

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HOA LƯ
TỈNH NINH BÌNH**

Bản án số: 01/2018/DS-ST

Ngày 10/5/2018

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ và bồi
thường thiệt hại*”

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HOA LƯ

- Với thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà : Ông Đinh Xuân Tường

- Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Thái Học

2. Ông Phạm Kim Thành

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thanh Mai, cán bộ Toà án nhân dân huyện Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoa Lư tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Đào, Kiểm sát viên

Ngày 10 tháng 5 năm 2018 tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Hoa Lư tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2018/ TLST- DS ngày 13 tháng 11 năm 2013 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2018/ QĐXXST - DS ngày 24 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn S, sinh năm 1965; Trú tại: Xóm Đ, xã N, huyện H, tỉnh N. Có mặt

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Hoàng Trung K. Giấy uỷ quyền ngày 25/02/2014

Trú tại: Số nhà 64, đường T, phường N, TP N, tỉnh N. Có mặt

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1951

Trú tại: Thôn T, xã N, huyện H, tỉnh N. Có mặt

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Hoàng Xuân L, sinh năm 1957. Giấy uỷ quyền ngày 17/4/2018

Trú tại: Phố 12, phường Đ, TP N, tỉnh N. Có mặt

3. Người làm chứng: Bà Phạm Thị Q, sinh năm 1961

Trú tại: Phố T, thị trấn T, huyện H, tỉnh N. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, và trong quá trình xét xử nguyên đơn ông Lê Văn S trình bày: Ngày 08/5/1996 ông và ông Phạm Văn T, sinh năm 1951; Trú tại: Thôn T, xã N, huyện H, tỉnh N có giao dịch mua bán với nhau 01 mảnh đất diện tích 100m² hướng Bắc (chiều rộng 05m; chiều dài 20m) ở xứ đồng C, xã N, huyện H, tỉnh N, nay thuộc phố T, thị trấn T, huyện H, tỉnh N với giá 16.000.000đ thể hiện tại giấy biên nhận viết tay ngày 08/5/1996, ông T đưa cho ông S một phiếu thu ngày 25/10/1991 của UBND xã N, người nộp tiền mang tên bà Phạm Thị Q với số tiền 250.000đ nội dung thu tiền đền bù hoa lợi đất hành chính phí. Suốt từ thời gian đó cho đến nay, ông S đã nhiều lần dục ông T chỉ mảnh đất nằm ở vị trí nào cũng như hoàn tất thủ tục giấy tờ chuyển quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật, nhưng ông T không làm. Ngày 20/10/2012 ông S đã làm đơn đề nghị UBND xã N giải quyết, đề nghị ông T không có đất thì trả lại số tiền ông S đã bỏ ra mua đất theo giá thị trường lúc bấy giờ là 350.000.000đ, nhưng ông T không đồng ý. Vì vậy ông S có đơn khởi kiện ra Toà đề nghị huỷ giao dịch mua bán đất giữa ông với ông T buộc ông T phải hoàn trả lại số tiền ông S đã bỏ ra mua đất theo giá đất chuyển nhượng tại thời điểm xét xử và bồi thường thiệt hại hợp đồng do ông T gây nên.

Phía bị đơn ông Phạm Văn T và ông Phạm Văn C được ông Từ uỷ quyền, nay ông T uỷ quyền cho ông Hoàng Xuân L, sinh năm 1957, trú tại: phố 12, phường Đ, thành phố N, tỉnh N trình bày: Về nguồn gốc đất, ông T cũng là người đi mua lại của ông Lê Quang Hiễn (*ông Hiễn đã chết năm 2001*) khi mua ông Hiễn đưa cho ông T 01 phiếu thu ngày 25/10/1991 của UBND xã N, người nộp tiền là bà Phạm Thị Q. Sau đó ông T bán lại cho ông Lê Văn S với giá 16.000.000đ. Khoảng cuối năm 1996 đầu năm 1997 ông S có nhu cầu cần tiền cho vợ đi xuất khẩu lao động nên ông S có nói với ông T xin lại tiền và trả lại đất, ông T nhất trí. Nhưng khi ông T ra UBND xã N xem lại bản đồ địa chính, thì có thửa đất mang tên ông Lê Văn S, nên ông T đã không trả lại tiền cho ông S nữa. Từ đó cho đến nay ông S mới kiện ra Tòa, đề nghị Tòa huỷ hợp đồng mua bán chuyển quyền sử dụng đất và trả lại tiền theo giá trị đất hiện nay là không có cơ sở. Vì mảnh đất đó ông T cho rằng ông S đã giả mạo giấy tờ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND huyện Hoa Lư cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2012, đồng thời ông T và ông Phạm Văn C

