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

Bản án số: 88/2018/DS-PT

Ngày 14/11/2018

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
N- ỚC 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 Hoàng Thị Thu Hiền

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Gia Lương

Bà Phạm Thị Minh Hiền

-Th- ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Dung - Th- ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14/11/2018 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 85/2018/TLPT- DS ngày 10/9/2018 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 16/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 98/2018/QĐ-PT ngày 05/10/2018 giữa các đ- ơng sự:

-*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Bá T, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: Phố G, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang

-*Bị đơn:* Ông D- ơng Văn C, sinh năm 1968 (có mặt)

Bà Giáp Thị N, sinh năm 1973 (có mặt)

Đều địa chỉ: Thôn Đ, xã Chu Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

-*Người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp cho anh C, chị N*: ông Triệu Hạnh H - Luật sư văn phòng luật sư Triệu H - Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

-Ng- ời có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1.Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: Phố G, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

2.Ủy ban nhân dân xã C, huyện L do ông Thái Văn Đ, chức vụ: Chủ tịch UBND xã đại diện (vắng mặt).

-Người kháng cáo: Bà Giáp Thị N

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 6/04/2018, trong các bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Bá T trình bày:

Do vợ chồng ông có nhu cầu về đất ở, ngày 23/3/2018 vợ chồng ông đ- ợc biết vợ chồng ông D- ơng Văn C, bà Giáp Thị N ở thôn Đ, xã C, huyện L có 01 lô đất muốn bán. Vợ chồng ông đã gặp vợ chồng ông C, bà N và thống nhất thỏa thuận vợ chồng ông C, bà N chuyển nh- ợng cho ông 01 lô đất có diện tích 100m^2 ở thôn Đ, xã C trị giá 250.000.000đ. Khi chuyển nh- ợng đất vợ chồng ông C có nói rõ với vợ chồng ông là đất ở lâu dài không phải đất đấu thầu, đất thuê và nói rõ với vợ chồng ông do điều kiện không có tiền nên ch- a làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vợ chồng ông C nói nh- vậy nên vợ chồng ông có nhất trí mua và 2 bên có viết giấy nhận tiền bán đất cho nhau, vợ chồng ông đã giao trả đủ tiền cho vợ chồng ông C và vợ chồng ông C đã giao đất cho vợ chồng ông. Việc chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất trên hai bên chỉ lập giấy tờ viết tay, không công chứng, không qua chính quyền địa ph- ơng chứng thực. Sau khi vợ chồng ông nhận đất do vợ chồng ông C giao, ông có đến gặp cán bộ địa chính xã C để xin làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đ- ợc cán bộ địa chính xã C cho biết diện tích đất trên vợ chồng ông C chuyển nh- ợng cho vợ chồng ông là lãnh đạo thôn Đ, xã C tự bán đất trái thẩm quyền và chính quyền thôn cũng không đ- ợc phép cho đấu thầu đất lâu dài hơn nữa trên diện tích đất của ông C bán cho ông có đ- ờng điện cao thế chạy qua, không đ- ợc phép xây dựng các công trình nhà ở trên đất. Nên diện tích đất vợ chồng ông mua của vợ chồng ông C không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đ- ợc, vì vậy ông có gặp vợ chồng ông C nói rõ nh- vậy và yêu cầu vợ chồng ông C hoàn trả vợ chồng ông tiền nh- ng vợ chồng ông Ch- ơng không nhất trí trả. Nay ông đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông C vô hiệu, buộc vợ chồng ông C trả vợ chồng ông số tiền 250.000.000đ. Ông không yêu cầu vợ chồng ông C phải bồi th- ờng tiền về lỗi do hợp đồng vô hiệu mà vợ chồng ông C gây ra.

