TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HÀ TĨNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: *23/2018/DS-PT*
Ngày: 06/11/2018
V/v Yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa pH tòa: Bà Trần Thị Thu Hiền

Thẩm phán: Ông Bùi Đình Thông

Bà Trương Thị Lệ Thu

- Thư ký pH tòa: Ông Nguyễn Văn Toàn – Thư ký TAND tỉnh Hà Tĩnh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tham gia pH toà: Bà Nguyễn Hồng Lê -Kiểm sát viên.

Trong ngày 6 tháng 11 năm 2018 tại Hội trường xét xử - TAND tỉnh Hà Tĩnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 17/2018/TLPT-DS ngày 17 tháng 9 năm 2018 về yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2018/QĐXX-PT ngày 19 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn N; địa chỉ: Số nhà 51, đường T1, phường T2, TP.H, tỉnh Hà Tĩnh (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình G – Luật sư Văn phòng Luật sư L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Hà Tĩnh

- *Bị đơn:* Ủy ban nhân dân xã T, TP.H, tỉnh Hà Tĩnh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Huy T3 – Phó Chủ tịch UBND xã T, TP.H, tỉnh Hà Tĩnh (có mặt)

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

Bà Lê Thị H; địa chỉ: số nhà 51, đường T, phường T2, TP.H, tỉnh Hà Tĩnh (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Văn N

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại nội dung đơn khởi kiện ngày 19/12/2016 và những lời khai tiếp theo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/01/2006, Ủy ban nhân dân (UBND) xã T lập bản cam kết bán cho ông Lê Văn N lô đất 820m^2 tại khu vực cửa hàng mua bán xã T (ngã 3 quốc lộ 1A và đường 26), phải nộp trước 50% số tiền theo thỏa thuận cho UBND xã T (500.000.000đ) và nộp đủ số tiền còn lại khi UBND xã T có biên bản bàn giao đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực hiện việc chuyển nhượng trong thời gian 3 tháng, bên nào vi phạm sẽ chịu mức phạt 10% giá trị bản cam kết. Cùng ngày, vợ ông N là bà Lê Thị H nộp số tiền 500.000.000đ.

Tuy nH, UBND xã T không bán đất như cam kết, lô đất trên được đưa ra bán đấu giá và sang tên cho người khác. Ngày 19/02/2018, UBND xã T chuyển trả qua kho bạc Nhà nước vào tài khoản công ty của ông N 200.000.000đ, số tiền còn lại đến nay chưa trả.

Theo đơn khởi kiện và đơn trình bày, nguyên đơn là ông N yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất nói trên vô hiệu, buộc UBND xã T trả lại 300.000.000đ và lãi suất phát sinh, bồi thường thiệt hại tạm tính là 300.000.000đ, có khi yêu cầu tính lãi suất theo lãi suất cơ bản Ngân hàng nhà nước công bố nhưng có khi yêu cầu tính giá đất theo giá nhà nước hiện hành tương ứng diện tích đất thực tế đã bán đấu giá 949m^2 buộc UBND xã T bồi thường thiệt hại, nhưng tại pH tòa yêu cầu trả tiền lãi theo lãu suất tiền vay Ngân hàng và bồi thường thiệt hại, chi phí đi lại 13 năm đòi quyền lợi nhưng UBND xã T không giải quyết là 700.000.000đ, tổng cộng 1.000.000.000đ.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Huy Tiến trình bày:

UBND xã T đã lập bản cam kết bán đất cho ông N là đúng thực tế. Tuy nH, khi trình báo lên UBND thị xã H (nay là thành phố H) thì UBND thành phố H không chấp thuận mà chỉ cho phép bán đấu giá. Khoảng đầu năm 2007, trung tâm đấu giá đất tỉnh Hà Tĩnh tiến hành tổ chức đấu giá thửa đất trên và hộ gia đình anh Trần Văn V (chủ doanh nghiệp V) trúng đấu giá và được chuyển nhượng thửa đất.

UBND xã T chấp nhận giao dịch dân sự vô hiệu, trả lại số tiền gốc 300.000.000đ và lãi suất theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn theo quyết định số 560 ngày 28/2/2013 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H trình bày:

Ngày 25/01/2006 hai bên ký cam kết mua đất tại xã T, bà đã nộp số tiền 500.000.000đ theo phiếu số 11 có đóng giấu ký tên của Chủ tịch UBND xã, kế toán trưởng, thủ quỹ. Nhưng sau đó đất bán đấu giá cho người khác nhiều lần ông N yêu cầu xã trả lại tiền hoặc bán cho thửa đất khác, nhưng chưa được giải quyết nên ông N khởi kiện yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, bà đồng ý và yêu cầu UBND xã trả lại tiền gốc, lãi và bồi thường thiệt hại.

