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

Bản án số: 106/2019/DS-PT.
Ngày : 01/10/2019
"V/v:Tranh chấp giao dịch dân sự; Giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiêu và bồi thường thiệt hại"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán- chủ toạ phiên toà: Bà Phạm Thị Minh Hiền.
Các thẩm phán: Bà Trần Thị Hà;
Ông Đặng Văn Quyết.

Thư ký phiên toà: Ông Dương Đình Hưng- Cán bộ Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Bà Nguyễn Thị Tuyết – Kiểm sát viên.

Ngày 01/10/2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 95/2019/TLPT- DS ngày 23/5/2019 về việc: "Tranh chấp giao dịch dân sự; giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu và bồi thường thiệt hại".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DSSTngày 16/4/2019 của Toà án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 120/2019/QĐ-PT ngày 11/7/2019 giữa:

Nguyên đơn: Anh Phùng Văn Th, sinh năm 1981, (có mặt).

Địa chỉ: Xóm 5, thôn My Đ 2, xã Hoàng N, huyện V, tỉnh Bắc Giang.

Bị đơn: Ông Đỗ Văn L, sinh năm: 1972, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Số nhà 391, đường Nguyễn Thị L, phường Ngô Q, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Giáp Thị V - Luật sư thuộcVăn phòng luật sư Kim Vĩnh A, Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang .

Địa chỉ: Số 101, đường Hùng V, phường Ngô Q, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phùng Văn Th1, sinh năm 1960, bố anh Long, có mặt;

2. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1960, mẹ anh Long, có mặt;

3. Anh Phùng Văn Ch, sinh năm 1980;

4. Anh Phùng Văn Th2, sinh năm 1984;

5. Chị Phùng Thị D, sinh năm 1985;

6. Chị Phùng Thị Th3, sinh năm 1990;

7. Anh Phùng Văn Ng, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Xóm 5, thôn My Đ 2, xã Hoàng N, huyện V, tỉnh Bắc Giang, đều vắng mặt;

8. UBND xã Hoàng N, huyện V, tỉnh Bắc Giang

Người đại diện: Ông Phùng Văn Tr - Chủ tịch UBND xã Hoàng N, vắng mặt.

9. UBND huyện V, tỉnh Bắc Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Ph - Phó Chủ tịch UBND huyện V, có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Nguyên đơn là anh Phùng Văn Th và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Phùng Văn Th1, bà Nguyễn Thị L1 (bố mẹ anh Th) do bà Lê Thị M là người đại diện theo ủy quyền đã trình bày:** Vợ chồng ông Phùng Văn Th1 và bà Nguyễn Thị L sinh được 6 người con gồm: Anh Phùng Văn Ch, sinh năm 1980; anh Phùng Văn Th, sinh năm 1981; anh Phùng Văn Th2, sinh năm 1984; chị Phùng Thị D, sinh năm 1985; chị Phùng Thị Th3, sinh năm 1990; anh Phùng Văn Ng, sinh năm 1992. Hiện nay, các con của ông Th1, bà L đã lập gia đình và ở riêng. Hộ gia đình ông Th1 được cấp một số thửa ruộng tại thôn My Đ, xã Hoàng N, huyện V, tỉnh Bắc Giang. Mặc dù hiện nay các con của ông Th1, bà L đã lập gia đình và không ở chung với bố mẹ nhưng các định suất ruộng của các anh chị vẫn nằm trong Giấy chứng nhận QSDĐ của ông Th1, bà L. Năm 2008, Nhà nước đã thu hồi 1 số đất ruộng có tổng diện tích là 3.324m^2 của hộ gia đình ông Th1 tại các xứ đồng của thôn My Đ để xây dựng Khu Công nghiệp. Trong đó diện

tích ruộng bị thu hồi để xây dựng Khu Công nghiệp Đình Tr là 819m^2, diện tích ruộng bị thu hồi để xây dựng Khu Công nghiệp Vân Tr là 2.477,7m^2.

Theo quy định của UBND tỉnh Bắc Giang thì khi Nhà nước thu hồi 1.250m^2 đất ruộng thì người dân có đất bị thu hồi được Nhà nước hỗ trợ cho 01 lô đất tái định cư có diện tích 72m^2. Với tổng số diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình ông Th1, bà L bị thu hồi là 3.324m^2 thì hộ gia đình ông Th1, bà L được hỗ trợ 2,66 lô đất tương ứng với diện tích đất là 191,46m^2. Ngày 19/10/2009, ông Th1, bà L chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn L 01 lô đất tiêu chí có diện tích là 72m^2 tại khu quy hoạch dân cư thôn My Đ, xã Hoàng N, huyện V, tỉnh Bắc Giang với số tiền 76.000.000 đồng. Nhưng chưa xác định được vị trí lô đất do ông Th1, bà L chưa được bốc thăm. Việc ông Th1, bà L tự chuyển nhượng lô đất tiêu chí cho ông L không hỏi ý kiến của các con ông L nên giao dịch dân sự ngày 19/10/2009 giữa ông Th1, bà L với ông L là không có giá trị pháp lý. Hơn nữa, tại thời điểm giao dịch thì phần đất chuyển nhượng là chưa xác định được cụ thể và lô đất này cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Nếu trường hợp Tòa án tuyên giao dịch dân sự trên là vô hiệu thì ông Th1, bà L sẽ đồng ý trả cho ông L 76.000.000 đồng là tiền mà ông Th1, bà L đã nhận của ông L.

