

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 11/2020/DS-PT
Ngày 25-3-2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

Các Thẩm phán: Bà Trần Minh Phương

Ông Lê Anh Sơn

Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thị Ngọc Nga - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên toà:
Bà Đào Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2020 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 56/2020/DSPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 08 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 07/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông TN, nơi cư trú: Số 4A A, phường B, quận C, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông D; nơi ĐKNKTT: Số 4A A, phường B, quận C, thành phố Hải Phòng; nơi tạm trú: Số 52/B3 E, phường F, quận G, thành phố Hải Phòng, (Văn bản ủy quyền ngày 05/01/2019), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông H và bà I - Luật sư của Văn phòng Luật sư J và cộng sự thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà BTC (tức BTCC); nơi ĐKNKTT: Tổ 15, phường K, quận G, thành phố Hải Phòng; nơi tạm trú: Số nhà 1206 Chung cư L, phường L, quận G, thành phố Hải Phòng, có mặt.

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

1. Ông NLQ1; nơi cư trú: Tổ 5 M (Khu tái định cư N), phường O, quận G, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

2. NLQ2; địa chỉ: Đường P, Tổ 7, phường O, quận G, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Q - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận G (văn bản ủy quyền số 1636/GUQ-UBND ngày 09/8/2019 của NLQ2), vắng mặt.

3. NLQ3; địa chỉ: Số 51 phố R, phường O, quận G, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp là: Bà S – Chủ tịch UBND phường O, quận G, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà BTC (tức BTCC).

Viện Kiểm sát nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày: Khoảng cuối năm 2002, do có nhu cầu mua đất ở nên anh TN đã nhờ bố đẻ là ông D tìm mua hộ. Thời điểm đó anh TN chưa có vợ và đang ở trong quân ngũ nên ông D là người trực tiếp giao dịch với người chuyển nhượng, nhưng tiền chuyển nhượng đất là của anh TN. Ông D đã đến gặp ông NLQ1 để hỏi mua 04 lô đất, nhưng sau ông D chỉ mua 02 lô: 01 lô mang tên ông NLQ1 cho ông D và 01 lô mang tên bà BTC (tức T) chị gái của ông NLQ1 cho anh TN. Diện tích mỗi lô là 102m² tại khu vực U, Xóm 5, xã O, huyện V (nay là phường O, quận G), thành phố Hải Phòng mà ông NLQ1 bà BTC được UBND xã O tạm giao. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 65.000.000 đồng/lô. Ông D đã đặt cọc tiền mua đất cho ông NLQ1 02 lần: Lần 1 vào ngày 13/11/2002 là 20.000.000 đồng, lần 2 vào ngày 14/12/2002 là 80.000.000 đồng. ngày 20/12/2002 ông D trả nốt 30.000.000 đồng, tổng cộng là 130.000.000 đồng. Cùng ngày đó, ông NLQ1 đã viết giấy ủy quyền sử dụng đất và giao các giấy tờ về đất cho ông D và anh TN. Các bên đã nhận tiền và giao đất cho nhau xong, do chưa có nhu cầu xây nhà ngay nên ông TN, ông D và một số hộ cùng mua đất lúc đó đã thuê ông NLQ1 rào cọc tre và cho ông NLQ1 mượn lại để trồng hoa, dưa chuột.

Đến năm 2003, anh TN và ông D được biết 02 lô đất đã mua của ông NLQ1 và bà BTC nằm trong dự án trung tâm hành chính quận G. Vì thế mà Ủy ban đã không tiến hành giao đất cho tất cả các trường hợp được tạm giao nữa. Ngày 30/6/2014, UBND quận G ra quyết định số 1367/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ về đất và các khoản hỗ trợ, thực hiện Dự án Trung tâm hành chính quận G tại phường O (Khu F2), trong đó có 02 lô đất mà ông D và anh TN đã nhận chuyển nhượng của ông NLQ1 và bà BTC. Nhưng ông D và anh TN không có tên trong danh sách các hộ được nhận tiền đền bù, hỗ trợ mà lại xác định bà Trần Thị Toan (bà Toan là người đã bán cho ông NLQ1 360m² đất nông nghiệp, sau đó ông NLQ1 đã giao lại

