

Bản án số: 06/2018/DS - PT
Ngày: 05/04/2018
V/v: tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lý Thị Đoàn

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Dự

Ông Nguyễn Văn Vận

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hoài Thương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình: bà Hà Thị Ngọc Bích – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 04 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số 04/2018/TLPT – DS ngày 05/02/2018.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2017/DSST ngày 26 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện K bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2018/QĐXX – PT ngày 19/03/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Ông Tống Mạnh C

Địa chỉ: phố N – quận B – Hà Nội. Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Nguyễn Chí H

Địa chỉ: xã N – huyện K – tỉnh Hòa Bình. Có mặt.

Bị đơn:

Ông Bùi Thanh N

Địa chỉ: xã K – huyện K – tỉnh Hòa Bình. Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông Bùi Xuân T

Địa chỉ: xã H – huyện K – tỉnh Hòa Bình. Có mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Bùi Thị H

Địa chỉ: xã K – huyện K – tỉnh Hòa Bình. Vắng mặt (Tòa không triệu tập).

- Anh Bùi Văn Q

Địa chỉ: xã K – huyện K – tỉnh Hòa Bình. Vắng mặt (Tòa không triệu tập).

- Chị Quách Thị S

Địa chỉ: xã K – huyện K – tỉnh Hòa Bình. Vắng mặt (Tòa không triệu tập).

- Ông Bùi Thế X

Địa chỉ: xã K – huyện K – tỉnh Hòa Bình. Vắng mặt (Tòa không triệu tập).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn – ông Tống Mạnh C và người được ủy quyền của nguyên đơn – ông Nguyễn Chí H trình bày:

Ngày 21/ 4/ 2003 ông Tống Mạnh C và ông Bùi Thanh N có giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất rừng, ông N là bên chuyển nhượng, ông C là bên nhận chuyển nhượng. Nội dung của hợp đồng như sau:

Ông Bùi Thanh N chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 63, diện tích đất 46.300m² tại xã Kim Truy – huyện K – tỉnh Hòa Bình cho ông C với giá 25.000.000 đồng. Đến ngày 15/ 5/ 2003, hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã đồng ý xác nhận. Tuy nhiên, do thửa đất số 63 không chuyển nhượng được, nên thực tế hai bên đã thỏa thuận miệng về việc ông N sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 60 (không nêu rõ diện tích) cho ông C . Ông C đã đã giao cho ông N tổng số tiền chuyển nhượng là 15.000.000 đồng. Hiện nay, do ông N không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C , vi phạm nghĩa vụ thực hiện Hợp đồng, nên ông C yêu cầu Tòa án nhân dân huyện K giải quyết các vấn đề sau:

1. Yêu cầu HĐXX chấp nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Thanh N với ông Tống Mạnh C được giao kết ngày 21/4/ 2003 có hiệu lực.

2. Buộc ông Bùi Thanh N , bà Bùi Thị H , anh Bùi Văn Q , chị Quách Thị S trả lại diện tích đất cho nguyên đơn thửa đất số 60, tờ bản đồ 62, diện tích hiện tại 14.233,5m², tại thôn Trại Ổi, xã K, huyện K, tỉnh Hòa Bình.

3. Buộc ông Bùi Thanh N và anh Bùi Văn Q phải bồi thường 200 gốc luồng trị giá = 600.000.000 đồng, bồi thường cây các loại 500 cây trị giá 50.000.000 đồng.

4. Yêu cầu ông Bùi Thanh N trả lại ông C diện tích đất 13.600m² đất còn thiếu mà ông C đã trả tiền theo giá thị trường.

5. Buộc anh Bùi Văn Q , chị Quách Thị S phải chuyển toàn bộ số cây đã tự ý trồng trên diện tích ông C đã mua của ông Nạn.

Bị đơn – ông Bùi Thanh N trình bày:

Ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tại các thửa 53, 60, 63 tại xã Kim Truy – huyện K – tỉnh Hòa Bình. Ngày 21/4/2003, ông tự nguyện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 63, diện tích 46.300m² với ông Tống Mạnh C , hợp đồng đã được Ủy ban nhân dân xã chấp thuận ký xác nhận. Tuy nhiên, do thửa đất số 63 không chuyển nhượng được, nên thực tế hai bên đã thỏa thuận miệng về việc ông N sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 60 (thay thế thửa 63) cho ông C .