- Đối với yêu cầu phản tố của ông L về việc ông L đề nghị giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu cụ thể là: Ông L buộc ông Th1, bà L phải trả lại cho ông L số tiền 95.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông L số tiền 958.716.000 đồng thì anh Long và ông Th1, bà L đều không nhất trí. Ông Th1, bà L chỉ đồng ý nhất trí trả cho ông L số tiền 76.000.000 đồng. Nếu ông L cung cấp được tài liệu thể hiện ông Th1 bà L đã nhận 95.000.000 đồng của ông L thì ông Th1, bà L sẽ trả lại cho ông L số tiền 95.000.000 đồng. Việc ông L yêu cầu bồi thường thiệt hại cũng là không có căn cứ vì: Ông Th1, bà L chưa được bốc thăm nên chưa xác định được vị trí của lô đất tiêu chí, từ đó không thể xác định được thiệt hại thực tế đã xảy ra. Ông L cũng có 1 phần lỗi về việc nhận chuyển nhượng lô đất này.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 11/4/2019, bà M là người đại diện theo ủy quyền của ông Th1, bà L đã trình bày: Ông Th1, bà L đồng ý trả cho ông L số tiền 95.000.000 đồng.

Bị đơn là ông Đỗ Văn L đã trình bày: Ngày 19/10/2009, ông đã mua của vợ chồng ông Th1, bà L 01 lô đất tiêu chí có diện tích 72m^2 trong dự án quy hoạch khu dân cư tại thôn My Đ, xã Hoàng N, huyện V, tỉnh Bắc Giang. Hai bên đã lập văn bản và có chữ ký của ông Th1, bà L. Biên bản được xác nhận của ông Thân Văn Chiến là Trưởng thôn My Đ; đại diện của UBND xã Hoàng N, huyện V, tỉnh

Bắc Giang và người làm chứng là ông Lê Văn Chinh. Ông đã đưa cho ông Th1, bà L 76.000.000 đồng, đến ngày 12/9/2016 ông đã đưa tiếp cho ông Th1, bà L 19.000.000 đồng để ông Th1, bà L làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ khi ông được bốc thăm lô đất tại thôn My Đ. Nhưng sau đó các con của ông Th1 đã làm đơn đến UBND xã Hoàng N không đồng ý về việc ông Th1, bà L bán đất tiêu chí cho ông. Do có tranh chấp nên ông cũng không được nhận đất tiêu chí của ông Th1, bà L. Nay, anh Th là con của ông Th1, bà L có đơn khởi kiện đề nghị tuyên bố giao dịch dân sự ngày 19/10/2009 giữa ông với ông Th1, bà L là vô hiệu thì ông không nhất trí.

Nếu Tòa án xác định giao dịch dân sự ngày 19/10/2009 là vô hiệu thì ông đề nghị giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu cụ thể như sau: Ông Th1, bà L phải trả cho ông số tiền đã nhận là 95.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông số tiền là 958.716.000 đồng. Nếu không có việc khiếu nại của anh Th về việc mua bán lô đất này thì ông đã được bốc thăm 01 lô đất tiêu chí tại xóm 5, thôn My Đ 2, xã Hoàng N, huyện V, tỉnh Bắc Giang. Số tiền ông đã trả cho ông Th1, bà L là tiền của cá nhân của ông không liên quan gì đến vợ và các con của ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Phùng Văn Ch; anh Phùng Văn Th2; chị Phùng Thị D; chị Phùng Thị Th3; anh Phùng Văn Ng do bà Lê Thị M là người đại diện theo ủy quyền đều trình bày: Các anh chị đều là con của ông Th1 và bà L. Các anh chị đều nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh Th và không nhất trí với yêu cầu phản tố của ông L, các anh chị đều không được sử dụng số tiền 95.000.000 đồng mà ông Th1, bà L đã nhận của ông L.