toàn bộ diện tích đất đã mua của bà Toan cho UBND xã O để UBND xã O làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng, tạm giao lại cho ông NLQ1 và bà T để làm nhà ở). Anh TN cũng được biết bà Toan đã ủy quyền cho ông NLQ1 nhận số tiền đền bù, hỗ trợ là 140.043.000 đồng. Anh TN không được nhận bất kỳ khoản tiền đền bù, hỗ trợ nào. Trong bảng Tổng hợp kinh phí hỗ trợ ngân sách phường O để thoái trả cho các hộ dân do trước đây UBND xã O đã tạm thu lệ phí cấp đất và đóng góp ngân sách xã của UBND quận G kèm theo quyết định số 1367/QĐ-UBND cũng không có tên nguyên đơn. Trên đó vẫn ghi tên của bà BTC, được thoái trả số tiền là 33.869.967 đồng.

Anh TN đã làm đơn khiếu nại và được Ủy ban trả lời bằng Công văn số 1102/UBND-TNMT ngày 29/9/2016. Do không đồng ý với kết quả trả lời này nên anh TN đã khởi kiện vụ án hành chính đối với Công văn số 1102 của UBND quận G. Tại bản án hành chính sơ thẩm số 29/2018/HC-ST ngày 23/11/2018 của TAND thành phố Hải Phòng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện và tuyên *“Người khởi kiện có quyền khởi kiện vụ án dân sự để giải quyết tranh chấp trong giao dịch, mua bán chuyển nhượng đất với người có liên quan theo thủ tục tố tụng dân sự”*. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh TN cụ thể như sau:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bà BTCC. Tuyên bố hợp đồng đó vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau:

2. Yêu cầu bà BTCC hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 65.000.000 đồng mà nguyên đơn đã mua mảnh đất 102 m² nằm trong diện tích đất mà Ủy ban nhân dân quận G đã thu hồi, vì bà T không đủ điều kiện để chuyển nhượng 102m² đất nêu trên.

3. Yêu cầu bà BTCC phải bồi thường cho nguyên đơn toàn bộ những thiệt hại do lỗi của bà T gây nên gồm tiền lãi được tính từ tháng 3/2002 đến tháng 12/2018 là 132.000.000 đồng (tính theo lãi suất ngân hàng là 10%/năm) do việc chuyển nhượng đất không theo đúng quy định của pháp luật. Tổng cộng là 197.000.000 đồng (một trăm chín mươi bảy triệu đồng).

Bị đơn là bà BTC (tức T) trình bày: Trước đây, bà là công nhân Nông trường K, gia đình bà không có nhà ở mà phải thuê gian nhà tập thể của Nông trường K để sinh sống. Năm 2001 bà đã làm đơn đến UBND xã O, huyện V là nơi bà sinh ra để xin cấp đất. Để được cấp đất ở, bà BTC đã phải giao nộp lại cho UBND xã O một phần diện tích đất nông nghiệp mà bà cùng em ruột là ông NLQ1 mua lại của bà Trần Thị Toan (việc mua đất của bà Toan do một mình ông NLQ1 đứng ra giao dịch) và nộp một khoản lệ phí cho địa phương, ông NLQ1 cũng là người thay bà nộp tiền này cho UBND xã O, nhưng do thời gian đã lâu nên bà không nhớ số tiền đã nộp là bao nhiêu. Sau khi xác minh, đến tháng 8/2001, bà được UBND xã O, huyện V (nay là UBND phường O, quận G), thành phố Hải Phòng tạm giao cho diện tích đất là 102m² tại khu vực U, Xóm 5, xã O, huyện V, thành phố Hải Phòng (có biên bản tạm giao đất cho công dân làm nhà ở). Do không có tiền để xây nhà nên bà đã ủy quyền bằng miệng cho

ông NLQ1 chuyển nhượng diện tích đất nói trên hộ bà cho người khác từ năm 2002. Vì thế, bà không biết ông NLQ1 đã chuyển nhượng lô đất của bà cho ai, với giá bao nhiêu tiền và mọi giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng đều là do ông NLQ1 tự ký thay bà. Sau khi chuyển nhượng xong, ông NLQ1 đã đưa lại tiền chuyển nhượng lô đất này cho bà, nhưng do thời gian đã lâu nên bà không nhớ cụ thể số tiền ông NLQ1 đã đưa (bà chỉ nhớ khoảng mấy chục triệu đồng gì đó).