Người làm chứng ông Nguyễn Cao Q trình bày: Năm 2006, UBND xã T có lô đất tại khu vực cửa hàng mua bán xã T (ngã 3 quốc lộ 1A và đường 26), diện tích 820m^2, địa phương có chủ trương chuyển nhượng cho tổ chức, cá nhân có nhu cầu mua thửa đất trên, ông N có đơn xin mua đất. Khi đó tôi là Chủ tịch UBND xã đã có lập bản cam kết bán thửa đất nói trên cho ông N, bản cam kết có tôi và ông Luận (cán bộ kế toán) ký tên. Sau đó ông N nộp 500.000.000đ tiền đất theo cam kết. Tuy nhiên, do UBND thành phố H yêu cầu phải bán qua thủ tục đấu giá, tôi có báo cho ông N để tham gia đấu giá nhưng ông N không tham gia nên ông N không được cấp thửa đất trên. Năm 2007, tôi bị truy tố xét xử trong 01 vụ án kinh tế, tôi đã báo cáo toàn bộ sự việc cam kết bán đất của UBND xã với ông N cho lãnh đạo thành phố và lãnh đạo địa phương, sau đó UBND xã T đã trả lại cho ông N số tiền 200.000.000đ. Số tiền trên UBND xã sử dụng cụ thể như thế nào tôi không nắm rõ.

Những người làm chứng ông Nguyễn Huy L, ông Lê Trọng B, ông Nguyễn Huy Q và bản tường trình của bà Nguyễn Thị Minh H trình bày: Việc ông N và UBND xã T cam kết mua bán đất và việc ông N nộp tiền đất 500.000.000đ vào ngân sách xã T là đúng thực tế, số tiền này sử dụng vào mục đích gì không nắm rõ, còn việc thu tiền, chi tiền liên quan đến giao dịch trên đã có sổ sách, chứng từ lưu lại UBND xã T.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DSST ngày 08/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh đã quyết định:

Áp dụng Điều 128, Điều 137 Bộ Luật dân sự 2005, khoản 2, 3 Điều 37 Luật đất đai 2003, khoản 2, 3 Điều 59 Luật đất đai 2013; khoản 1 Điều 147 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015, khoản 1, 4 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội; án lệ số 09/2016/AL, xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lê Văn N, tuyên bố bản cam kết lập ngày 25/01/2006 giữa UBND xã T và ông Lê Văn N, bà Lê Thị H vô hiệu.

Buộc UBND xã T phải trả lại cho ông Lê Văn N và bà Lê Thị H 300.000.000đ tiền gốc và 246.000.000đ tiền bồi thường thiệt hại. Tổng cộng là 546.000.000đ.

Bác yêu cầu bồi thường thiệt hại, chi phí đi lại 454.000.000đ của ông Lê Văn N và bà Lê Thị H.

Về án phí sơ thẩm: Buộc UBND xã T phải chịu 26.140.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Ông Lê Văn N và bà Lê Thị H phải chịu 22.160.000đ án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào 18.000.000đ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2016/0000842 ngày 07/11/2017, còn phải nộp tiếp 4.160.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi tuyên án sơ thẩm xử xong, ngày 20/8/2018 ông Lê Văn N làm đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc UBND xã T trả tiền lãi theo lãi suất tiền gửi cho ông N mà không xác định thiệt hại nên không chấp nhận các khoản yêu cầu bồi thường khác của ông N; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét xác định thiệt hại do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2016 giữa ông N và UBND xã T vô hiệu và chấp nhận yêu cầu của ông N, buộc UBND xã T bồi thường thiệt hại số tiền là 700.000.000đ (trường hợp thiệt hại lớn hơn cũng yêu cầu bồi thường 700.000.000đ). Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh như sau: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý, Thẩm phán, Thư ký thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, các đương sự chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DSST ngày 08/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được được thẩm tra công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Lê Văn N làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết.

[2] Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, các đương sự đều thừa nhận: Ngày 25/01/2006, Ủy ban nhân dân xã T, thành phố H lập bản cam kết thỏa thuận bán cho ông Lê Văn N một thửa đất tại khu vực cửa hàng mua bán xã T (ngã 3 Quốc Lộ 1A và đường 26), diện tích 820m^2, với giá là