Ủy ban nhân dân huyện V do ông Nguyễn Văn Ph đại diện đã trình bày: Khoảng năm 2002, Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp để thực hiện dự án xây dựng Khu Công nghiệp Đình Tr; đến năm 2007, Nhà nước tiếp tục thu hồi đất để xây dựng dự án Khu Công nghiệp Vân Tr. Tổng diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi đối với 02 dự án trên của hộ ông Phùng Văn Th1 là 3.324m^2. Để thực hiện dự án Khu Công nghiệp Vân Tr, ngày 24/8/2007, UBND tỉnh Bắc Giang đã ban hành Quyết định số 71/2007/QĐ-UBND. Ngày 18/01/2008, UBND tỉnh Bắc Giang đã ban hành Quyết định số 04/2008/QĐ-UBND quy định về chế độ bồi thường hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang cụ thể là: Nhà nước hỗ trợ giao đất để ở và kinh doanh dịch vụ cho người dân có đất bị thu hồi, theo đó cứ thu hồi 1.250m^2 đất nông nghiệp (được giao ổn định lâu dài) thì được hỗ trợ 01 lô đất để ở và kinh doanh dịch vụ với diện tích 72m^2. Ngày 04/6/2013, UBND huyện V ban hành Quyết định số 335/QĐ-UBND về phê duyệt danh sách

các hộ được hưởng đất ở và kinh doanh dịch vụ tại thôn My Đ 1,2,3. Theo quyết định này thì hộ ông Th1 được hưởng 191,46m^2 đất để ở và kinh doanh dịch vụ. UBND huyện V đã giao cho UBND xã Hoàng N tổ chức các hộ dân (được hưởng tiêu chuẩn đất tiêu chí) được gắp thăm đất. UBND huyện V đã thành lập tổ công tác để hỗ trợ UBND xã Hoàng N. Đến thời điểm này hộ gia đình ông Th1 chưa gắp thăm đối với phần đất dịch vụ được hưởng nên chưa xác định được vị trí lô đất. UBND huyện V xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Ủy ban nhân dân xã Hoàng N do ông Phùng Văn Tr là người đại diện đã trình bày: Phần diện tích đất nông nghiệp mà hộ ông Th1, bà L đã bị Nhà nước thu hồi năm 2003 và năm 2007 có nguồn gốc của hộ ông Th1 bà L được chia từ năm 1993. Năm 1996, hộ ông Th1 đã được Giấy chứng nhận QSDĐ. UBND xã đã cung cấp toàn bộ hồ sơ thu hồi đất nông nghiệp của hộ ông Th1, bà L cũng như định suất ruộng của từng cá nhân trong hộ gia đình ông Th1, bà L theo như sổ chia ruộng từ năm 1993 cho Tòa án. Việc Nhà nước đã thu hồi đất nông nghiệp của cả hộ ông Th1 nên các thành viên trong hộ gia đình ông Th1 đều được hưởng tiêu chuẩn đất tiêu chí. Do hiện nay đang có tranh chấp nên hộ gia đình ông Th1 chưa bốc thăm để xác định chính xác vị trí đất dịch vụ (đất tiêu chí). Nhưng khu vực đất tiêu chí để các hộ bốc thăm đã có vị trí cụ thể là thôn My Đ 1,2,3. UBND xã xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án. không có yêu cầu gì.

* Ngày 20/12/2018, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với 46 lô đất ở kinh doanh dịch vụ của các hộ có diện tích đất bị thu hồi để xây dựng Khu Công nghiệp Vân Tr, Khu Công nghiệp Đình Tr và các công trình phụ trợ tại thôn My Đ 2, xã Hoàng N, huyện V, tỉnh Bắc Giang. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 20/12/2018 như sau:

1. Về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: 46 lô đất chưa bốc thăm bao gồm: MĐ 32 lô số 46; MĐ 22 lô số 10; MĐ 32 lô số 28; MĐ 33 lô số 12,25; MĐ 16 lô 24; MĐ 22 lô 36,39; MĐ 23 lô số 12; MĐ 24 lô số 14; MĐ 25 lô số 09, 18,20,36,42; MĐ 27 lô số 04, 10; MĐ 36 lô số 16, 44; MĐ 37 lô số 39, 41; MĐ 38 lô số 16; MĐ7 lô số 3; MĐ 2 lô số 44, 49; MĐ 3 lô số 19; MĐ 4 lô số 27, 28; MĐ 5 lô số 15, 22; MĐ6 lô số 36; MĐ 13 lô số 17; MĐ 19 lô số 10; MĐ 7 lô 36; MĐ 8 lô số 12, 34; MĐ 9 lô số 01, 08, 18; MĐ 20 lô số 17; MĐ 18 lô số 03, 08, 18; MĐ 1 lô số 02; MĐ 20 lô số 07; MĐ 17 lô số 13.