Bị đơn là ông D- ơng Văn C, bà Giáp Thị N đều trình bày: Ngày 15/8/2009 tại nhà văn hóa thôn Đ, xã C, chính quyền và Ban quản lý thôn có giao cho vợ chồng ông, bà đ- ợc đấu thầu lâu dài 01 lô đất có diện tích 100m^2 tại lô đất số 17 ở thôn Đ, xã C. Vợ chồng ông, bà phải nộp cho thôn số tiền 20.000.000đ. Sau đó vợ chồng ông, bà không sử dụng. Ngày 23/3/2018 vợ chồng ông, bà có chuyển nh- ợng cho vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị H ở phố G, thị trấn Đ với giá tiền là 250.000.000đ, hai bên có viết giấy nhận tiền và giao đất nh- ng

không làm các thủ tục theo quy định của pháp luật. Tr- ớc khi chuyển nh- ợng lô đất trên ông, bà đã nói rõ với vợ chồng ông T diện tích đất trên là đất đấu thầu lâu dài của thôn Đ, đất không đ- ợc cấp bìa đỏ. Ông T còn nói lại với vợ chồng ông, bà "với anh, chị làm sổ đỏ thì khó chứ với em chỉ chi phí cao thôi, em làm đ- ợc hết, em mua em chả lo, chị bán còn lăn tăn gì". Sau khi vợ chồng ông T giao tiền đủ, vợ chồng ông, bà đã giao đất và giấy tờ liên quan đến lô đất đó gồm các biên lai thu tiền của thôn, biên bản giao đất của thôn Đ, xã C, ngoài ra không có giấy tờ gì khác. Nay vợ chồng ông T đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất vô hiệu, buộc vợ chồng ông, bà trả lại số tiền 250.000.000 đồng ông, bà không nhất trí bởi vì việc mua bán 2 bên đã tự nguyện thỏa thuận, không ép buộc nhau.

Ng- ời có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày: Chồng bà là ông Nguyễn Bá T đã có bản tự khai gửi cho Tòa án, trong bản tự khai chồng chị đã khai rõ về nội dung và yêu cầu giải quyết vụ án, toàn bộ nội dung, yêu cầu, nguyện vọng của chồng bà cũng là của bà, bà không có gì bổ sung thêm. Do điều kiện công việc bà xin đ- ợc vắng mặt tại các phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án.

Đại diện Ủy ban nhân dân xã C, huyện L do ông Thái Văn Đ, chức vụ: Chủ tịch trình bày:

Ngày 23/03/2018 vợ chồng ông D- ơng Văn C, bà Giáp Thị N có chuyển nh- ợng 100m^2 đất ở thôn Đ, xã C cho vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị H ở phố G, thị trấn Đ. Diện tích đất này chính quyền thôn Đ, xã C đã bán cho vợ chồng ông C, bà N thời gian vào tháng 08/2009 là đất nông nghiệp, diện tích đất này là do UBND xã C quản lý. Việc chính quyền thôn Đ bán đất cho hộ ông C, bà N là bán trái thẩm quyền, không đ- ợc sự chỉ đạo của UBND huyện và UBND xã C. Ngoài bán đất cho hộ ông C, bà N, chính quyền thôn còn tự bán cho một số hộ dân khác trong thôn. Còn việc vợ chồng ông C cho rằng 100m^2 đất chuyển nh- ợng cho vợ chồng ông T là đất lãnh đạo thôn Đ giao đấu thầu lâu dài là không đúng vì thôn không có thẩm quyền giao thầu đất lâu dài cho các hộ. Hơn nữa trên diện tích đất này có đ- ờng điện cao thế đi qua, quy định không đ- ợc phép xây dựng các công trình xây dựng trên đất. Nay xảy ra tranh chấp chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất giữa các bên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm số 20/2018/DS-ST ngày 16/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện L đã áp dụng các Điều 26; Điều 35; Điều 147; Điều 165, khoản 2 Điều 228; 271; 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116; Điều 117; Điều 119; Điều 131; khoản 3 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 689 Bộ luật dân sự 2005; Điều 37 Luật đất đai 2003; Điều 59 Luật đất đai năm 2013;

Điều 26; Điều 27 Nghị quyết 326/UBTVQH 14 của □y ban th- ờng vụ quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1.Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/03/2018 giữa ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị H với ông D- ơng Văn C, bà Giáp Thị N đối với mảnh đất có diện tích 100m^2 trị giá 250.000.000đ có các cạnh: Phía Bắc tính từ điểm A đến điểm B dài 20m, phía Đông tính từ điểm B đến điểm C dài 5m, phía Nam tính từ điểm C đến điểm D dài 20m, phía Tây tính từ điểm D đến điểm A dài 5m thuộc lô đất số 17 tại thôn Đ, xã C, huyện L, Bắc Giang là vô hiệu.