Quan điểm của bà BTC: Việc mua bán diện tích đất trên đã xong từ lâu, đến nay bà không còn liên quan gì đến lô đất này; số tiền chuyển nhượng đất bà đã chi phí cho các con ăn học hết. Mặt khác, hoàn cảnh bà hiện nay rất khó khăn, là công nhân nghỉ hưu, thường xuyên ốm đau nên bà không có tiền để trả lại cho người mua. Hơn nữa bà cũng không nhận được bất kỳ khoản tiền bồi thường hỗ trợ nào khi nhà nước thu hồi diện tích đất mà bà đã được UBND xã O tạm giao năm 2001. Vì vậy, bà không đồng ý đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là:

+ Ông NLQ1 trình bày: Ông NLQ1 và bà T là chị em ruột. Ngày 01/8/2001, ông và bà T được UBND xã O tạm giao cho mỗi người diện tích 102m² đất tại khu vực U, Xóm 5, xã O, huyện V, thành phố Hải Phòng. Để được tạm giao diện tích đất này, ông NLQ1 và bà T đã phải bàn giao lại cho Ủy ban xã 01 sào (360m²) đất nông nghiệp mà ông NLQ1 và bà T đã mua lại của bà Trần Thị Toan và nộp vào ngân sách xã số tiền là 11.000.000 đồng. Sau đó, bà T đã nhờ ông NLQ1 chuyển nhượng hộ lô đất mà bà T được tạm giao. Vì thế, ông NLQ1 đã chuyển nhượng lô đất của bà T cho anh TN thông qua bố đẻ của anh TN là ông D với giá là 65.000.000 đồng, nhưng hai bên không làm hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ viết giấy ủy quyền sử dụng đất. Chữ ký trong các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng lô đất của bà T đều là do ông NLQ1 ký. Sau đó, ông NLQ1 đã bàn giao lại ngay cho bà T số tiền 65.000.000 đồng và bàn giao đất cùng các giấy tờ đất cho anh TN thông qua ông D từ năm 2002 đến nay đã 17 năm. Nay anh TN mới khởi kiện đòi hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên thời hiệu khởi kiện trong trường hợp này đã hết. Vì vậy, ông NLQ1 không nhất trí với các ý kiến, yêu cầu khởi kiện của anh TN. Ông NLQ1 thừa nhận khi nhà nước thu hồi đối với diện tích đất mà bà T đã chuyển nhượng cho anh TN, ông NLQ1 là người đã nhận tiền đền bù hỗ trợ và bàn giao lại diện tích đất đó cho nhà nước là bởi vì trong danh sách người được nhận tiền đền bù hỗ trợ đối với diện tích đất này vẫn mang tên bà Toan, bà Toan đã bán diện tích đất này cho ông NLQ1 nên bà Toan ủy quyền để ông NLQ1 nhận số tiền đền bù hỗ trợ là 140.043.000 đồng. Số tiền này ông NLQ1 hiện đang quản lý.

+ *Quan điểm của NLQ3:*

Nguồn gốc đất mà UBND xã O tạm giao cho bà T làm nhà ở năm 2001 là một phần diện tích đất nông nghiệp của bà Trần Thị Toan. Khi xét tạm thu tiền, giao đất cho bà T năm 2001, UBND xã O thường yêu cầu người được xét tạm giao đất phải có

vấn bản tự bỏ đất nông nghiệp hoặc tự thỏa thuận giải phóng mặt bằng để được giao đất. Nhưng, hiện nay UBND phường không tìm thấy tài liệu trên nên không có hồ sơ bàn giao tài liệu đó cho Tòa án. Để được tạm giao đất làm nhà ở, ông NLQ1 và bà T đã phải giao lại cho UBND xã O một phần diện tích đất nông nghiệp là phù hợp với yêu cầu của UBND xã lúc đó.

- Khi thu hồi đất: Xét thấy, việc giao đất của UBND xã O trước đây là trái quy định. UBND quận G đã đưa toàn bộ diện tích đất tạm cấp về chủ sử dụng ban đầu là bà Toan. Tiền đền bù hỗ trợ, bà Toan ủy quyền cho ông NLQ1 nhận tiền. Đối với khoản tiền bà T đã nộp vào ngân sách xã, theo quyết định số 1367/QĐ-UB ngày 30/6/2014 bà T được thoái trả 33.869.967 đồng chưa có ai nhận; chủ đầu tư cũng như Trung tâm phát triển quỹ đất quận G cũng chưa chuyển trả về UBND phường. UBND phường không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của anh TN.

