

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 15/2018/DS-PT
Ngày 26 - 10 - 2018
V/v tranh chấp về giao dịch dân sự,
hợp đồng dân sự

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Huy Lưỡng.

Các thẩm phán: Ông Trịnh Việt Thanh

Ông Nguyễn Tử Lượng.

- Thư ký phiên tòa:

Bà Lê Thị Thanh Huyền – Thư ký viên, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa:

Bà Đỗ Thị Huyền Tâm – Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 26 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 13/2018/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2018 về việc tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 12/2018/QĐXX-PT ngày 05 tháng 9 năm 2018; quyết định hoãn phiên tòa số 14/2018/QĐ-PT ngày 27 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn S, Sinh năm 1965

Địa chỉ: Xóm Đ, xã N, huyện H, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Trung K

Địa chỉ: SN 64, đường T4, phường N1, Thành phố N2, tỉnh Ninh Bình.

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

Địa chỉ: Thôn T1, xã N, huyện H, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Xuân L, Sinh năm 1957

Địa chỉ: SN 101, đường Đ1, Phố 12, phường Đ2, Thành phố N2, tỉnh Ninh Bình.

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

Trú tại: Phố T2, thị trấn T3, huyện H, tỉnh Ninh Bình.

4. *Người kháng cáo:* Ông Phạm Văn T - Bị đơn.

Tại phiên tòa có mặt: Ông S, ông K, ông T, ông L. Vắng mặt bà Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Lê Văn S trình bày:

Ngày 08/5/1996 ông và ông Phạm Văn T có giao dịch mua bán với nhau một mảnh đất có diện tích 100 m² hướng Bắc (chiều rộng 05m, chiều dài 20m) ở xứ đồng C, xã N, huyện H, tỉnh Ninh Bình với giá 16.000.000 đồng, hai bên có viết 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 trong đó ghi người nộp tiền mang tên bà Phạm Thị Q với số tiền 250.000 đồng, 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 giục ông T chỉ mảnh đất nằm ở vị trí nào cũng như hoàn tất thủ tục giấy tờ chuyển quyền sử dụng đất theo quy 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 350.000.000 đồng nhưng ông T không đồng ý. Vì vậy, ông S khởi kiện ra Tòa đề nghị hủy 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 người đại diện hợp pháp của ông T là ông Phạm Văn C1 (theo ủy quyền ngày 06/11/2017- BL 19) và ông Hoàng Xuân L (theo ủy quyền ngày 17/4/2018 – BL 228, 229) trình bày:

Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là ông T mua lại của ông Lê Quang H (ông H đã chết năm 2001), khi mua ông H 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 16.000.000 đồng. Khoảng cuối năm 1996 đầu năm 1997 ông S cần tiền cho vợ đi xuất khẩu lao động nên 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 không trả lại tiền cho ông S nữa. T đó cho đến nay ông S mới kiện ra Tòa đề nghị Tòa hủy 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 S đã giả mạo giấy tờ 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 vào năm 2012. Phía bị đơn cung cấp cho Tòa án 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 250.000 đồng, nội dung thu tiền đền bù hoa lợi, hành chính phí, công ích địa phương và các công văn UBND thị trấn T3 đề nghị UBND huyện H thu hồi quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S. Đồng thời đề nghị Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án chờ kết quả giải quyết của UBND huyện H.

Tòa án nhân dân huyện H đã ra quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết luận về quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn S. Theo Thông báo số 108/TB-UBND ngày 17/10/2017 của UBND huyện H thì năm 2012 UBND thị trấn T3, phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H lập hồ sơ trình UBND huyện H xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Sêri 991050 ngày 28/9/2012 cho ông Lê Văn S ở thôn Đ, xã N, huyện H, tỉnh Ninh Bình là phù hợp với quy định của pháp luật đất đai.

Tại bản án số 01/2018/DS-ST ngày 10/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện H đã quyết định:

Áp dụng Điều 127, 136, 137 Bộ luật dân sự 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; điểm đ khoản 2 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016. 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 16.000.000 đồng 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 Q.

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

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 283.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi ba triệu đồng).

