

**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: 04/2020/DS-PT
Ngày 10-03-2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng 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: Ông Lê Anh Sơn

Bà Vũ Thị Thu Hà

- 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 10 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 57/2020/DSPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 04 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 08/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông TMD; nơi ĐKNKTT: Số 4A A, phường B, quận C, thành phố Hải Phòng; nơi ở hiện nay: Số 52/B3 D, phường E, quận F, thành phố Hải Phòng, có mặt.

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

- Bị đơn: Ông BVC; địa chỉ: Tổ 5 J (Khu tái định cư K, Tổ 5), phường L, quận F, thành phố Hải Phòng, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà NLQ1; địa chỉ: Số 52/B3 D, phường E, quận F, thành phố Hải Phòng. có mặt.

2. Bà NLQ2; địa chỉ: Tổ 5 J (Khu tái định cư K, Tổ 5), phường L, quận F, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

3. NLQ3; địa chỉ: Đường M, Tổ 7, phường L, quận F, thành phố Hải Phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà N – chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận F, thành phố Hải Phòng (Văn bản ủy quyền số 1637/GUQ-UBND ngày 09/8/2019), vắng mặt.

4. NLQ4; địa chỉ: Số 51 phố O, phường L, quận F, thành phố Hải Phòng.

Người đại theo ủy quyền: Ông P – Phó Chủ tịch UBND phường L (Văn bản ủy quyền ngày 09/9/2019), vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông BVC, có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông TMD trình bày: Khoảng cuối năm 2002 do có nhu cầu tìm mua đất ở nên ông TMD đã đến gặp ông BVC hỏi mua 04 lô đất, nhưng sau đó ông chỉ mua 2 lô diện tích mỗi lô là 102m², tại khu vực Q, Xóm 5, xã L, huyện R (nay là phường L, quận F), thành phố Hải Phòng do ông BVC và bà S (tức T là chị gái ông BVC) được UBND xã tạm giao. 01 lô mang tên ông BVC cho vợ chồng ông và 01 lô mang tên bà S mua hộ con trai ông là anh U. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 65.000.000 đồng/lô. Ông TMD đã đặt cọc tiền mua đất cho ông BVC 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 và ngày 20/12/2002 ông TMD trả cho ông BVC thêm 30.000.000đ, tổng cộng là 130.000.000đ. Ông BVC đã viết giấy ủy quyền sử dụng đất và giao lại cho ông 02 Biên bản tạm giao đất cho công dân làm nhà ở của UBND xã L đối với ông BVC và bà T, có vợ ông BVC là bà NLQ2 cùng ký tên.

Sau khi các bên đã nhận tiền và giao đất cho nhau xong, do chưa có nhu cầu xây nhà nên ông TMD và một số hộ cùng mua đất lúc đó đã thuê ông BVC rào cọc tre và cho ông BVC mượn lại để trồng hoa, dưa chuột.

Đến năm 2003, ông TMD được biết 02 lô đất này nằm trong Dự án Trung tâm hành chính quận F. Vì thế mà UBND đã không tiến hành giao đất cho tất cả các trường hợp được tạm giao nữa. Ngày 30/6/2014, UBND quận F ra quyết định số 1367/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ về đất và các khoản hỗ trợ khác, thực hiện Dự án Trung tâm hành chính quận F tại phường L (Khu F2), trong đó có 02 lô đất mà ông và anh U đã nhận chuyển nhượng của ông BVC, bà S, nhưng UBND quận F không đưa ông và anh U vào danh sách các hộ được nhận tiền đền bù, hỗ trợ mà lại xác định là bà V (bà V là người đã chuyển nhượng cho ông BVC 360m² đất nông nghiệp, sau đó ông BVC đã giao lại toàn bộ diện tích đất đã mua của bà V cho UBND xã L để UBND xã L làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng, tạm giao lại cho ông BVC, bà S để làm nhà ở. Bà V đã ủy quyền cho ông BVC nhận số tiền đền bù, hỗ trợ là

140.043.000 đồng. Ông và anh U không được nhận bất kỳ khoản tiền đền bù, hỗ trợ nào.

