị giá đất năm 1992: 400.000đ và chịu giá trị chênh lệch (thiệt hại) 80% tương ứng với số tiền 162.544.000đ. Tổng cộng UBND xã N P có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn Ông Nguyễn V T là: **162.944.000đ.**

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với bản án sơ thẩm Ông Nguyễn V T là nguyên đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm đề nghị Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm xem xét định giá lại giá trị đất và xác định lỗi để bồi thường cho ông.

Sau khi thụ lý vụ án theo thủ tục phúc thẩm căn cứ vào đơn kháng cáo của ông Tuệ, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã tiến hành thu thập lời khai của một số người hiện đang sinh sống gần thửa đất đang có tranh chấp, qua đó thể hiện việc định giá của Hội đồng định giá cấp sơ thẩm là chưa khách quan. Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã tiến hành thành lập Hội đồng định giá và tiến hành định giá lại đối với thửa đất đang có tranh chấp. Tại biên bản định giá tài sản ngày 27/5/2020, Hội đồng định giá đã thống nhất xác định giá cho 1m² đất tại thời điểm định giá là 10.120.000 đồng.

Ngày 12/8/2020, đại diện theo pháp luật của UBND xã N P là Ông Hoàng B P đề nghị định giá lại tài sản đối với thửa số 100, tờ bản đồ số 14, khu vực chợ Cá, thôn Nam Sơn, xã Nam Phương Tiến, UBND xã N P không đồng ý với Biên bản định giá tài sản ngày 27/5/2020 của Hội đồng định giá.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn trình bày: ông giữ nguyên lời khai như đã trình bày ở cấp sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu UBND xã N P bồi thường thiệt hại cho gia đình ông theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá tại cấp phúc thẩm là 10.120.000 đồng/1m² và xác định ông không có lỗi dẫn đến Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu, UBND xã N P phải chịu 100% lỗi để bồi thường cho gia đình ông.

Bị đơn được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa nên không có trình bày gì tại cấp phúc thẩm.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa có ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật;

- Về nội dung kháng cáo: Sau khi phân tích nội dung vụ án, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử giữ sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ..

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Đơn kháng cáo và biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của Ông Nguyễn V T nộp trong hạn luật định nên hợp lệ.

Bị đơn là UBND xã N P, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn V T, bà Trịnh Thị Đoàn, anh Nguyễn Thế Anh, anh Nguyễn Viết Cai (Thắng) được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

Ông Tuệ kháng cáo bản án sơ thẩm và đề nghị định giá lại giá trị quyền sử dụng đất và xem xét lỗi để bồi thường cho ông, Hội đồng xét xử xem xét nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của ông Tuệ:

[1]. Về nội dung.

- Về nguồn gốc thửa đất:

Năm 1989 xã Nam Phương Tiến mở rộng chợ cá, xã có bán phần diện tích đất 90m² đất cho Ông Nguyễn V T với giá 400.000đ, ông Tuệ đã nộp tiền, xã đã giao đất cho ông Tuệ. Vì vậy xác định giao dịch chuyển nhượng đất giữa UBND xã và ông Tuệ đã thực hiện xong mặc dù chưa có các giấy tờ pháp lý nhưng UBND xã thừa nhận đã nhận tiền của ông Tuệ, xã đã giao đất, các bên đã thực hiện quyền và nghĩa vụ nên 90m² đất đó thuộc quyền quản lý sử dụng của ông Tuệ.

- Năm 1992 xã Nam Phương Tiến, có chủ trương mở thêm cổng phụ vào chợ đúng vị trí 90m² đất của ông Tuệ. Cán bộ địa chính xã và lãnh đạo UBND xã N P thỏa thuận với ông Tuệ giao lại phần đất đã mua của UBND xã để xã mở rộng cổng phụ chợ, việc giao dịch thực hiện tại thời điểm đó bằng miệng, sau đó ông Đỗ Khải – cán bộ địa chính xã (hiện ông Khải đã chết) lập: **Văn bản xác nhận** có nội dung “... ông Tuệ nhượng lại cho tập thể không thanh toán chờ vào quy hoạch dân cư khu vực đường 21A sẽ chuyển đổi thành giá trị chênh lệch”, ngày 24/3/1994 ông Nguyễn Bá Thành thay mặt UBND xã N P chứng thực xác nhận.