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

Ngoài ra bản án còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 23 tháng 5 năm 2018, ông Phạm Văn T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 10/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện H

Nội dung kháng cáo phần quyết định của bản án tuyên giao dịch mua bán đất giữa ông T và ông S tại giấy biên nhận ngày 08.5.1996 là vô hiệu nhưng không

buộc ông S phải trả lại cho ông T 100m² đất theo đúng vị trí ghi trong giấy biên nhận ngày 08.5.1996, nay thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 25, bản đồ địa chính thị trấn T3 năm 2008 là trái với quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Phạm Văn T và ông Hoàng Xuân L là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn ông Lê Văn S và người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Trung K không nhất trí với yêu cầu kháng cáo của ông T, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình hủy bản án sơ thẩm, xác định lại quan hệ tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình áp dụng khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử: Bác toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Phạm Văn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Phạm Văn T làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đúng hình thức, thủ tục nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ngày 08/5/1996 hai bên có thỏa thuận giao dịch dân sự với nội dung: Ông Phạm Văn T có bán cho ông Lê Văn S 01 mảnh đất có diện tích là 100m² (5mx20m) về phía bắc đường 12B, cách nhà anh M 3 xuất đã đổ đường ở xứ đồng C, xã N, huyện H, tỉnh Ninh Bình nay thuộc phố T2, thị trấn T3, huyện H, tỉnh Ninh Bình với giá 16.000.000 đồng. Hai bên có viết tay giấy biên nhận và ông T giao cho ông S 01 phiếu thu ngày 25/10/1991 của UBND xã N trong đó ghi người nộp tiền là bà Phạm Thị Q với nội dung thu tiền đền bù hoa lợi, hành chính phí. T đó đến nay, hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau theo quy định của pháp luật, cả ông T và ông S đều không biết vị trí cụ thể của mảnh đất, không biết số thửa đất là bao nhiêu và thuộc tờ bản đồ địa chính nào.

Như vậy, giữa ông S và ông T có thực hiện giao dịch là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời điểm giao kết hợp đồng được thể hiện trong “Giấy biên nhận” là ngày 08/5/1996. Tại thời điểm này, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải tuân thủ khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và các Điều 705, Điều 707, Điều 708, Điều 709, Điều 710, Điều 711, Điều 712, Điều 713 Bộ Luật dân sự năm 1995. Tuy nhiên, các bên đương sự đã

không tuân thủ các quy định của pháp luật cả nội dung và hình thức của hợp đồng. Nội dung của giao dịch vi phạm điều cấm của Luật Đất đai năm 1993 nên giao dịch dân sự này là vô hiệu theo quy định của Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án nhân dân huyện H tuyên bố giao dịch mua bán đất giữa ông Lê Văn S và ông Phạm Văn T tại giấy biên nhận tiền ngày 08/5/1996 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

[3] Bị đơn ông Phạm Văn T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 10/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện H với nội dung: Phần quyết định của bản án tuyên giao dịch mua bán đất giữa ông T và ông S tại giấy biên nhận ngày 08.5.1996 là vô hiệu nhưng không buộc ông S phải trả lại cho ông T 100m² đất theo đúng vị trí ghi trong giấy biên nhận ngày 08.5.1996, nay thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 25, bản đồ địa chính thị trấn T3 năm 2008 là trái với quy định của pháp luật.

Xét nội dung kháng cáo của bị đơn nhận thấy: Vào thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ghi trong giấy biên nhận là ngày 08.5.1996) ông Phạm Văn T không có tài liệu chứng cứ nào để xác định thửa số 30, tờ bản đồ số 25, bản đồ địa chính thị trấn T3 năm 2008, thuộc quyền sử dụng của ông T. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện H xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu như nội dung bản án sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 10/5/2018 là đúng quy định của pháp luật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Phạm Văn T, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của Viện kiểm sát tỉnh Ninh Bình phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông T là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 123, Điều 131, Điều 132, điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và các Điều 705, Điều 707, Điều 708, Điều 709, Điều 710, Điều 711, Điều 712, Điều 713 Bộ Luật dân sự năm 1995.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn T theo đơn kháng cáo ngày 21 tháng 5 năm 2018.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 10/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Ninh Bình.

2. Những phần bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể T ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn T không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể T ngày tuyên án là ngày 26 tháng 10 năm 2018.

Nơi nhận:

- Tòa án cấp cao tại Hà nội;
- Tòa án nhân dân huyện H;
- Viện kiểm sát tỉnh Ninh Bình;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đinh Huy Lưỡng