Trong bảng Tổng hợp kinh phí hỗ trợ ngân sách phường L để thoái trả cho các hộ dân do trước đây UBND xã L đã tạm thu lệ phí cấp đất và đóng góp ngân sách xã của UBND quận F kèm theo quyết định số 1367/QĐ-UBND cũng không có tên ông và anh U. Trên đó vẫn ghi tên của ông BVC và bà S, mỗi người được thoái trả số tiền là 33.869.967 đồng.

Vì thế, ông đã làm đơn khiếu nại gửi UBND quận F và được UBND quận F trả lời bằng Công văn số 1102/UBND-TNMT ngày 29/9/2016. Do không đồng ý với kết quả trả lời này nên ông đã khởi kiện vụ án hành chính đối với Công văn số 1102 của UBND quận F. Tại bản án hành chính sơ thẩm số 29/2018/HC-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân 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”.

Yêu cầu khởi kiện:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông BVC. Tuyên bố hợp đồng này vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

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

3. Yêu cầu ông BVC phải bồi thường cho ông toàn bộ những thiệt hại do lỗi của ông BVC 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 và tiền bị trượt giá. Tổng cộng là 197.000.000 đồng (một trăm chín mươi bảy triệu đồng).

Bị đơn ông BVC trình bày:

Ngày 01/8/2001, ông BVC được UBND xã L tạm giao diện tích 102m² đất tại khu vực Q, xóm 5, xã L, huyện R, thành phố Hải Phòng làm nhà ở. Để được tạm giao diện tích đất này, ông BVC đã phải giao lại cho UBND xã L một phần diện tích đất nông nghiệp mà ông BVC và bà S đã mua lại của bà V và nộp vào Ngân sách xã số tiền là 11.000.000 đồng. Đến năm 2002, ông BVC đã chuyển nhượng lại diện tích đất đó cho ông TMD với giá là 65.000.000 đồng. Mặc dù hai bên không làm hợp đồng chuyển nhượng đất bằng văn bản, mà chỉ viết giấy ủy quyền sử dụng đất, nhưng thực tế ông BVC đã giao đất cũng như các giấy tờ liên quan đến diện tích đất chuyển nhượng cho ông Điệp và đã nhận của ông TMD số tiền 65.000.000 đồng từ năm 2002. Khi chuyển nhượng hai bên cũng không có thỏa thuận gì về việc bồi thường thiệt hại nên ông không đồng ý đối với các yêu cầu khởi kiện của ông TMD. Mặt khác, thời hiệu khởi kiện trong

trường hợp này cũng không còn nên đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông TMD. Đối với số tiền đền bù, hỗ trợ 140.043.000 đồng do UBND quận F chi trả khi thu hồi diện tích đất nông nghiệp mà ông BVC và bà S mua của bà V, hiện ông BVC đang quản lý. Đối với số tiền 33.869.967 đồng do UBND quận hỗ trợ cho UBND phường L để thoái trả cho ông BVC, hiện ông BVC chưa nhận lại.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà NLQ1 thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông TMD.

- Bà NLQ2 cho rằng việc giao dịch chuyển nhượng đất đai thực hiện giữa chồng bà là ông BVC với ông TMD, bà không được bàn bạc, thỏa thuận gì nên không biết và không liên quan. Việc bà có ký tên vào giấy nhận tiền là do ông BVC nhờ bà ký.

- Ủy ban nhân dân phường L trình bày: Nguồn gốc đất mà UBND xã L tạm giao cho ông BVC làm nhà ở năm 2001 là một phần diện tích đất nông nghiệp của bà V. Khi xét tạm thu tiền, giao đất cho ông BVC năm 2001, UBND xã L yêu cầu người được xét tạm giao đất phải có văn bản tự bỏ đất nông nghiệp hoặc tự thỏa thuận giải phóng mặt bằng để được giao đất. 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 BVC đã phải giao lại cho UBND xã L một phần diện tích đất nông nghiệp là phù hợp với yêu cầu của UBND xã lúc đó. Việc giao đất này của UBND xã L là trái quy định. UBND quận F đã đưa toàn bộ diện tích đất tạm cấp về chủ sử dụng ban đầu là bà V. Tiền đền bù hỗ trợ, bà V ủy quyền cho ông BVC nhận tiền. Đối với khoản tiền ông BVC đã nộp vào ngân sách xã, theo quyết định số 1367/QĐ-UB ngày 30/6/2014 ông BVC được thoái trả 33.869.967 đồng chưa có ai nhận; chủ đầu tư cũng như Trung tâm phát triển quỹ đất quận F cũng chưa chuyển trả về UBND phường. UBND phường L không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của ông TMD.