Buộc ông Dương Văn C, bà Giáp Thị N có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị H số tiền 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng), vợ chồng ông T, bà H trả lại cho vợ chồng ông C, bà N 100m2 đất ở thôn Đ, xã C, huyện L, Bắc Giang (có sơ đồ kèm theo).

Buộc vợ chồng ông D- ơng Văn C, bà Giáp Thị N trả ông Nguyễn Bá T 3.000.000 đ tiền chi phí định giá tài sản.

2.Về án phí: Ông D- ơng Văn C, bà Giáp Thị N phải chịu 300.000 đ án phí hợp đồng vô hiệu và 12.500.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả ông Nguyễn Bá T 6.200.000đ tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0003108 ngày 10/04/2018 tại chi cục thi hành án huyện L.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm thi hành án, quyền kháng cáo bản án, quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Ngày 15/8/2018 Tòa án nhân dân huyện L có Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 11/QĐ-TA, quyết định sửa chữa, bổ sung bản án như sau: Tại trang 3 dòng thứ 16 đến dòng thứ 19 từ dưới lên và tại trang 5 dòng 01đến 04 từ dưới lên có ghi: "Áp dụng các Điều 26; Điều 35; Điều 147; Điều 165, khoản 2 Điều 228; 271; 273 BLTTDS năm 2015; Điều 116; Điều 117; Điều 119; Điều 131; khoản 3 Điều 357 BLDS năm 2015; Điều 689 BLDS 2005; Điều 37 Luật đất đai năm 2003; Điều 59 Luật đất đai năm 2013".

Nay được sửa chữa như sau: "Áp dụng các Điều 26; Điều 35; Điều 147; Điều 165, khoản 2 Điều 228; 271; 273 BLTTDS năm 2015; Điều 116; Điều 117; Điều 119; Điều 131; khoản 3 Điều 357 BLDS năm 2015; Điều 689 BLDS 2005; Điều 59 Luật đất đai năm 2013".

Ngày 27/7/2018 bà Giáp Thị N kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm nói trên, cùng ngày bà N nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, bà N kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm với lý do kết luận điều tra không đúng sự thật vì khi mua đất bà đã nói rõ với ông T là đất không có sổ bìa đỏ, việc ông T mua đất là tự nguyện và không ép buộc do thỏa thuận, do bà không làm đơn Tòa giải quyết nên bà không nộp án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Bá T không rút đơn khởi kiện, bị đơn bà Giáp Thị N không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi hợp pháp cho bà N, ông C trình bầy: Bà N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, lý do bản án sơ thẩm nhận định và áp dụng pháp luật không phù hợp ảnh hưởng quyền lợi của bà N. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng xác định không đúng tư cách tham gia tố tụng của bà N; UBND xã C, Thông báo thụ lý vụ án không có UBND xã C là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bị đơn chị Giáp Thị N. Trong quá trình tham gia tố tụng không xác định tư cách tham gia nhưng trong bản án lại ghi bà N là bị đơn; UBND xã C là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; UBND xã C có đơn xin vắng mặt ghi ngày 18/4/2018 nhưng lại ghi là đã nhận được thông báo phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (bút lục 28c) nhưng ngày 15/6/2018 mới có thông báo phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; vắng mặt đương sự lần thứ nhất nhưng tòa vẫn xét xử; Quyết định định giá tài sản số 17 ngày 11/6/2018 chỉ ghi tiến hành định giá tài sản đang tranh chấp là 01 mảnh đất có diện tích 100m^2 tại thôn Đ, xã C, huyện L và tài sản trên đất; không xác định là loại đất gì; kết quả định giá thiếu đặc điểm không rõ đối tượng định giá; Hội đồng xác định là đất ở, bản án sơ thẩm xác định đất nông nghiệp, mức giá đưa ra không hợp lý, Biên bản định giá không ghi ý kiến của đương sự, không có chữ ký của đương sự nhưng lại ghi các đương sự nhất trí với giá trị lô đất mà hội đồng định giá đã định giá không có ý kiến gì, cấp phúc thẩm định giá lại chỉ khắc phục một phần. Như vậy, có dấu hiệu làm sai lệch hồ sơ vụ án. Trường hợp không hủy bản án thì đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận hợp đồng và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn các lỗi vi phạm tố tụng không ảnh hưởng đến vụ án; Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì xác định lỗi 100% do người mua và buộc bồi thường cho bên bán giá trị thiệt hại theo giá hiện tại.