người được ông Từ ủy quyền, cung cấp cho Tòa giấy tờ mà ông S làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm: Phiếu thu của UBND xã N ngày 17/4/1991 mang tên Lê Văn S nộp số tiền 250.000đ, nội dung thu tiền đền bù hoa lợi, hành chính phí, công ích địa phương và các công văn UBND thị trấn T, đề nghị UBND huyện H thu hồi quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S. Đề nghị Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án chờ kết quả giải quyết của UBND huyện H.

Để có cơ sở giải quyết vụ án đúng pháp luật Tòa án đã ra quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án, để chờ kết luận giải quyết về việc qui trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn S. Ngày 17/10/2017 của UBND huyện H có thông báo số 108/TB-UBND cho biết năm 2012 UBND thị trấn T, phòng Tài nguyên & Môi trường lập hồ sơ trình UBND huyện Hoa Lư xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Seri 991050 ngày 28/9/2012 cho ông Lê Văn S, ở thôn Đ, xã N, huyện H, tỉnh N là phù hợp với qui định của pháp luật đất đai.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoa Lư:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Sau khi xem các tài liệu có tại hồ sơ, nghe chủ tọa phiên tòa công bố tóm tắt nội dung vụ án và tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã có đủ căn cứ xác định giấy biên nhận ngày 8/5/1996 về việc mua bán mảnh đất diện tích 100m² ở xứ đồng C, xã N, huyện H, tỉnh N, nay thuộc phố T, thị trấn T, huyện H, tỉnh N với giá 16.000.000đ giữa ông Lê Văn S với ông Phạm Văn T là vi phạm pháp luật đề nghị hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng vô hiệu, trả lại cho nhau những gì đã nhận. Về lỗi ông S và ông T đều biết việc mua bán chuyển quyền sử dụng đất khi mảnh đất đó chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặt khác về nguồn gốc đất để chuyển nhượng không phải đất của một trong hai bên, mà chỉ là biên lai thu tiền nộp đền bù hoa lợi đất, hành chính phí mang tên bà Phạm Thị Q ngày 25/10/1991 của UBND xã N mà ông T đã chuyển nhượng cho ông S là vi phạm pháp luật. Nên hai bên đều có lỗi như nhau, vì vậy ông S và ông T phải chịu mỗi người một nửa số tiền chênh lệch giá trị chuyển quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử. Không chấp nhận việc ông S buộc ông T phải trả 360.000.000đ cho ông S vì ông S cho rằng ông T vi phạm hợp đồng đã làm ảnh hưởng kinh tế, tổn thất về vật chất tinh thần cho gia đình ông S, cũng như số tiền ông S đề nghị ông T chi trả cho ông S tiền thuê người đại diện theo ủy quyền. Thực tế ông S cũng là người có lỗi trong hợp đồng mua bán đất với ông T. Về án phí ông Phạm Văn T không phải nộp, ông S phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại không được chấp nhận

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Việc mua bán đất giữa ông S và ông T diễn ra vào ngày 08/5/1996, sau khi luật đất đai năm 1993 có hiệu lực pháp luật, nhưng không tuân thủ theo qui định của pháp luật, cụ thể mảnh đất này chưa có giấy tờ hợp pháp và nguồn gốc mảnh đất chuyển nhượng không phải của một trong hai bên, không lập thành văn bản theo qui định của pháp luật đã vi phạm vào điều 30 và 31 luật đất đai năm 1993 và điểm a khoản 1 Điều 15 pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991. Theo hướng dẫn của nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao, đối với giao dịch dân sự được giao kết trước ngày 01/7/1996 thuộc trường hợp qui định tại khoản 1 Điều 15 pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991 và Điều 136 Bộ luật dân sự năm 1995, thì thời gian yêu cầu Tòa tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế. Vì vậy việc ông S đề nghị Tòa hủy giao dịch mua bán đất giữa ông với ông Phạm Văn T, vẫn nằm trong thời hiệu được đưa ra xem xét tại phiên tòa hôm nay.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, ông S và người được ông S ủy quyền ông Hoàng Trung K vẫn giữ nguyên quan điểm của mình đề nghị Tòa hủy giao dịch mua bán đất giữa ông S và ông T buộc ông T phải trả cho ông S giá trị đất chuyển nhượng theo giá thị trường, theo như biên bản định giá ngày 17/4/2018 có giá là $5.500.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 100\text{m}^2 = 550.000.000\text{đ}$, còn việc ông T nài ra mảnh đất mà ông S đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2012 chính là mảnh đất ông T đã bán cho ông, là không có cơ sở nhằm trốn tránh trách nhiệm. Vì năm 1991 ông S cũng được UBND xã N, huyện H, tỉnh N cấp cho ông S 01 mảnh đất ở khu vực xứ đồng C, xã N, huyện H, tỉnh N, nay thuộc phố T, thị trấn T, huyện H, tỉnh N, ông S đã nộp số tiền 250.000đ cho UBND xã N ngày 17/4/1991. Vì vậy, cho đến thời điểm hiện nay ông S khẳng định ông T không có mảnh đất bán cho ông như giấy biên nhận ngày 08/5/1996.