- Ủy ban nhân dân quận F thành phố Hải Phòng trình bày:

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

+ Đối với việc thực hiện Dự án thu hồi đất của các hộ dân: Trước khi lập phương án bồi thường, UBND quận F 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 số 328, Tờ bản đồ số 6, diện tích 647m² (gồm 360m² là đất nông nghiệp (03) và 287m² là đất nông nghiệp công ích) là đất giao theo tiêu chuẩn cho hộ bà V nên đã phê duyệt phương án bồi thường đối với

người sử dụng đất là bà V. Bà V ủy quyền cho ông BVC nhận số tiền bồi thường thông qua ủy quyền ngày 25/12/2014, ông BVC 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 L thoái trả cho 12 trường hợp (mỗi trường hợp được 33.869.967 đồng), trong đó có ông BVC, hiện ông BVC chưa nhận số tiền này.

+ Theo sơ đồ của UBND quận F, thì vị trí đất ông BVC chuyển nhượng cho ông TMD (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 W. 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 X (Trung tâm dạy nghề) đến hết đường nên có giá đất ở là 1.350.000 đồng/m².

Quan điểm của UBND quận F: Đây là vụ kiện tranh chấp dân sự giữa hai bên, việc mua bán không đúng quy định của Pháp luật đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án số 08/2019/DS-ST ngày 04/10/2019 TAND Quận F đã 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; khoản 1 Điều 30, khoản 2 Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 130, Điều 131, Điều 139, Điều 145, Điều 146, Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông TMD về việc tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 102m² đất tại khu vực Q, xóm 5, xã L, huyện R, thành phố Hải Phòng giữa ông TMD và ông BVC ngày 20/12/2002 vô hiệu.

2. Ủy ban nhân dân quận F phải có trách nhiệm chuyển số tiền thoái trả của ông BVC là 33.869.967 đồng (ba mươi ba triệu, tám trăm sáu mươi chín nghìn, chín trăm sáu mươi bảy đồng) cho Ủy ban nhân dân phường L để Ủy ban nhân dân phường L trả cho ông TMD.

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

Ngày 28/10/2019 bị đơn ông BVC kháng cáo nội dung: Bản án sơ thẩm xác định ông BVC có lỗi nhiều hơn là không đúng vì khi chuyển nhượng ông TMD đã biết là đất nông nghiệp chưa có giấy tờ chỉ có biên bản tạm giao đất để làm nhà ở; Khi nhà nước thu hồi bồi thường cho ông 140 triệu đồng đất nông nghiệp (trong đó có cả tiền hỗ trợ hoa màu trên đất), việc này ông đã trao đổi với ông TMD song ông TMD không đồng ý thỏa thuận vì ông TMD chờ bồi thường tái định cư. Ông BVC

không đồng ý bồi thường thiệt hại theo giá đất 1.350.000 đồng vì khi hai bên giao dịch chuyển nhượng là đất nông nghiệp nay giá chỉ có 66.000đ/m². Số tiền nhà nước thoái trả 33.869.967 tuyên ông phải trả cho ông TMD là không đúng vì UBND xã Đăng Lâm thu tiền của ông sai quy định nên phải trả cho ông.