+ Quan điểm của NLQ2:

Diện tích đất mà bà T chuyển nhượng cho ông TN là một phần của Thửa đất số 328 Tờ bản đồ số 6. Ban đầu đất này bà Trần Thị Toan được giao canh tác, sau đó bà Toan chuyển nhượng cho ông NLQ1. UBND xã O thực hiện việc giao đất không đúng thẩm quyền cho một số hộ dân, trong đó có trường hợp bà T, có Biên bản tạm giao đất cho công dân làm nhà ở ngày 01/8/2001 bà T. Việc chuyển nhượng đất từ bà Toan và ông NLQ1 không được công nhận. Việc giao đất của xã O trước đây là không đúng thẩm quyền.

Trước khi lập phương án bồi thường, thu hồi đất của các hộ dân, UBND quận G đã công khai thông tin để tìm kiếm những người có liên quan đến Thửa đất số 328, Tờ bản đồ số 6, nhưng không có bất kỳ một tổ chức, cá nhân nào đến khai báo. Theo hồ sơ quản lý đất đai, thửa đất nêu trên có diện tích 647m² (gồm 360m² đất nông nghiệp 03 và 287m² đất nông nghiệp công ích) là đất giao theo tiêu chuẩn cho hộ bà Toan nên đã phê duyệt phương án bồi thường đối với người sử dụng đất là bà Toan. Bà Toan ủy quyền cho ông NLQ1 nhận số tiền bồi thường thông qua giấy Ủy quyền ngày 25/12/2014, ông NLQ1 đã nhận đủ số tiền bồi thường là 140.043.000 đồng ngày 26/12/2014 (trong đó: đền bù hỗ trợ đối với 360m² đất nông nghiệp (03) là 130.572.000 đồng; đối với 287m² là đất nông nghiệp công ích là 9.471.000 đồng). Số tiền 406.439.607 đồng được UBND quận phê duyệt để UBND phường O thoái trả cho 12 trường hợp (mỗi trường hợp được nhận 33.869.967 đồng), trong đó có bà T, hiện bà T chưa nhận số tiền này.

Theo sơ đồ của UBND quận G, thì vị trí đất bà T chuyển nhượng cho ông TN (hiện đã bị nhà nước thu hồi) là một phần diện tích của Thửa đất số 328, Tờ bản đồ số 06 nằm trên Trục ngang Hạ Lũng. Nếu đây là đất ở bị nhà nước thu hồi vào thời điểm này, thì việc bồi thường hỗ trợ phải căn cứ vào Quyết định số 01/2017/QĐ-UBND ngày 16/6/2017 của UBND thành phố Hải Phòng để xác định giá đất, vị trí đất trên

được xác định là vị trí 4 của Đoạn đường từ Miếu gốc đa (TT dạy nghề) đến hết đường nên có giá đất ở là 1.350.000 đồng/m².

UBND quận G nhận thấy đây là vụ kiện tranh chấp dân sự giữa hai bên, việc mua bán không đúng quy định của Pháp luật.

Tại Bản án số 09/2019/DS-ST ngày 08/10/2019 TAND quận G đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 186, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 30, khoản 2 Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 130, Điều 131, Điều 139, Điều 145, Điều 146 và Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông TN về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 102m² đất tại khu vực U, Xóm 5, xã O, huyện V, thành phố Hải Phòng giữa ông TN và bà BTCC ngày 20/12/2002 (được thực hiện thông qua ông D và ông NLQ1) vô hiệu.

2. NLQ2 phải có trách nhiệm chuyển số tiền thoái trả của bà BTCC là 33.869.967 đồng cho NLQ3 để NLQ3 trả cho ông TN.

3. Bà BTCC phải trả tiếp cho ông TN số tiền là 74.750.033 đồng (bảy mươi tư triệu, bảy trăm năm mươi nghìn, không trăm ba mươi ba đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên nghĩa vụ nộp án phí, quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Ngày 28/10/2019, bị đơn bà BTC kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm, với lý do tên bà là BTC, bà không có tên là BTCC; bà không được UBND xã O giao đất và không có hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh TN, không nhận số tiền 65 triệu đồng của anh TN; không ủy quyền cho ông NLQ1 chuyển nhượng đất; yêu cầu nguyên đơn bổ sung chứng cứ có liên quan nêu trên để xét xử khách quan đúng bản chất sự việc.