2. Về kết quả định giá tài sản:

+ Căn cứ quyết định số 940 ngày 27/12/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang. Áp giá Nhà nước đối với các vị trí phân lô như sau:

- Trục đường gom Khu Công nghiệp không phân biệt vị trí gồm các lô MĐ 32 lô số 46; MĐ 22 lô số 10; MĐ 7 lô số 03; MĐ 6 lô số 36; áp giá 5.000.000 đồng/1m^2

- Còn lại 42 lô đất ở các vị trí áp giá 3.000.000 đồng/1m^2 .

+ Giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương:

- Các lô MĐ 32 lô số 46; MĐ 22 lô số 10; MĐ 7 lô số 03; MĐ 6 lô số 36. Giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương là 1.900.000.000 đồng/1lô/72m^2;

- Các lô MĐ 32 lô số 28; MĐ 33 lô số 12, 25; MĐ 16 lô 24. Giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương là 1.500.000.000 đồng/1lô/72m^2;

- Các lô MĐ 22 lô 36, 39; MĐ 23 lô số 12; MĐ 24 lô số 14; MĐ 25 lô số 09, 18, 20, 36, 42; MĐ 27 lô số 04, 10; MĐ 36 lô số 16, 44; MĐ 37 lô số 39, 41; MĐ 38 lô số 16; MĐ 2 lô số 44, 49; MĐ 3 lô số 19; MĐ 4 lô số 27, 28; MĐ 5 lô số 15, 22; MĐ 13 lô số 17; MĐ 19 lô số 10. Giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương là 1.200.000.000 đồng/1lô/72m^2;

- Các lô MĐ 7 lô 36; MĐ 8 lô số 12, 34; MĐ 9 lô số 01, 08, 18; MĐ 20 lô số 17; MĐ 18 lô số 03, 08, 18; MĐ 1 lô số 02; MĐ 20 lô số 07; MĐ 17 lô số 13. Giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương là 900.000.000 đồng/1lô/72m^2 đến 1.000.000.000 đồng/1lô/72m^2.

* Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 11/4/2019, bà Lê Thị M là đại diện theo ủy quyền của anh Th và đại diện của ông Phùng Văn Th1, bà Nguyễn Thị L, anh Phùng Văn Chung; anh Phùng Văn Thọ; chị Phùng Thị Duyên; chị Phùng Thị Thắm; anh Phùng Văn Ngọc đồng ý trả cho ông L số tiền 95.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền này theo mức lãi suất là 9%/năm kể từ ngày 19/10/2009 đến khi xét xử sơ thẩm.

Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 16/4/2019 của Toà án nhân dân thành phố Bắc Giang đã áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 121, Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 136, Điều 137, Điều 401, Điều 697 và Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Điều 12, Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội xử:

1. Tuyên bố giao dịch dân sự ký ngày 19/10/2009 giữa ông Phùng Văn Th1, bà Nguyễn Thị L và ông Đỗ Văn L là vô hiệu

2. Buộc ông Phùng Văn Th1 và bà Nguyễn Thị L phải trả cho ông Đỗ Văn L số tiền 95.000.000 đồng (chín mươi năm triệu đồng).

3. Buộc ông Phùng Văn Th1 và bà Nguyễn Thị L phải bồi thường thiệt hại cho ông Đỗ Văn L số tiền 958.716.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Ngày 02/5/2019, ông Phùng Văn Th1 và bà Nguyễn Thị L đã nộp đơn kháng cáo không đồng ý trả cho ông L số tiền 958.716.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 08/8/2019, anh Th đã trình bầy: Để nhận được 01 lô đất tiêu chí thì người dân phải nộp cho Nhà nước 01 khoản tiền cơ sở hạ tầng. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét số tiền cơ sở hạ tầng để khấu trừ vào số tiền trung bình của 01 lô đất là 1.216.304.347 đồng gây là thiệt hại cho ông Th1 và bà L. Đề nghị Tòa án thu thập các chứng cứ về các khoản tiền nộp cơ sở hạ tầng này.

Hội đồng xét xử đã quyết định tạm ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ.

Tại Biên bản xác minh ngày 24/9/2019, đại diện của UBND xã My Điền đã cung cấp: "Nếu hộ gia đình anh Th được bốc thăm để nhận đất tái định cư thì phải nộp tiền cơ sở hạ tầng tùy theo vị trí lô được gắp thăm. Hiện nay thôn My Đ còn 46 lô đất chưa được gắp thăm và số tiền phải nộp cơ sở hạ tầng của từng lô đất được UBND liệt kê và cung cấp cho Tòa án. Việc nộp tiền cơ sở hạ tầng đối với từng lô đất là theo hướng dẫn tại Quyết định số 3834/QĐ-UBND ngày 01/9/2016 của UBND huyện V".