Ngày 21/10/2019, Viện Kiểm sát nhân dân Quận Hải An kháng nghị với nội dung: Bản án sơ thẩm xác định lỗi của các bên là chưa chính xác vì ông BVC không có sự gian dối về nguồn gốc đất và không có hành vi để ông TMD nhầm tưởng là đất ở. Ông BVC 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 ông TMD biết 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 BVC đất để làm nhà ở là do lỗi của UBND xã; Bản án căn cứ lời trình bày của ông TMD để 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 nghiệp, giá đất đền bù chỉ 66.000đ/m²; Bản án tuyên UBND quận F chuyển số tiền thoái trả của ông BVC cho UBND phường L để UBND phường L trả cho ông TMD là không đảm bảo hiệu lực của Quyết định số 1367 của UBND quận F và 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 rút một phần kháng cáo về số tiền 33.869.967 thoái trả của UBND quận F, còn các nội dung khác bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn khởi kiện của ông TMD.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Khi ông TMD ông BVC giao dịch chuyển nhượng đất, ông BVC đã cam kết không có sự gian dối trong các giấy tờ giao cho ông TMD nên ông TMD đã tin tưởng nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên, bản án sơ thẩm đã xác định ông BVC có lỗi nhiều hơn ông TMD 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 L trả số tiền thoái trả trực tiếp cho ông TMD để đảm bảo thi hành án. Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng nghị của VKSND quận F và kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phát biểu của VKSND thành phố Hải Phòng:

Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, HĐXX, đã tiến hành các thủ tục đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Giữ nguyên nội dung kháng nghị của VKSND quận F. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận Hải An và một phần kháng cáo của bị đơn ông BVC, sửa bản

án sơ thẩm theo hướng: Xác định lỗi của các bên khi giao dịch dân sự vô hiệu mỗi bên chịu ngang nhau 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 BVC phải trả cho ông TMD số tiền 2.932.486 đồng; quyết định về số tiền 33.869.967 thoái trả là không đúng ảnh hưởng đến Quyết định số 1367/QĐ-UBND ngày 30.6.2014 của UBND quận F và vượt quá yêu cầu khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Đây là vụ án tranh chấp về giao dịch dân sự, 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 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, trái đạo đức xã hội thì không hạn chế về thời hiệu khởi kiện quy định tại Điều 137, khoản 2 Điều 145 Bộ luật Dân sự năm 1995.

[3] Căn cứ điểm c khoản 1, khoản 3 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử phúc thẩm phần kháng cáo đối với số tiền thoái trả theo quyết định số 1367/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND quận F do tại phiên tòa bị đơn ông BVC xin rút.

- Về nội dung:

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông BVC và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng về nội dung: Bản án sơ thẩm đã xác định lỗi của các bên khi giao dịch hợp đồng bị vô hiệu là không chính xác, Hội đồng xét xử xác định như sau:

+ Giao dịch chuyển nhượng đất thể hiện tại “*Giấy ủy quyền sử dụng đất*” lập ngày 20/12/2002 giữa ông BVC và ông TMD 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.

+ 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 đất vì ông BVC là người chuyển nhượng đất và ông TMD là người nhận chuyển nhượng đất 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 BVC đã giao cho ông TMD 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 L, ông TMD cũng thừa nhận việc này. Như vậy ông BVC biết được đất của mình chỉ là tạm thời được giao để làm nhà ở nhưng vẫn chuyển nhượng cho ông TMD, còn ông TMD đã biết đất chỉ tạm giao để làm nhà ở nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Song xét thấy ông BVC là người được giao đất hiểu rõ bản chất là UBND xã L đã xét yêu cầu của ông để tạm giao đất cho ông 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 ông không ở, lại đem chuyển nhượng cho ông TMD; ông TMD mục đích nhận chuyển nhượng để làm nhà ở và tin tưởng vào cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã xác nhận thì sau này sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thực tế diện tích đất từ khi chuyển nhượng cho đến khi nhà nước thu hồi ông TMD đã để ông BVC khai thác hoa màu ông BVC có lợi từ việc khai thác đất; quá trình sử dụng giá đất có nhiều biến động, nên người nhận chuyển nhượng là ông TMD có phần thiệt hơn. Do vậy cấp sơ thẩm đã xác định lỗi ông BVC phải chịu 3/5 ông TMD phải chịu 2/5 là hợp lý hợp tình.

[5] Viện Kiểm sát nhân dân quận Hải An kháng nghị và bị đơn kháng cáo nội dung: Khi giao dịch chuyển nhượng đất bản chất là đất nông nghiệp được UBND xã L tạm cấp làm nhà ở chứ chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận là đất ở, bản án sơ thẩm xác định là đất ở và áp dụng theo giá đất ở là 1.350.000đ là không bảo đảm quyền lợi cho bị đơn:

+ Xác định thiệt hại: 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, 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 thỏa thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại nên thiệt hại trong trường hợp này được xác định là khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa 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 thỏa 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 L 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 là đất ở thể hiện tại biên bản giao đất của UBND xã L “Tạm giao đất cho công dân để làm nhà ở” phù hợp số tiền ông TMD trả tiền chuyển nhượng cho ông BVC 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 là có cơ sở đúng quy định của pháp luật.