Do không làm thủ tục sang tên chính chủ cho ông C được, nên hợp đồng kéo dài cho đến nay không thực hiện được. Nay ông C có yêu cầu ông và gia đình tiếp tục thực hiện Hợp đồng, trả lại ông C diện tích đất tại thửa số 60 và đòi bồi thường tiền cây các loại trên thửa đất, ông N không chấp thuận, vì căn cứ theo Điều 5 của Hợp đồng thì ông không vi phạm gì. Ông N đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng vô hiệu.

2. Xin được hoàn lại số tiền cho ông C và xin chịu phạt Hợp đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – anh Bùi Văn Q trình bày:

Cuối năm 2014 đầu năm 2015 bố tôi Bùi Thanh N có cho tôi thửa đất số 60 để cải tạo trồng cây ăn quả, tôi có chặt phá các gốc luồng và cây cối khác trên thửa đất. Nay đã trồng cây Táo, Ổi, Chanh, Bưởi, Ngô. Nếu phải trả lại đất cho ông C. Tôi yêu cầu HĐXX buộc ông C phải bồi thường tiền cây các loại cho tôi là 486.738.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – bà Bùi Thị H , chị Quách Thị S, ông Bùi Thế X : không có ý kiến trình bày gì.

Tại bản án sơ thẩm số 08/2017/DSST ngày 26/12/2017, Tòa án nhân dân huyện K đã quyết định:

Áp dụng: Điều 122, điều 127, điều 689, điều 692 và điều 137 bộ luật dân sự 2005; điều 13, điều 123, điều 127, điều 131, điều 407, điều 501, điều 503 và điều 589 Bộ luật dân sự 2015; khoản 9 điều 12, điều 179 Luật đất đai 2013. Nghị quyết 326/2016 UBTVQH 14 về án phí lệ phí

Tuyên xử:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21 tháng 4 năm 2003 giữa ông Bùi Thanh N và ông Tống Mạnh C đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ 62, tại: Đồi Đang, thôn Trại Ồi, xã Kim Truy, huyện K, tỉnh Hòa Bình là hợp đồng vô hiệu.

2. Buộc ông Bùi Thanh N phải thanh toán tiền chênh lệch tài sản số tiền 15.000.000 đồng tương ứng 15.600m² đất tại thửa 60, theo giá trị tại thời điểm xét xử là 55.000 đồng/1m², thành tiền là: 858.000.000 đồng trả cho ông Tống Mạnh C.

3. Bảo thủ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Bùi Thanh N để đảm bảo.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Bùi Thanh N phải chịu án phí là 37.740.000 đồng

Buộc ông Tống Mạnh C phải chịu án phí là 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.500.000 đồng theo biên lai thu số: 0000996 ông C đã nộp ngày 20 tháng 6 năm 2017 tại chi cục thi hành án dân sự huyện K.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/01/2018, bị đơn – ông Bùi Thanh N có đơn kháng cáo quá hạn, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do bản án sơ thẩm đã xét xử không khách quan, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 08/2017/DSST ngày 26/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện K.

Ngày 25/01/2018, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình ra quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT – DS đối với bản án dân sự sơ thẩm số 08/2017/DSST ngày 26/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện K về cách xác định lỗi; đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm để xác định lỗi của nguyên đơn Tống Mạnh C và bị đơn Bùi Thanh N.

Ngày 09/02/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình ra quyết định số 01/2018/QĐ – PT: không chấp nhận kháng cáo quá hạn của bị đơn – ông Bùi Thanh N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình giữ nguyên quyết định kháng nghị, nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn – ông Tống Mạnh C đề nghị: trong trường hợp cấp phúc thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu, đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn – ông Bùi Thanh N phải bồi thường cho ông C số tiền tương đương với diện tích đất 15.600m² là 858.000.000.000 đồng.