Ngày 24/10/2019 VKSND quận Hải An kháng nghị với nội dung: Bản án sơ thẩm xác định lỗi của các bên là chưa chính xác vì ông NLQ1 (đại diện cho bà BTC) khi chuyển nhượng đất không có sự gian dối về nguồn gốc đất và không có hành vi để ông D nhằm tương là đất ở. Vì ông NLQ1 đã đưa toàn bộ giấy tờ nội dung biên bản tạm giao có ghi “Chỉ có giá trị tạm thời trong khi chờ quyết định chính thức của UBND thành phố về việc cấp đất làm nhà ở cho công dân” Như vậy anh TN biết đất chỉ được tạm giao nhưng vẫn đồng ý giao dịch nhận chuyển nhượng nên cần phải xác định lỗi của các bên là ngang nhau, còn việc UBND xã tạm giao cho ông NLQ1 đất để làm nhà ở là do lỗi của UBND xã; Bản án căn cứ lời trình bày của anh TN, nhận định đất chuyển nhượng cho nhau là đất ở giá trị bồi thường của Nhà nước là 1.350.000đ/m² để xác định thiệt hại khoản tiền chênh lệch là không đảm bảo quyền lợi cho bị đơn, vì đất các bên chuyển nhượng cho nhau là đất nông

ng nghiệp, giá đất đền bù chỉ 66.000đ/m²; tuyên UBND quận G chuyển số tiền thoái trả của bà BTC cho UBND phường O để UBND phường O trả cho ông TN là không đảm bảo hiệu lực của Quyết định số 1367 của UBND quận G là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn, bản tự khai của bị đơn, biên bản hòa giải, nơi cư trú của bị đơn, bản án sơ thẩm xác định bà BTC (tức T) là có căn cứ. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh TN và bà BTC thông qua ông NLQ1 và ông D, ông NLQ1 đã cam kết không có sự gian dối trong các giấy tờ giao cho ông D nên ông D đã tin tưởng nhận chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp. Việc xác định bà BTC có lỗi nhiều hơn ông D là đúng; tại thời điểm hai bên giao dịch chuyển nhượng đất theo giá đất ở do vậy khi xác định bồi thường thiệt hại phải tính giá đất ở là có cơ sở; Việc tuyên UBND phường O trả số tiền thoái trả trực tiếp cho ông D để đảm bảo thi hành án. Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng nghị của VKSND quận Hải An và kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phát biểu của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng:

Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của VKSND quận Hải An: Bản án sơ thẩm đã xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết; họ tên bị đơn là BTC (tức BTCC) và việc thay đổi Kiểm Sát viên tham gia phiên tòa là đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà BTC là người được UBND xã tạm giao 102m² đất tại khu U, Xóm 5, xã O để làm nhà ở; có việc giao dịch chuyển nhượng 102m² đất nêu trên giữa bị đơn là bà BTC với nguyên đơn là ông TN thông qua người đại diện theo ủy quyền là ông NLQ1 và ông D, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không lập thành văn bản mà chỉ thông qua Giấy ủy quyền sử dụng đất được lập ngày 20/12/2002 giữa bà BTC và ông TN.

Xác định lỗi của các bên ngang nhau khi giao dịch dân sự vô hiệu anh TN chịu 50%, bà BTC chịu 50% thiệt hại xảy ra; tính giá đất nông nghiệp để đền bù 66.000đ/m², giá đất nông nghiệp được nhà nước bồi thường hỗ trợ trong khu dân cư bằng 20% giá đất trung bình của khu vực và hỗ trợ bổ sung bằng 20% giá đất nông nghiệp. Cụ thể tổng các khoản bồi thường hỗ trợ và thoái trả là 23.760.000 + 106.812.000 (đồng) : 360 x 103m² + 33.869.967 = 70.864.967 (đồng) – 65.000.000đồng = 5.864.967 (đồng) ông NLQ1 phải trả cho ông D số tiền 2.932.483 (đồng); quyết định về số tiền 33.869.967 (đồng) thoái trả là không đúng ảnh hưởng đến Quyết

định số 1367/QĐ-UBND ngày 30.6.2014 của UBND quận G và vượt quá yêu cầu khởi kiện.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 04/QĐKNPT VVKS-DS của Viện kiểm sát nhân dân quận Hải An, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà BTC, sửa bản án sơ thẩm của TAND quận Hải An theo hướng phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Đây là vụ án tranh chấp về giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Đối với việc tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu vi phạm điều cấm của luật thì không hạn chế về thời hiệu khởi kiện, theo quy định tại Điều 137, khoản 2 Điều 145 Bộ luật Dân sự năm 1995.