[3] Tại phiên tòa ông Hoàng Xuân L được ông T uỷ quyền cho ông T vẫn giữ nguyên quan điểm, cho rằng việc mua bán đất đã xong kể từ khi viết giấy nhận tiền ngày 08/5/1996, ông T đã dẫn ông Sinh ra tại thực địa chỉ mảnh đất cho ông S có sự chứng kiến của em trai ông T là ông Phạm Bá L, chính mảnh đất ông T đã chỉ cho ông S, ông S đã giả mạo phiếu thu UBND xã N ngày 17/4/1991 để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2012. Vì vậy vẫn giữ nguyên quan điểm của ông T, không chấp nhận đơn đề nghị của ông S, đề nghị Tòa hủy giao dịch mua bán đất và trả lại tiền theo giá

trị đất chuyển nhượng theo giá thị trường hiện nay là $5.500.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 100\text{m}^2 = 550.000.000\text{đ}$

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án xác minh tại UBND thị trấn T cung cấp khi thành lập thị trấn T, huyện H, tỉnh N, UBND xã N đã chuyển toàn bộ hồ sơ quản lý đất đai khu vực xứ đồng C cho thị trấn T quản lý. Tại tờ bản đồ năm 1986 toàn bộ khu vực xứ đồng C ở đường 12c do UBND xã N quản lý, tờ bản đồ năm 1996 khu vực xứ đồng C ở đường 12c đã chia đất cho các hộ dân sử dụng, trong đó có hộ ông Lê Văn S, không có hộ nào mang tên bà Phạm Thị Q, ông S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2012. Bà Phạm Thị Q, là người có tên trong phiếu thu của UBND xã N ngày 25/10/1991, cung cấp cho Tòa. Năm 1991 gia đình bà được UBND xã N cấp cho mảnh đất 100m^2 ở xứ đồng C sau đó gia đình bà không có nhu cầu sử dụng bán luôn cho ông Phạm Văn T cùng thời điểm đó, thời gian đã lâu bà không nhớ bán cho ông T giá bao nhiêu, khi bán gia đình bà Q chỉ giao phiếu thu cho ông T, còn về hiện trạng đất gia đình bà không biết nằm cụ thể vị trí nào, vì lúc đó UBND xã N chưa tổ chức giao đất cho các hộ dân.

Như vậy đủ cơ sở kết luận, việc giao dịch mua bán mảnh đất giữa ông Lê Văn S với ông Phạm Văn T, chỉ là giao dịch trên giấy tờ thực tế không có mảnh đất mà hai bên thoả thuận mua bán với nhau theo giấy biên nhận tiền ngày 08/5/1996, là trái qui định của pháp luật đã vi phạm luật đất đai năm 1993 và vi phạm vào điểm a khoản 1 Điều 15 pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991. HĐXX xét thấy chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn S. Hủy hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn S với ông Phạm Văn T buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo hướng dẫn của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao về xác định lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Trong vụ án này ông S và ông T đều biết rằng giao dịch mua bán đất chưa có giấy tờ hợp pháp và không lập thành văn bản theo qui định của pháp luật, nhằm trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Nhà nước, là trái với qui định của luật đất đai năm 1993, nhưng vẫn thực hiện giao dịch. Mặt khác trong suốt thời gian từ năm 1996 cho đến nay, hai bên không có động thái đưa vụ việc ra cơ quan có thẩm quyền giải quyết mà chỉ chao đổi việc giải quyết bằng miệng với nhau. Mãi đến tháng 12/2012 ông S mới có đơn đề nghị UBND xã N giải quyết, do vậy việc xác định lỗi trong giao dịch mua bán đất này, hai bên đều có lỗi ngang nhau và phải chịu trách nhiệm về giá trị đất chênh lệch từ năm 1996 cho đến nay, mỗi bên phải chịu một nửa. Theo biên bản định giá ngày 13/7/2018 của hội đồng định giá huyện H diện đất 100m^2 khu vực đường 12c, xứ đồng C, xã N nay phố T, thị trấn T, huyện H, tỉnh N có giá trị chuyển nhượng tại thị trường là $5.500.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 100\text{m}^2 = 550.000.000\text{đ}$. Như vậy giá trị đất thời điểm hiện