Bị đơn – ông Bùi Thanh N đề nghị: trong trường hợp cấp phúc thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu, đề nghị Hội đồng xét xử buộc nguyên đơn – ông Tống Mạnh C phải chịu một phần hậu quả do hợp đồng vô hiệu.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT – DS ngày 25/01/2018 của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình; sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định nguyên đơn Tống Mạnh C và bị đơn Bùi Thanh N cùng có lỗi và đều phải chịu hậu quả do hợp đồng vô hiệu gây ra, trong đó: ông C chịu 30 % hậu quả, ông N chịu 70 % hậu quả.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Ông Bùi Thanh N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các lô đất số 53, 60, 63 tại xóm Trại Ổi – xã Kim Truy – huyện K vào năm 1997.

Ngày 21/4/2003, ông N lập văn bản đã chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông Tống Mạnh C diện tích đất 46.300mm² thuộc lô 63, giá chuyển nhượng là 25.000.000 đồng. Trong hợp đồng chuyển nhượng ghi rõ: ông N có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C trước tháng 12/2003.

Sau đó, do lô đất 63 thuộc diện không được chuyển nhượng cho người ngoại tỉnh, nên ngày 15/5/2003, hai bên đã thống nhất: ông N chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tại lô 60 cho ông C, cũng với giá 25.000.000 đồng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông C đã trả cho ông N được 15.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến nay ông N vẫn chưa hoàn thành nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất cho ông C.

**Xét tính có hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tống Mạnh C và Bùi Thanh N :*

- Về hình thức:

Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/01/2003 giữa ông C và ông N không có các nội dung sau: địa chỉ của các bên; lý do chuyển nhượng quyền sử dụng đất; loại đất, hạng đất, vị trí, ranh giới và tình trạng đất; thời hạn sử dụng đất của bên chuyển quyền; thời hạn sử dụng đất còn lại của bên nhận quyền; chưa được công chứng – chứng thực.

Tại hợp đồng được sửa đổi, bổ sung ngày 15/5/2003 cũng không nêu đầy đủ diện tích, loại đất, hạng đất, vị trí, ranh giới và tình trạng đất; thời hạn sử dụng đất của bên chuyển quyền; thời hạn sử dụng đất còn lại của bên nhận quyền.

Căn cứ theo điều 698 Bộ luật dân sự 2005, hợp đồng nêu trên đã vi phạm về mặt hình thức hợp đồng.

- Về nội dung:

+ Nội dung hợp đồng có dấu hiệu lừa dối. Thửa đất số 60 được ông với tổng diện tích 26.000m² đã được cấp GCNQSDĐ cho ông N từ năm 1997, tuy nhiên trên thực tế, thửa đất này do hộ ông Bùi Thanh N và Bùi Thế X cùng làm chung từ năm 1986. Thửa đất 60 có hàng rào bằng bụi tre là ranh giới chia tách thửa thành hai phần, ông N lấy phần ngoài, ông X lấy phần trong- diện tích khoảng trên 11.767m². Khi nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 60 cho ông N vào năm 1997 đã bao trùm trên cả diện tích đất của ông Xu, ông X biết nhưng không khiếu kiện và vẫn sử dụng từ năm 1990 cho đến nay. Đến tháng 4/2003, ông N chuyển nhượng cho ông C toàn bộ thửa đất số 60 mà không có sự thỏa thuận và được sự đồng ý của ông Xu, xâm phạm quyền sử dụng của ông X đối với 11.767m² đất và lừa dối ông C .

Căn cứ theo khoản 3 điều 389 Bộ luật dân sự 2005, hợp đồng nêu trên đã vi phạm nguyên tắc giao kết hợp đồng dân sự.

+ Thửa đất số 60 là tài sản thuộc sở hữu chung hợp nhất giữa vợ chồng ông Bùi Thanh N và bà Bùi Thị H . Việc định đoạt thửa đất số 60 phải được sự bàn bạc, thỏa thuận hoặc ủy quyền giữa vợ chồng ông N – bà Hạnh.