Tại danh sách 46 lô đất do UBND xã My Điền cung cấp có tổng diện tích là 3.197m^2 . Tổng số tiền cơ sở hạ tầng phải nộp là: 2.135.971,848 đồng.

Trung bình 1m^2 sẽ phải nộp cơ sở hạ tầng là:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là anh Phùng Văn Th vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ông Phùng Văn Th1 và bà Nguyễn Thị L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Ông Phùng Văn Th1 và bà Nguyễn Thị L đều ủy quyền cho anh Phùng Văn Th đã trình bầy: Đề nghị Tòa án khấu trừ số tiền cơ sở hạ tầng phải nộp trung bình đối với 01 lô đất tiêu chí vào khoản tiền trung bình của 01 lô đất (là 1.216.304.347 đồng). Đề nghị xác định lỗi giữa bên mua và bên bán đất tiêu chí là 50/50.

+ Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS chấp nhận 1 phần kháng cáo của ông Th1 và bà L sửa 1 phần bản án sơ thẩm: Vợ chồng ông Th1, bà L phải trả cho ông L 95.000.000 đồng và phải bồi

thường thiệt hại cho ông L số tiền tương ứng với mức lỗi của 50% là 536.653.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Vợ chồng ông Phùng Văn Th1, bà Nguyễn Thị L và các con của ông Th1, bà L là anh Phùng Văn Ch; anh Phùng Văn Th; anh Phùng Văn Th2; chị Phùng Thị D; chị Phùng Thị Th3; anh Phùng Văn Ng có một số thửa ruộng tại thôn My Đ, xã Hoàng N, huyện V, tỉnh Bắc Giang. Năm 2008, Nhà nước đã thu hồi 1 phần đất nông nghiệp của hộ gia đình ông Th1 tại các xứ đồng thôn My Đ có tổng diện tích là 3.324m^2 để xây dựng Khu Công nghiệp. Theo quy định của UBND tỉnh Bắc Giang thì khi người dân bị Nhà nước thu hồi 1.250m^2 đất nông nghiệp thì được Nhà nước hỗ trợ 01 lô đất tái định cư diện tích 72m^2. Với tổng số diện tích đất nông nghiệp của hộ gia đình ông Th1, bà L bị thu hồi là 3.324m^2 thì hộ gia đình ông Th1, bà L được giao 2,66 lô đất tái định cư tương ứng với diện tích là 191,46m^2. Ngày 19/10/2009, ông Th1, bà L đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn L 01 lô đất tái định cư (lô đất tiêu chí). Nhưng khi đó chưa xác định được vị trí lô đất tiêu chí do ông Th1, bà L chưa được bốc thăm. Hai bên đã lập Văn bản chuyển nhượng đất có nội dung:

"Tên tôi là Phùng Văn Th1, sinh năm 1960, vợ tôi là Nguyễn Thị L, sinh năm 1960. Địa chỉ thường trú và chỗ ở hiện nay: thôn My Đ, xã Hoàng N, huyện V, tỉnh Bắc Giang. Gia đình chúng tôi được tiêu chuẩn một lô đất diện tích 72m^2 trong dự án quy hoạch khu dân cư trên phạm vi đất của thôn My Đ, xã Hoàng N, huyện V, tỉnh Bắc Giang. (Giấy tờ kèm theo lô đất trên đến thời điểm hiện tại là phiếu thu tiền số 08 ngày 19/10/2009) nay gia đình tôi chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất này cho vợ chồng ông Đỗ Văn L, địa chỉ phường Lê Lợi, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Với những nội dung sau:

1. Giá chuyển nhượng lô đất (trong đó tính cả số tiền đặt cọc theo phiếu thu số 08 ngày 19/10/2009) là 76.000.000 đồng;

2. Kể từ nay trở đi, bên nhận chuyển nhượng phải nộp mọi khoản tiền tiếp theo ứng với lô đất này theo quy định chung của dự án và được hưởng mọi quyền lợi tất cả chính sách của Nhà nước cho. Khi hai bên đồng ý ký vào giấy chuyển nhượng này;

3. Giấy tờ liên quan đến lô đất chuyển nhượng đã bàn giao cho ông Đỗ Văn L gồm phiếu số 08 ngày 19/10/2009;

4. Kể từ ngày 20/10/2009 ông L có toàn quyền thực hiện các thủ tục tiếp theo liên quan đến lô đất có phiếu thu nêu trên và sử dụng lô đất này khi được Nhà nước giao;

5. Bên chuyển nhượng cam kết: Lô đất, kèm theo phiếu thu số 08 ngày 20/10/2009 là tiêu chuẩn của gia đình tôi và nay chuyển nhượng cho vợ chồng ông L là duy nhất, nếu sai chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật".