Quá trình giải quyết vụ án ông Thành xác nhận có giao dịch chuyển đổi 90m² đất ở giữa ông Tuệ và UBND xã N P. Mặc dù không có chữ ký của ông Tuệ nhưng quá trình giải quyết vụ án ông Tuệ thừa nhận có giao dịch đến nay vẫn đồng ý chuyển nhượng, chuyển đổi 90m² đất nên văn bản “ **Giấy chứng nhận diện tích**” lập ngày 06/2/1992 được Chủ tịch UBND xã N P chứng thực ngày 24/3/1994 được coi là Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án UBND xã N P và Ông Nguyễn V T cũng thừa nhận giữa Ủy ban và ông Tuệ có giao dịch chuyển đổi 90m² đất như trên. Tuy nhiên giao dịch chuyển đổi đất giữa ông Tuệ và UBND xã N P đã vi phạm về hình thức văn bản, nội dung văn bản và thẩm quyền ký kết văn bản.

Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ vào các quy định của Pháp lệnh hợp đồng dân sự, Luật đất đai năm 1987 và năm 2013, Bộ luật dân sự năm 2015 xác định Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn V T và UBND xã N P không tuân thủ về hình thức văn bản, nội dung văn bản nên không phát sinh quyền nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch (vô hiệu) và không có giá trị pháp lý từ thời điểm giao kết ngày 6/2/1992 là có căn cứ, đúng pháp luật, các bên đương sự cũng không kháng cáo đối với nội dung này nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

- *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:* Ông Tuệ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc UBND xã N P trả lại ông số tiền bằng tiền 02 lô đất mà ông mua năm 1989. Thực tế khi ông Tuệ giao lại 90m² đất cho UBND xã N P, UBND xã không mở đường như kế hoạch mà sau đó lại giao đất đó cho ông Thuận, nay ông Thuận đã xây nhà ở gia đình ông Thuận sống ổn định từ năm 1992 đến nay và đã được UBND huyện Chương Mỹ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Tuệ cũng không yêu cầu trả lại đất đó và yêu cầu xem xét việc chuyển đổi đất đảm bảo quyền lợi của ông Tuệ cụ thể trả bằng tiền tại thời điểm giải quyết vụ án. Do vậy UBND xã N P phải hoàn trả ông Tuệ bằng tiền theo giá trị thị trường tại thời điểm xét xử theo quy định khoản 3, 4 Điều 16 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự năm 1989 nay là Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. ***Việc ông Tuệ khởi kiện yêu cầu UBND xã N P thực hiện nghĩa vụ trả tiền là hoàn toàn có căn cứ đúng pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.***

[2]. Việc xử lý hậu quả của Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu:

- Về xác định lỗi dẫn đến Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu: Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa Ông Nguyễn V T và UBND xã N P không tuân thủ về hình thức văn bản, nội dung văn bản nên không phát sinh quyền nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch (vô hiệu) và không có giá trị pháp lý từ thời điểm giao kết ngày 6/2/1992. Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định UBND xã N P là bên đề xuất chủ động lập Văn bản thỏa thuận chuyển đổi đất nhưng không thực hiện nghĩa vụ, kéo dài thời gian giải quyết làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông Tuệ dẫn đến giao dịch vô hiệu do lỗi của bị đơn tức UBND xã N P là 80%, lỗi của nguyên đơn Ông Nguyễn V T là 20%. Ông Tuệ kháng cáo bản án sơ thẩm vì lý do việc tính lỗi xác định bồi thường cho bị đơn 80% là không thỏa đáng. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy tại Giấy chứng nhận diện tích ngày 6/2/1992 ông Tuệ cũng biết việc UBND xã N P chưa có đất thuộc quyền sử dụng của UBND xã N P nhưng vẫn đồng ý chuyển đổi đất cho UBND xã N P nên ông Tuệ cũng có một phần lỗi dẫn đến Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu. Vì vậy Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định ông Tuệ có 20% lỗi là phù hợp, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông Tuệ.

- Về việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu: Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 BLDS năm 2015 “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên giao dịch phải trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả*”.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh 90m² đất ông Tuệ nhượng lại cho UBND xã và các hộ liên kế thừa đất ông Tuệ, nay đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, sơ đồ do xã Nam Phương Tiến cung cấp thể hiện là đất ở nên xác định giá đất để bồi thường cho ông Tuệ tính theo giá trị đất ở.

Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ vào kết quả định giá tài sản lần 2 ngày 12/8/2019 xác định giá đất ở vị trí 2 khu vực chợ cá xã Nam Phương Tiến là 2.262.000 đồng/m² để tính thiệt hại bồi thường và xác định bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán trả nguyên đơn số tiền trị giá đất năm 1992: 400.000 đồng và chịu giá trị chênh lệch (thiệt hại) 80% tương ứng với số tiền 162.544.000 đồng. Tổng cộng số tiền bị đơn là UBND xã N P có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn là: **162.944.000 đồng**.

Quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã tiến hành lấy lời khai thu thập tài liệu chứng cứ của một số hộ dân tại khu vực Chợ Cá, thôn Nam Sơn, xã Nam Phương Tiến có giao dịch mua bán đất là ông Cao Văn Thực, bà Nguyễn Thị Khải, bà Nguyễn Thị Dư và Hồ sơ thẩm định giá của Công ty cổ phần giám định và thẩm định giá Phương Đông. Sau khi thu thập lời khai, có căn cứ cho rằng việc định giá của Hội đồng định giá cấp sơ thẩm là không khách quan, Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội đã thành lập Hội đồng định giá và tiến hành định giá lại thửa đất đang có tranh chấp. Tại biên bản định giá ngày 27/5/2020, Hội đồng định giá gồm đại diện Sở tài chính thành phố Hà Nội, Sở tài nguyên

và Môi trường thành phố Hà Nội, Sở xây dựng thành phố Hà Nội thống nhất xác định giá cho 1m² đất tại thời điểm định giá là 10.120.000 đồng. Ủy ban nhân dân xã Nam Phương Tiến có đơn đề nghị định giá lại tài sản, tuy nhiên việc đi lấy lời khai của những hộ dân có giao dịch mua bán đất tại khu vực chợ Cá là do UBND xã N P cùng Tòa án đi xác minh, lấy lời khai, việc xác minh lấy lời khai có sự chứng kiến của cán bộ địa chính, như vậy không có căn cứ cho rằng việc định giá của Hội đồng định giá tại Biên bản định giá ngày 27/5/2020 là không khách quan.

Như vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của Ông Nguyễn V T và xác định lại giá trị bồi thường thiệt hại cho ông Tuệ như sau:

- Nguyên đơn bị đơn đều xác định thời điểm năm 1992, giá cho 90m² đất tại thời điểm chuyển đổi là 400.000 đồng.
- Giá đất tại thời điểm định giá là 90m² x 10.120.000 đồng = 910.800.000 đồng.
- Giá trị chênh lệch là: 910.400.000 đồng.
- Bị đơn phải chịu giá trị chênh lệch (thiệt hại) 80% tương đương với số tiền là 910.400.000 x 80% = 728.320.000 đồng.

Bị đơn là UBND xã N P phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Tuệ số tiền giá trị đất năm 1992 là 400.000 đồng và chịu giá trị chênh lệch (thiệt hại) là 80% là 728.320.000 đồng. Tổng số tiền UBND xã N P phải thanh toán cho ông Tuệ là 728.720.000 đồng.

Như vậy, bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đúng pháp luật, tuy nhiên việc xác định giá đất tại thời điểm định giá của Hội đồng định giá cấp sơ thẩm là không phù hợp với giá thị trường tại thời điểm định giá, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Ông Nguyễn V T, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm đối với việc xác định nghĩa vụ bồi thường thiệt hại do Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vô hiệu.

[3]. Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên nguyên đơn có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ vào:

- Điều 148, Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 5, 6, 13, 15, 16, 44, 54 Pháp lệnh Hợp đồng dân sự,
- Điều 5, Điều 12, Khoản 4 Điều 13, Điều 16 Luật đất đai năm 1987.

- Các Điều 117, 123, khoản 2 Điều 131, 132, 274, 275, 500, 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điều 166, 167 Luật đất đai 2013;

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 47/2019/DS-ST ngày 26/11/2019.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn V T:

1.1. Tuyên bố giao dịch chuyển đổi quyền sử dụng 90m² đất được lập ngày 06/7/1992 giữa Ông Nguyễn V T và UBND xã N P vô hiệu.

1.2. Buộc UBND xã N P có nghĩa vụ thanh toán trả cho Ông Nguyễn V T số tiền trị giá đất năm 1992: 400.000 đồng và chịu giá trị chênh lệch (thiệt hại) 80% tương ứng với số tiền 728.320.000 đồng. Tổng số tiền UBND xã N P phải thanh toán cho nguyên đơn Ông Nguyễn V T là 728.720.000 đồng.

2. Về án phí:

UBND xã N P phải chịu 33.148.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn V T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả Ông Nguyễn V T **26.250.000đ** tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai thu số AA/2015/0004173 ngày 23/7/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ.

Ông Nguyễn V T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả ông Tuệ 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004425 ngày 10/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại Khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội;

- Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ;

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đặng Mạnh Cẩm Yên