tại chênh lệch so với năm 1996 hai bên mua bán là 550.000.000đ - 16.000.000đ = 534.000.000đ. Ông T phải bồi thường thiệt hại cho ông Sinh một nửa giá trị chênh lệch đất là **267.000.000đ**

[5] Về số tiền ông S đề nghị ông Phạm Văn T phải bồi thường cho ông S, đã tạo dựng chứng cứ sai sự thật làm cho vụ án kéo dài 05 năm, làm ảnh hưởng kinh tế, tổn thất về vật chất tinh thần cho gia đình ông S, bình quân mỗi tháng 6.000.000đ x 12 tháng x 05 năm = 360.000.000đ, cũng như số tiền ông S đề nghị ông T chi trả cho ông S tiền thuê người đại diện theo ủy quyền, ông S cung cấp cho Tòa hợp đồng dịch vụ tư vấn đối với một vụ việc, thời gian 06 tháng được trả thù lao là 30.000.000đ, để Tòa dựa trên cơ sở đó xem xét quyết định. Như đã phân tích ở trên, hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông S và ông T là hợp đồng trái với qui định của pháp luật hai bên đều có lỗi. Vì vậy đề nghị của ông S buộc ông T phải bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, không được chấp nhận.

[6] Về án phí: Ông Lê Văn S phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần đề nghị ông T bồi thường 360.000.000đ và tiền thuê người đại diện theo ủy quyền không được chấp nhận là 18.000.000đ được đối trừ vào số tiền 3.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, ông S còn phải nộp 14.250.000đ. Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phạm Văn T, theo qui định điểm đ khoản 2 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Bởi lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Điều 127; 136; 137 BLDS năm 2005; Điều 357; 584; 585 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 pháp lệnh về án phí lệ phí Tòa án ngày 27/2/2009 của chính phủ; điểm đ khoản 2 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016

Xử : Tuyên bố giao dịch mua bán đất giữa ông Lê Văn S với ông Phạm Văn T tại giấy biên nhận tiền ngày 08/5/1996 vô hiệu. Buộc ông T trả cho ông S số tiền **16.000.000đ** mà ông S đã bỏ ra mua đất, ông S trả lại cho ông T 01 phiếu thu ngày 25/10/1991 của UBND xã N mang tên bà Phạm Thị Qu.

- Về bồi thường thiệt hại: ông T phải bồi thường một nửa thiệt hại chênh lệch chuyển nhượng đất cho ông S là 534.000.000đ : 2 = **267.000.000đ**.

Tổng cộng ông T phải trả cho ông S tiền giao dịch mua bán đất và thiệt hại việc mua bán đất chênh lệch với giá chuyển nhượng tại thời điểm hiện nay là **283.000.000đ** (hai trăm tám mươi ba triệu đồng).

- Bác yêu cầu của ông S đề nghị ông T phải bồi thường 360.000.000đ bao gồm các khoản tổn thất kinh tế, tổn thất về vật chất, tinh thần và tiền thuê người đại diện theo ủy quyền.

Kể từ ngày ông S có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông T, không thanh toán số tiền trên cho ông S, thì ông T còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án tại thời điểm thi hành án,

- Về án phí:

+ Ông Phạm Văn T không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông S phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo giá ngạch 18.000.000đ được đối trừ vào số tiền 3.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2010/ 00237 ngày 13 tháng 11 năm 2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoa Lư, ông Sinh còn phải nộp 14.250.000đ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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 công khai sơ thẩm các bên đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh NB;
- THA DS h. Hoa Lư;
- VKS huyện Hoa Lư;
- UBND thị trấn Thiên Tôn
- Các đương sự;
- Lưu.

THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(Đã ký)

Đinh Xuân Tường