Biên bản được xác nhận của ông Thân Văn Chiến là Trưởng thôn My Đ; đại diện của UBND xã Hoàng N, huyện V, tỉnh Bắc Giang và người làm chứng là ông Lê Văn Chinh. Ông L đã đưa cho ông Th1, bà L 76.000.000 đồng, đến ngày 12/9/2016 ông L đã đưa tiếp cho ông Th1, bà L 19.000.000 đồng để ông Th1, bà L làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ khi ông L được bốc thăm lô đất tại thôn My Đ. Nhưng sau đó các con của ông Th1 đã làm đơn đến UBND không đồng ý về việc ông Th1, bà L bán đất tiêu chí cho ông L. Do có tranh chấp nên ông L cũng không được nhận đất tiêu chí của ông Th1, bà L. Nay, anh Th là con của ông Th1, bà L có đơn khởi kiện đề nghị tuyên bố giao dịch dân sự ngày 19/10/2009 giữa ông L với ông Th1, bà L là vô hiệu.

Vợ chồng ông Th1 đồng ý trả cho ông L số tiền 95.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền này theo mức lãi suất là 9%/năm kể từ ngày 19/10/2009 đến khi xét xử sơ thẩm.

Ông L không nhất trí yêu cầu khởi kiện của anh Th về việc đề nghị tuyên bố giao dịch dân sự ngày 19/10/2009 giữa ông L với ông Th1, bà L là vô hiệu. Ông L còn đề nghị: Nếu xác định giao dịch dân sự ngày 19/10/2009 là vô hiệu thì đề nghị giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu cụ thể như sau: Ông Th1, bà L phải trả cho ông L số tiền đã nhận là 95.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông L số tiền là 958.716.000 đồng.

Bản án sơ thẩm đã chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của ông L và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông L xử: Tuyên bố giao dịch dân sự ký ngày 19/10/2009 giữa ông Th1, bà L và ông L là vô hiệu. Buộc ông Th1 và bà L phải trả cho ông L 95.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông L 958.716.000 đồng.

Sau khi xét xử, ông Th1 và bà L đều có đơn kháng cáo không đồng ý trả số tiền bồi thường thiệt hại 958.716.000 đồng cho ông L.

Hội đồng xét xử xét thấy: Về quyết định của bản án sơ thẩm có nội dung: Tuyên bố giao dịch dân sự giữa ông Th1, bà L và ông L là vô hiệu là đã có hiệu lực pháp luật do không có ai kháng cáo về nội dung này.

Đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu thì thấy: Ông Th1, bà L đều nhất trí trả lại cho ông L số tiền 95.000.000 đồng, các đương sự đều không kháng cáo nên quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung này là có hiệu lực pháp luật

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Th1 và bà L không đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông L số tiền 958.716.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1] Xác định về lỗi giữa các bên thì thấy:

Việc Nhà nước đã thu hồi đất nông nghiệp của cả hộ gia đình ông Th1 nên các thành viên trong hộ gia đình ông Th1 đều được hưởng tiêu chuẩn đất tiêu chí. Nhưng ông Th1, bà L đã chuyển nhượng 01 lô đất tiêu chí cho ông L không hỏi ý kiến của các con ông L, bà L là vi phạm khoản 2, Điều 109 BLDS năm 2005.

Khi ông L nhận chuyển nhượng lô đất tiêu chí này thì ông L cũng cần phải tìm hiểu rõ: Lô đất tiêu chí này được Nhà nước cấp cho ai? Vợ chồng ông Th1 có quyền định đoạt lô đất tiêu chí này hay không? Nếu vợ chồng ông Th1 định đoạt thửa đất tiêu chí này cho ông L thì có ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ 3 là các con của ông Th1 hay không?

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định việc giao dịch dân sự ngày 12/10/2009 không thành là do lỗi của cả 2 bên gồm bên "chuyển nhượng" là vợ chồng ông Th1 và bên "nhận chuyển nhượng" là ông L là có căn cứ.

Tại Giấy nhận diện tích đất dịch vụ ngày 12/10/2009, bên chuyển nhượng là ông Th1, bà L đã cam kết: "Lô đất, kèm theo phiếu thu số 08 ngày 20/10/2009 là tiêu chuẩn của gia đình tôi và nay chuyển nhượng cho vợ chồng ông L là duy nhất, nếu sai chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật", (BL 06).