[3] Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà BTC (tức BTCC) và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng:

Bị đơn bà BTC cho rằng tên của bà là BTC, bà không có tên là BTCC; bà không được UBND xã O giao đất và không có hành vi chuyển nhượng đất với anh TN, không nhận số tiền 65 triệu đồng của anh TN; không ủy quyền cho ông NLQ1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm của TAND quận Hải An, theo hướng: Xác định các bên có lỗi ngang nhau khi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; giá trị bồi thường thiệt hại phải tính theo giá nông nghiệp đền bù tính trên tổng giá trị và các khoản bồi thường hỗ trợ, thoái trả. Hội đồng xét xử đánh giá như sau:

[4] Các bản khai và Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà BTC khai, ký tên và tự ghi BTC (tức BTCC). Như vậy, bà BTC đã tự nguyện khai và tự viết tên của mình, không có sự ép buộc, phù hợp với các chứng khác trong hồ sơ vụ án, xác định họ tên của bị đơn là: BTC (tức BTCC) như bản án sơ thẩm đã xác định là có căn cứ.

[5] Theo lời khai của bà BTC: Quá trình nộp hồ sơ xin cấp đất để làm nhà ở, đến tháng 8/2001, bà được UBND xã O, huyện V tạm giao cho diện tích đất là 102m²

tại khu vực U, Xóm 5, xã O, huyện V, thể hiện tại “*Biên bản tạm giao đất cho công dân làm nhà ở*” và Phiếu thu tiền lệ phí cấp đất và tiền đóng góp vào ngân sách do bà BTC nộp. Do bà không có tiền để xây nhà nên bà đã ủy quyền bằng miệng cho ông NLQ1 (là em ruột) chuyển nhượng diện tích đất hộ bà cho người khác từ năm 2002 và ông NLQ1 đã đưa cho bà số tiền chuyển nhượng bà chỉ nhớ ông NLQ1 đưa cho bà mấy chục triệu gì đó. Lời khai của bà BTC phù hợp với lời khai của ông NLQ1 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác. Do vậy Hội đồng xét xử đủ cơ sở xác định: Bà BTC (tức T) là người được UBND xã O giao diện tích 102m² tại khu vực U, Xóm 5, xã O, huyện An Dương, bà BTC đã ủy quyền bằng miệng cho ông NLQ1 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất này và thực tế ông NLQ1 đã chuyển nhượng cho anh TN thông qua ông D năm 2002, các bên đã giao đất, nhận tiền và ông NLQ1 đã chuyển số tiền 65.000.000 đồng cho bà BTC, bà BTC đã nhận và từ đó cho đến khi ông TN khởi kiện bà BTC không có ý kiến gì. Hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông NLQ1 chính là hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà BTC. Vì vậy nội dung kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét thấy: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không được lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà chỉ thể hiện bằng “*Giấy ủy quyền sử dụng đất*” được lập ngày 20/12/2002. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, UBND xã O không có thẩm quyền giao đất, do vậy giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà BTC và anh TN (thông qua ông NLQ1 và ông D) bị vô hiệu cả về hình thức và nội dung vì không công chứng, chứng thực và vi phạm điều cấm của luật, theo khoản 1 Điều 30, khoản 2 Điều 31 Luật Đất đai năm 1993 và Điều 137, Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995 nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm xác lập. Hậu quả của giao dịch vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