1.000.000.000đ, thu tiền trước là 500.000.000đ theo phiếu thu của UBND xã T số 11 ngày 25/01/2006. Do không được sự đồng ý của UBND thị xã H (nay là thành phố H) nên ngày 19/02/2018, UBND xã T đã chuyển trả cho ông Lê Văn N số tiền 200.000.000đ qua kho bạc nhà nước. Số tiền gốc còn lại 300.000.000đ, UBND xã T chấp nhận trả lại cho ông N. Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[3] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Bản cam kết được lập giữa UBND xã T và ông Lê Văn N vào ngày 25/01/2006 về việc bàn giao đất cho ông N là trái với quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 37 Luật đất đai năm 2003, UBND xã T không có thẩm quyền giao đất, chuyển nhượng đất. Vì vậy giao dịch dân sự mua bán đất giữa ông N và UBND xã T là trái pháp luật, cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng bản chất hợp đồng nên đã tuyên vô hiệu toàn bộ bản cam kết này là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3.2] Về yêu cầu bồi thường của nguyên đơn như nội dung kháng cáo: Hội đồng xét xử thấy rằng bản cam kết giữa ông N và UBND xã T được xác định là vô hiệu, theo khoản 2 Điều 137 BLDS 2005 có quy định

"2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường"

Bản thân ông N và bà H, quá trình cam kết cũng phải biết được việc UBND xã T không có quyền bán lô đất nói trên, từ đó việc hai bên thỏa thuận giá 1.000.000.000đ để làm cơ sở để xác định thiệt hại là không có căn cứ, trái pháp luật.

Số tiền UBND xã T nhận được từ vợ chồng ông N lẽ ra phải trả lại đầy đủ, tuy nhiên UBND đã chiếm dụng và gây thiệt hại cho ông N và bà H nên phải chịu lãi suất tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn theo mức lãi suất trung bình tại thời điểm xét xử sơ thẩm của bốn ngân hàng bao gồm: Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Ngân hàng Cổ phần Công thương, Ngân hàng đầu tư và phát triển, Ngân hàng Ngoại thương là 6,68%/năm là phù hợp vì vậy tổng số tiền lãi UBND xã T phải trả cho vợ chồng ông N là 246.000.000đ. Việc yêu cầu của nguyên đơn buộc UBND xã T phải trả số tiền thiệt hại là 700.000.000đ là hoàn toàn không có cơ sở bởi lẽ UBND xã T không có quyền định đoạt đối với lô đất trên.

Từ những phân tích trên, căn cứ vào lời thừa nhận của các đương sự, quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh, trong quá trình giải

quyết phúc thẩm cho đến pH tòa xét xử hôm nay, nguyên đơn không cung cấp thêm chứng cứ và tài liệu khác để chứng minh cho yêu cầu của mình là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử căn cứ các quy định pháp luật không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn N, giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần nội dung.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lê Văn N phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định. Bên cạnh đó, Hội đồng xét xử xác định trong vụ án này, nguyên đơn là ông Lê Văn N, bà Lê Thị H chỉ là người có quyền lợi và nghĩa liên quan, không có yêu cầu độc lập, nên không xác định trách nhiệm chịu án phí đối với bà H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – ông Lê Văn N, giữ nguyên phần nội dung, sửa về phần tuyên án phí của Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DSST ngày 08/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh như sau:

Căn cứ Điều 128, Điều 137 Bộ Luật dân sự 2005, khoản 2, khoản 3 Điều 37 Luật đất đai 2003, khoản 2, khoản 3 Điều 59 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 147 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015, khoản 1, khoản 4 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Lê Văn N, tuyên bố bản cam kết lập ngày 25/01/2006 giữa UBND xã T và ông Lê Văn N vô hiệu.

2. Buộc UBND xã T phải trả cho ông Lê Văn N và bà Lê Thị H 300.000.000đ tiền gốc và 246.000.000đ tiền lãi suất. Tổng cộng là 546.000.000đ.

Kể từ ngày ông Lê Văn N có đơn yêu cầu thi hành án nếu UBND xã T không thi hành được, thì hàng tháng UBND xã T còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 BLDS tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

3. Bác yêu cầu bồi thường thiệt hại, chi phí đi lại 454.000.000đ của ông Lê Văn N.

4. Về án phí sơ thẩm: Buộc UBND xã T phải chịu 26.140.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Ông Lê Văn N phải chịu 22.160.000đ án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào 18.000.000đ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu

tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0000842 ngày 07/11/2017, còn phải nộp tiếp 4.160.000đ.

Về án phí phúc thẩm: Áp dụng Điều 150 của Bộ Luật tố tụng dân sự; điểm c khoản 1 Điều 24, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14. Nguyên đơn ông Lê Văn N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ vào số tiền mà nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước là 300.000đ theo phiếu thu số AA/2016/0001030 ngày 30/8/2018 tại Chi cục Thi hành án thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì bên được thi hành án dân sự, bên 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, 7a, 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.

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

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- TAND, VKS, chi cục THADS TP.Hà Tĩnh;
- Đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Trần Thị Thu Hiền