Tại Giấy biên nhận tiền và cam kết ngày 12/10/2009, ông Th1 đã viết: 'Tôi có nhận của ông L số tiền 19.000.000 đồng để làm thủ tục lô đất dịch vụ…Tôi cam kết có trách nhiệm ký làm thủ tục chuyển nhượng cho ông L đến khi có và ra bìa đỏ tên ông L…Tôi cam kết trong gia đình không có tranh chấp, vợ chồng tôi toàn quyền quyết định", (BL 72).

Với những chứng cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định lỗi của vợ chồng ông Th1 nhiều hơn lỗi của ông L là có căn cứ. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định vợ chồng ông Th1 với mức lỗi 80% còn ông L với mức lỗi 20% là không thỏa đáng, không đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng ông Th1, bà L.

Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận 1 phần kháng cáo của ông Th1, bà L và xác định: Trong việc giao dịch dân sự không thể thực hiện được thì lỗi của vợ chồng ông Th1 là 60% còn lỗi của ông L là 40%.

[1.2] Về xác định số tiền thiệt hại thì thấy:

Theo hướng dẫn tại tiết c.3, mục 2.3, Điều 2, phần II, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án tối cao thì việc xác định thiệt hại được quy định như sau: "Khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Toà án cần xác định thiệt hại gồm:

Khoản tiền mà bên chuyển nhượng phải bỏ ra để khôi phục lại tình trạng ban đầu của diện tích đất do bên nhận chuyển nhượng đã làm hủy hoại đất; khoản tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình, tài sản, cây lâu năm... trên đất. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thoả thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 379 Bộ luật dân sự để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì thiệt hại còn bao gồm 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 hoặc các thiệt hại khác, nếu có".

Do có tranh chấp giữa vợ chồng ông Th1, các con của ông Th1 với ông L nên hộ gia đình ông L chưa được gắp thăm để xác định vị trí lô đất tiêu chí mà vợ chồng ông Th1 đã chuyển nhượng cho ông L. Theo cung cấp của UBND xã Hoàng N thì hiện nay còn 46 lô đất ở kinh doanh dịch vụ (chưa được bốc thăm) của các hộ gia đình có đất nông nghiệp bị thu hồi tại thôn My Đ 2, xã Hoàng N, huyện V, tỉnh Bắc Giang (để xây dựng Khu Công nghiệp).

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định giá trung bình của 01 lô đất tiêu chí sau khi tính tổng giá trị của 46 lô đất ở kinh doanh dịch vụ theo kết quả định giá tài sản cụ thể như sau:

- 04 lô đất gồm các lô MĐ 32 lô số 46; MĐ 22 lô số 10; MĐ 7 lô số 03; MĐ 6 lô số 36. Giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương là 1.900.000.000 đồng/1lô/72m^2 x 4 lô = 7.600.000.000 đồng.

- 04 lô đất gồm các lô MĐ 32 lô số 28; MĐ 33 lô số 12, 25; MĐ 16 lô 24. Giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương là 1.500.000.000 đồng/1lô/72m^2 x 4 lô = 6.000.000.000 đồng.

- 25 lô đất gồm các lô MĐ 22 lô 36,39; MĐ 23 lô số 12; MĐ 24 lô số 14; MĐ 25 lô số 09, 18,20,36,42; MĐ 27 lô số 04, 10; MĐ 36 lô số 16, 44; MĐ 37 lô số 39, 41; MĐ 38 lô số 16; MĐ 2 lô số 44, 49; MĐ 3 lô số 19; MĐ 4 lô số 27, 28;

MĐ 5 lô số 15, 22; MĐ 13 lô số 17; MĐ 19 lô số 10. Giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương là 1.200.000.000 đồng/1lô/72m^2 x 25 lô = 30.000.000.000 đồng

- 13 lô đất gồm các lô MĐ 7 lô 36; MĐ 8 lô số 12, 34; MĐ 9 lô số 01, 08, 18; MĐ 20 lô số 17; MĐ 18 lô số 03, 08, 18; MĐ 1 lô số 02; MĐ 20 lô số 07; MĐ 17 lô số 13. Giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương là 900.000.000 đồng/1lô/72m^2 đến 1.000.000.000 đồng/1lô/72m^2. Tính trung bình 950.000.000đồng/1lô/72m^2 x 13 lô = 12.350.000.000 đồng.

Tổng giá trị của 46 lô đất là 55.950.000.000 đồng theo giá chuyển nhượng tại địa phương, trung bình mỗi lô đất dịch vụ có giá là 1.216.304.347 đồng.

Tuy nhiên theo cung cấp của UBND xã My Điền thì tổng số tiền nộp cơ sở hạ tầng của 46 lô đất tại thôn My Đ chưa được bốc thăm có tổng diện tích là 3197m^2 là 2.135.971,848 đồng.