[7] Xác định lỗi của các bên khi giao dịch chuyển quyền sử dụng đất bị vô hiệu: Theo hướng dẫn tại điểm a và điểm b tiểu mục 2.4 Phần 1 của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 19/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân tối cao Trong trường hợp này các bên đều có lỗi khi tham gia giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông NLQ1 (đại diện cho bà BTC) và ông D (đại diện cho anh TN) đều tự nguyện thỏa thuận về diện tích đất và giá tiền chuyển nhượng, các bên đã thực hiện trả tiền và giao đất cho nhau, đồng thời ông NLQ1 đã giao cho ông D giấy tờ về đất chuyển nhượng như “*Biên bản tạm giao đất cho công dân làm nhà ở*” trong đó có ghi “*Biên bản này chỉ có giá trị tạm thời trong khi chờ quyết định chính thức của UBND thành phố về việc cấp đất làm nhà ở cho công dân*”. Có xác nhận của UBND xã O, ông D và anh TN cũng thừa nhận việc này. Như vậy bà BTC biết được đất của bà chỉ là tạm thời được giao để làm nhà ở nhưng vẫn chuyển nhượng cho anh TN, còn anh TN đã biết đất chỉ tạm giao để làm nhà ở nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng.

Song xét thấy bà BTC là người được giao đất nên là người chủ động và hiểu rõ bản chất là UBND xã O đã xét đơn yêu cầu của bà nên tạm giao đất cho bà làm nhà ở, mục đích giải quyết nhu cầu cho công dân có nơi ở tạm thời ổn định trong lúc chờ quyết định chính thức của UBND thành phố Hải Phòng nhưng thực tế bà không ở, mà lại ủy quyền cho ông NLQ1 chuyển nhượng đất cho anh TN. Đối với anh TN mục đích nhận chuyển nhượng để làm nhà ở và tin tưởng vào biên bản tạm giao đất đã được xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì sau này sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; từ khi nhận chuyển nhượng đất từ năm 2002 cho đến nay giá đất có nhiều biến động trên thị trường. nên người nhận chuyển nhượng là anh TN có phần thiệt hơn. Do vậy, cấp sơ thẩm đã xác định lỗi bà BTC chịu 3/5, anh TN chịu 2/5 là hợp lý, hợp tình.

[8] Xác định thiệt hại xảy ra:

Theo Hướng dẫn tại điểm c.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao trong trường hợp này thiệt hại được xác định như sau: Khi nhận chuyển nhượng đất xong nguyên đơn không xây dựng công trình, tài sản, cây lâu năm... trên đất. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên không có thoả thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại nên thiệt hại được xác định là khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Nhưng diện tích đất chuyển nhượng hiện đã bị Nhà nước thu hồi nên không thể tiến hành định giá để xác định giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Do các đương sự không thoả thuận được về giá trị quyền sử dụng đất và giá trị thiệt hại nên Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào giá mà nhà nước chi trả đền bù cho người bị thu hồi đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm để xác định giá trị quyền sử dụng đất. Mặc dù UBND xã O không có quyền giao đất cho công dân làm nhà ở và chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận là đất ở nhưng khi xác định bồi thường thiệt hại phải căn cứ vào thời điểm các bên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng là đất ở thể hiện tại biên bản giao đất của UBND xã O “*Tạm giao đất cho công dân để làm nhà ở*” phù hợp với số tiền ông D trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông NLQ1 là 65.000.000đ là giá đất ở tại thời điểm chuyển nhượng như vậy mới bảo đảm được quyền và lợi ích hợp pháp cho bên nhận chuyển nhượng. Theo Quyết định số 01/2017/QĐ-UBND ngày 16/6/2017 của UBND thành phố Hải Phòng giá đất ở của vị trí đất này là 1.350.000 đồng/m². Diện tích đất các bên chuyển nhượng cho nhau là 102m² nên giá trị quyền sử dụng đất là: 1.350.000 đồng/m² x 102m² = 137.700.000 đồng. Vì vậy, cấp sơ thẩm đã xác định áp dụng số tiền bồi thường thiệt hại là có cơ sở.

Như vậy, thiệt hại trong trường hợp này là khoản tiền chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận tại thời điểm chuyển nhượng với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là: 137.700.000 đồng – 65.000.000

đồng (tiền bà BTC đã nhận của anh TN thông qua ông NLQ1)= 72.700.000 đồng. Căn cứ vào mức độ lỗi của mỗi bên như đã phân tích ở trên, các bên được hưởng khoản tiền chênh lệch, Bà BTC: 29.080. 000, đồng; anh TN: 43.620.000 đồng; Bị đơn bà BTC là người đã nhận số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2002 được hưởng lợi nhuận phát sinh từ số tiền 65.000.000 đồng cho đến nay nên bà BTC phải có nghĩa vụ thanh toán cho anh TN số tiền bồi thường thiệt hại là 43.620.000. Như vậy, tổng cộng số tiền bà BTC phải trả cho anh TN là: 65.000.000đ + 43.620.000 đồng = 108.620.000 đồng.