Như vậy, thiệt hại trong trường hợp này là khoản tiền chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa 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 ông BVC đã nhận của ông TMD khi chuyển nhượng) = 72.700.000 đồng. Căn cứ vào mức độ lỗi của mỗi bên như đã phân tích ở trên, ông BVC được hưởng khoản tiền chênh lệch là 29.080.000 đồng, ông TMD sẽ được hưởng khoản tiền chênh lệch là 43.620.000 đồng. Bị đơn ông BVC là người đã nhận số tiền đền bù, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất và được hưởng lợi nhuận phát sinh từ số tiền 65.000.000 đồng mà ông TMD đã trả cho ông BVC khi nhận chuyển nhượng đất suốt từ năm 2002 đến nay nên ông Châu phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông TMD số tiền bồi thường thiệt hại là 43.620.000đ. Như vậy, tổng cộng số tiền bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn là: 65.000.000đ + 43.620.000 đồng = 108.620.000 đồng.

[6] VKSND quận Hải An kháng nghị nội dung: Tòa cấp sơ thẩm đã tuyên UBND quận F chuyển số tiền thoái trả cho ông BVC cho UBND phường L và UBND phường L trả cho nguyên đơn là không đúng vượt quá yêu cầu khởi kiện và không đảm bảo hiệu lực thi hành của Quyết định số 1367/QĐ- UBND/ngày 30/6/2014 của UBND quận F:

+ Xét thấy: Số tiền 33.869.967 đồng là của ông BVC đã phải giao một phần diện tích đất nông nghiệp cho UBND xã L và nộp 11.000.000đ vào ngân sách xã mới được tạm giao đất để làm nhà ở. Bản án sơ thẩm tuyên UBND xã trực tiếp trả cho ông Điệp để trừ đi số tiền 108.620.000 đồng mà ông BVC phải trả cho ông TMD 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. Song như phân tích nêu trên số tiền UBND quận F thoái trả cho ông BVC là tiền của ông Châu được hưởng theo Quyết định số 1367/QĐ- UBND ngày 30/6/2014 của UBND quận F. Do vậy Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của VKS sửa phần này của bản án sơ theo hướng đề nghị UBND quận F tạm giữ số tiền này để đảm thi hành án cho nguyên đơn cũng là phù hợp.

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 ông BVC, sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên tại mục 2.3 của phần quyết định của bản án.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên bị đơn ông BVC 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 điểm c khoản 1 và khoản 3 Điều 289; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm phần kháng cáo của bị đơn ông BVC đối với số tiền thoái trả theo quyết định số 1367/QĐ-UBND ngày 30.6.2014 của UBND quận F; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông BVC; sửa Bản án số 08/2019/DS-ST ngày 04/10/2019 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, Điều 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông TMD về việc tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 102m² đất tại khu vực Q, Xóm 5, xã L, huyện R, thành phố Hải Phòng giữa ông TMD và ông BVC ngày 20/12/2002 vô hiệu.

2. Ông BVC phải trả cho ông TMD, bà NLQ1 số tiền là 108.620.000 đồng (Một trăm linh tám triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng). Trong đó 65.000.000đ là tiền ông TMD đã nhận chuyển nhượng, 43.620.000 đồng là tiền bồi thường thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu.

3. Đề nghị UBND Quận F, thành phố Hải Phòng tạm giữ số tiền 33.869.967 đồng theo Quyết định số 1367/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND quận F để đảm bảo thi hành án.

4. 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.

5. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông TMD được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm; ông BVC phải nộp 5.431.000 đồng (Năm triệu bốn trăm ba mươi một nghìn đồng).

Án phí phúc thẩm: Trả lại ông BVC số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0005324 ngày 29 tháng 10 năm 2019 tại Chi cục THA dân sự quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

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, 71 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