Trung bình 1m^2 sẽ phải nộp cơ sở hạ tầng là:

2.135.971,848 đồng : 3.197m^2 = 668.117,56/m^2 .

Số tiền cơ sở hạ tầng phải nộp đối với 01 lô đất tiêu chí có diện tích 72m^2 là:

668.117,56/m^2 x 72 m^2 = 48.104.464,52 đồng.

Như vậy để được nhận 01 lô đất có diện tích 72m^2 sẽ phải nộp số tiền cơ sở hạ tầng trung bình là: 48.104.464 đồng.

Theo hướng dẫn của Nghị quyết số 02/2004/HĐTP nói trên thì giá trị thiệt hại của Hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu được tính cụ thể như sau:

1.216.304.347 đồng – 95.000.000 đồng - 48.104.464 đồng = 1.073.199.883 đồng.

Căn cứ vào mức độ lỗi thì vợ chồng ông Th1, bà L phải bồi thường cho ông L số tiền là: 1.073.199.883 đồng x 60% = 643.919.929 đồng.

Theo sự phân tích nêu trên thì cần phải chấp nhận yêu cầu kháng cáo của vợ chồng ông Th1, bà L sửa bản án sơ thẩm đã xử theo hướng buộc vợ chồng ông Th1, bà L phải bồi thường thiệt hại cho ông L số tiền là: 643.919.929 đồng.

Do sửa bản án sơ thẩm nên phần án phí dân sự sơ thẩm của ông Th1, bà L được xác định lại theo giá trị tài sản mà ông Th1, bà L phải thi hành; ông Th1, bà L cũng không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm cũng cần rút kinh nghiệm 1 số vấn đề cụ thể như sau:

Không thu thập chứng cứ đầy đủ về các khoản tiền nộp về cơ sở hạ tầng đối với 01 lô đất tiêu chí.

Tại trang 15 của bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định thiệt hại tương ứng với tỷ lệ lỗi của vợ chồng ông Th1 80% trên số tiền trung bình của 01 lô

đất tiêu chí (với giá là1.216.304.347 đồng) là 973.043.477 đồng. Việc xác định thiệt hại như vậy là không đúng hướng dẫn của Nghị quyết số 02/2004/HĐTP như đã viện dẫn ở trên, (Tòa án cấp sơ thẩm đã không khấu trừ đi số tiền 95.000.000 đồng mà ông L đã trả cho vợ chồng ông Th1 khi nhận chuyển nhượng đất vào số tiền đất là1.216.304.347 đồng trước khi xác định giá trị thiệt hại theo tỷ lệ lỗi).

Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị nên Tòa án cấp phúc thẩm không giải quyết.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS chấp nhận kháng cáo của chấp nhận 1 phần kháng cáo của ông Th1 và bà L sửa bản án sơ thẩm:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 121, Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 136, Điều 137, Điều 401, Điều 697 và Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Điều 12, Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội xử:

1. Tuyên bố giao dịch dân sự ký ngày 19/10/2009 giữa ông Phùng Văn Th1, bà Nguyễn Thị L và ông Đỗ Văn L là vô hiệu

2. Buộc ông Phùng Văn Th1 và bà Nguyễn Thị L phải trả cho ông Đỗ Văn L số tiền 95.000.000 đồng (chín mươi năm triệu đồng chẵn).

3. Buộc ông Phùng Văn Th1 và bà Nguyễn Thị L phải bồi thường thiệt hại cho ông Đỗ Văn L số tiền 643.919.929 đồng (sáu trăm bốn mươi ba triệu, chín trăm mười chín ngàn, chín trăm hai mươi chín đồng chẵn).

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đỗ Văn L được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phùng Văn Th1, bà Nguyễn Thị L phải 33.556.707 đồng án dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả anh Phùng Văn Th số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2012/06631 ngày 25/01/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Hoàn trả ông Đỗ Văn L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 22.600.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0000023 ngày 03/4/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Th1, bà L không phải nộp án phí DSPT.

Hoàn trả cho ông Phùng Văn Th1 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền số AA/2016/0000439 ngày 13/5/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền số AA/2016/0000438 ngày 13/5/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

6. Về chi phí tố tụng:

Ông Đỗ Văn L phải chịu 5.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Xác nhận ông L đã thi hành xong.

Ông Phùng Văn Th1, bà Nguyễn Thị L phải chịu 5.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông Đỗ Văn L được nhận lại số tiền này khi ông Th1, bà L nộp lại.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7b 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.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
-VKSND tỉnh Bắc Giang;
-Toà án nhân dân thành phố Bắc Giang- Bắc Giang;
-Chi cục THADS huyện thành phố Bắc Giang - Bắc Giang;
-Các đương sự;
-Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Đã ký
Phạm Thị Minh Hiền