[9] Đối với số tiền thoái trả 33.869.967 đồng: Theo Tổng hợp kinh phí hỗ trợ ngân sách phường O để thoái trả cho các hộ dân do trước đây do UBND xã O đã tạm thu lệ phí cấp đất và đóng góp vào ngân sách xã, trong đó có bà BTC được nhận tổng số tiền là 33.869.967đồng (kèm theo Quyết định số 1367/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND quận G). Xét thấy để được cấp 102m² đất tại khu vực U, Xóm 5, xã O bà BTC đã phải nộp 10.000.000đ lệ phí cấp đất và 1.000.000 đồng là tiền hỗ trợ ngân sách xã (còn lại là tiền lãi phát sinh) nên đây là tiền bà BTC được trả lại. Bản án sơ thẩm đã tuyên UBND quận G chuyển số tiền này cho UBND phường O trực tiếp trả cho anh TN để trừ đi số tiền 108.620.000 đồng mà bà chính phải trả cho anh TN theo bản án đã tuyên là đã làm thay cơ quan thi hành án, đây là thẩm quyền của cơ quan Thi hành án khi các đương sự có đơn yêu cầu thi hành án, không liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Song như phân tích nêu trên số tiền này là của bà BTC được nhận, hiện UBND quận G đang quản lý. Do vậy Hội đồng xét xử chấp nhận phần kháng nghị này của VKSND quận Hải An, sửa bản án sơ thẩm theo hướng đề nghị UBND quận G tạm giữ số tiền 33.869.967 đồng để đảm thi hành án và không mất đi hiệu lực của Quyết định số 1367/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND quận G.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của VKSND quận Hải An, thành phố Hải Phòng; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên tại mục 2.3 của phần quyết định của bản án sơ thẩm.

[10] Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa và bà BTC là người già nên không phải nộp án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà BTC (tức BTCC); sửa Bản án số 09/2019/DS-ST ngày 08/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 186, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 30, khoản 2 Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993;

Căn cứ Điều 130, Điều 131, 137 Điều 139, khoản 2 Điều 145, Điều 146, Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh TN về việc tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 102m² đất tại khu vực U, Xóm 5, xã O, huyện V, thành phố Hải Phòng giữa anh TN với bà BTC (tức BTCC) thông qua ông D và ông NLQ1 ngày 20/12/2002 vô hiệu.

2. Bà BTC (tức BTCC) phải trả cho ông TN số tiền là 108.620.000 đồng (Một trăm linh tám triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng. (Trong đó 65.000.000đ tiền anh TN đã chuyển nhượng, 43.620.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu).

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

4. Đề nghị Ủy ban nhân dân Quận G, thành phố Hải Phòng tạm giữ số tiền 33.869.967 đồng theo Tổng hợp kinh phí hỗ trợ ngân sách phường O để thoái trả cho các hộ dân do trước đây do Ủy ban nhân dân xã O đã tạm thu lệ phí cấp đất và đóng góp vào ngân sách xã kèm theo Quyết định số 1367/QĐ- UBND ngày 30/6/2014 của Ủy ban nhân dân quận G để đảm bảo thi hành án.

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà BTC (tức BTCC) được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm; ông TN phải nộp 4.419.000 đồng (Bốn triệu bốn trăm mười chín nghìn đồng) được trừ vào số tiền 3.300.000 (ba triệu ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số 5027 ngày 16 tháng 5 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải An, thành phố Hải Phòng. Ông TN còn phải nộp 1.119.000 đồng (một triệu một trăm mười chín nghìn đồng).

- Án phí phúc thẩm: Bị đơn được miễn tiền án phí phúc thẩm. Nguyên đơn không phải nộp án phí phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án có quyền đề nghị 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 theo quy định tại các điều 6,7, 7a 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 Dân sự./

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND quận Hải An;
- Chi cục THADS quận Hải An;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thị Thu Thủy