Việc ông N tự ý chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 60 mà không có văn bản thể hiện sự thống nhất, thỏa thuận hoặc được ủy quyền của bà H đã *vi phạm điều 28 Luật hôn nhân gia đình năm 2000 và điều 223 Bộ luật dân sự 2005.*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/4/2003 giữa ông Bùi Thanh N và ông Tống Mạnh C có nhiều vi phạm về nội dung, hình thức. Căn cứ

theo điều 128, 132 Bộ luật dân sự, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/4/2003 giữa ông Bùi Thanh N và ông Tống Mạnh C vô hiệu.

Việc cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/4/2003 giữa ông Bùi Thanh N và ông Tống Mạnh C vô hiệu là có căn cứ.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/4/2003, cấp sơ thẩm không xét đến các yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

**Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình, Hội đồng xét xử xét thấy:*

- Yếu tố lỗi của các đương sự:

+ Về phía nguyên đơn – ông Tống Mạnh C :

Trong quá trình giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Bùi Thanh N , bản thân nguyên đơn Tống Mạnh C là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự.

Khi ký kết hợp đồng ngày 21/4/2003, ông C đã không cung cấp địa chỉ cho ông N nên ông N không biết ông C có hộ khẩu cụ thể ở đâu; tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/4/2003, ông C ký tên người nhận chuyển nhượng là Nguyễn Mạnh C – không phải Tống Mạnh C , gây khó khăn cho quá trình chuyển nhượng. Khi ký kết hợp đồng, ông C cũng không đề nghị đưa các nội dung về vị trí thửa đất, diện tích đất, ranh giới, hiện trạng đất vào hợp đồng. Bên cạnh đó, sau khi ông C và ông N thỏa thuận thay thế việc chuyển nhượng lô đất 63 bằng lô đất 60, ông C cũng không yêu cầu ông N phải thực hiện hình thức hợp đồng sửa đổi cho phù hợp với quy định của pháp luật. Mặt khác, sau khi ký kết xong hợp đồng, ông N không làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông C cũng không có ý kiến gì đối với chính quyền địa phương.

Việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/4/2003 vô hiệu có một phần lỗi của ông Tống Mạnh C .

+ Về phía bị đơn – ông Bùi Thanh N :

Khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Tống Mạnh C , bản thân bị đơn Bùi Thanh N là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự.

Trong quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C , ông N đã giấu giếm, không cho ông C biết việc ông X là người sử dụng thực tế một phần thửa đất 60, không đưa ông X vào tham gia ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông N cũng tự ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với tài sản chung hợp nhất giữa ông và vợ mình là bà H mà không hề có văn bản thỏa

thuận với bà H hoặc được bà H ủy quyền; không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C .

Những vi phạm của ông Bùi Thanh N là nguyên nhân trực tiếp, quyết định việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/4/2003 vô hiệu.

Như vậy, việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/4/2003 bị tuyên vô hiệu là do lỗi của cả nguyên đơn Tổng Mạnh C và bị đơn Bùi Thanh N . Việc cấp sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu do lỗi của riêng ông Bùi Thanh N , buộc ông N chịu 100% hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa phù hợp. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình là hợp lý, có căn cứ.

- Hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Việc hợp đồng 21/4/2003 vô hiệu chủ yếu là do lỗi của ông Nạn. Vì vậy, ông Bùi Thanh N phải chịu hậu quả của việc hợp đồng bị tuyên vô hiệu nhiều hơn ông Tổng Mạnh C .

Xét ông N phải chịu 70% hậu quả, ông C phải chịu 30% hậu quả là phù hợp.

Trong vụ án này, ông Tổng Mạnh C và ông Bùi Thanh N đều đề nghị được giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng hình thức hoàn trả tiền mặt và không có đề nghị gì khác. Căn cứ khoản 2 điều 137 của BLDS 2005, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Tổng Mạnh C và ông Bùi Thanh N đều thống nhất giá chuyển nhượng là 25.000.000 đồng cho tổng số 26.000m² đất tại thửa số 60. Đến nay, ông C đã trả cho ông N được 15.000.000 đồng, tương đương với diện tích 15.600m². Căn cứ Quyết định số 37/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 của UBND tỉnh Hòa Bình về bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Hòa Bình từ năm 2015 – 2019, giá trị hiện tại 15.600m² đất rừng sản xuất tại địa bàn xã K – huyện K là:

$$15.600\text{m}^2 \times 55.000 \text{ đồng}/1\text{m}^2 = 858.000.000 \text{ đồng}.$$

Vậy, giá trị của hợp đồng theo định giá là 858.000.000 đồng.

Ông N phải hoàn trả lại ông C số tiền đã nhận của ông C là 15.000.000 đồng.

Vậy, hậu quả thiệt hại thực tế do hợp đồng vô hiệu gây ra là:

$$858.000.000 - 15.000.000 = 843.000.000 \text{ đồng}.$$

Ông N phải bồi thường 70% thiệt hại cho ông C , số tiền là:

$$843.000.000 \text{ đồng} \times 70\% = 590.100.000 \text{ đồng}.$$

Ông C phải tự chịu 30% thiệt hại, số tiền là:

$$843.000.000 \text{ đồng} \times 30\% = 252.900.000 \text{ đồng}.$$

Tổng cộng ông N phải thanh toán cho ông C số tiền là:

590.100.000 + 15.000.000 = 605.100.000 đồng.

**Ngoài ra, trong quá trình xét xử sơ thẩm, cấp sơ thẩm đã có sai sót sau:*

Thời điểm ông Tống Mạnh C và Bùi Thanh N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 21/4/2003, sau đó bổ sung, sửa đổi hợp đồng là ngày 15/5/2003. Căn cứ theo điều 688 BLDS 2015, thì tranh chấp hợp đồng này phải áp dụng quy định của Bộ luật dân sự 2005 để giải quyết. Việc cấp sơ thẩm đồng thời áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005, Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết vụ án là không chính xác.

Sai sót trên của cấp sơ thẩm có thể khắc phục tại cấp phúc thẩm. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

**Về án phí:*

- Án phí sơ thẩm:

Ông Tống Mạnh C khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/4/ 2003 có hiệu lực, tuy nhiên xét hợp đồng vô hiệu và đương sự có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên ngoài việc chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, ông Tống Mạnh C còn phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với 252.900.000 đồng.

Ông Bùi Thanh N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với 590.100.000 đồng.

- Án phí phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm, các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 08/2017/DSST ngày 26/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện K về phần xác định lỗi của nguyên đơn Tống Mạnh C và bị đơn Bùi Thanh N ; sửa về điều luật áp dụng.

Áp dụng: Điều 122, điều 127, điều 128, điều 137, điều 410, điều 689, điều 692 bộ luật dân sự 2005; nghị quyết 326/2016 UBTVQH 14 về án phí lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21 tháng 4 năm 2003 giữa ông Bùi Thanh N và ông Tống Mạnh C đối với thửa đất số 60, tờ bản đồ 62, tại: đồi Đàng, xã K, huyện K, tỉnh Hòa Bình là hợp đồng vô hiệu.

- Buộc ông Bùi Thanh N phải trả ông Tống Mạnh C số tiền đã nhận của ông Tống Mạnh C là 15.000.000 đồng và khoản tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 590.100.000 đồng; tổng cộng là 605.100.000 (sáu trăm không năm triệu một trăm nghìn) đồng.

- Ông Tống Mạnh C phải tự chịu khoản tiền thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 252.900.000 (hai trăm năm mươi hai triệu chín trăm nghìn) đồng.

- Bảo thủ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Bùi Thanh N để đảm bảo thi hành án.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Ông Tống Mạnh C phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 12.945.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án là 7.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000996 ngày 20/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K. Ông Tống Mạnh C còn phải nộp 5.445.000 (năm triệu bốn trăm bốn mươi năm nghìn) đồng.

Ông Bùi Thanh N phải chịu 27.604.000 (hai mươi bảy triệu sáu trăm lẻ bốn nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm:

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 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 điều 7 và điều 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.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án: ngày 05 tháng 4 năm 2018.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hòa Bình
- TAND H. K
- Chi cục THADS H. K
- Các đương sự;
- Lưu HSVA

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Lý Thị Đoàn