Bà Giáp Thị N, ông Dương Văn C trình bầy: Ông, bà đồng ý với trình bầy và đề nghị của luật sư. Đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng vì việc mua bán này là thuận mua vừa bán, ông T là người buôn bán đất phải tìm hiểu, ông T là người viết giấy mua bán đất; bà N đồng ý đối với số tiền chi phí định giá ở cấp phúc thẩm bà chịu cả số tiền 2.600.000 đồng nhưng bà không đồng ý với kết quả định giá của Hội đồng định giá.

Ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị H trình bầy: Ông, bà không nhất trí kháng cáo của bà N, ngày hôn sau mua bán đất xong ông ra UBND xã làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì cán bộ địa chính nói không làm được vì đất này do thôn bán trái thẩm quyền và dưới đường điện cao thế, sau đó anh có gặp vợ chồng ông C, bà N để nói chuyện và ông đồng ý nhận 200.000.000 đồng và cho vợ chông ông C, bà N 50.000.000 đồng nhưng vợ chồng ông C không đồng ý. Ông C là phó thôn phải biết rõ việc này nhưng vẫn chuyển nhượng cho ông. Hiện nay ông cũng không quản lý diện tích đất này vẫn bỏ không từ đó. Ông đề nghị hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và buộc ông C, bà N hoàn trả cho ông số tiền 250.000.000 đồng. Ông không yêu cầu bồi thường.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu về việc tuân theo pháp luật: của thẩm phán, Hội đồng xét xử, th- ký đ- ợc phân công giải quyết vụ án thực hiện đúng quy định của pháp luật; về việc chấp hành pháp luật của các đ- ơng sự chấp hành đúng quy định của pháp luật; UBND xã C đã có đơn xin xét xử vắng mặt.

Về nội dung: Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà Giáp Thị N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đ- ợc thẩm vấn tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát vên. Sau khi thảo luận và nghị án. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1].Về thủ tục tố tụng: UBND xã C, Huyện L do ông Thái Văn Đ, chức vụ: Chủ tịch UBND xã C đại diện có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt.

[2].Về nội dung: Ngày 23/03/2018, vợ chồng ông Dương Văn C, bà Giáp Thị N ở thôn Đ, xã C, huyện L có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị H ở phố G, thị trấn Đ, huyện L 01 lô đất số 17 có diện tích 100m^2 ở thôn Đ, xã C, huyện L trị giá 250.000.000đồng. Sau khi các bên thỏa thuận và viết giấy tờ, vợ chồng ông T đã trả cho vợ chồng ông C, bà N 250.000.000đồng, vợ chồng ông C, bà N đã giao đất cho vợ chồng ông T. Các bên đều ký vào giấy nhận tiền bán đất nhưng hợp đồng mua bán là Giấy nhận tiền bán đất ở lập ngày 23/03/2018 không công chứng, chứng thực tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Sau khi nhận đất, ông T đã đi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được cơ quan có thẩm quyền cho biết diện tích đất vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông C là đất nông nghiệp, chính quyền thôn Đồi Gai, Chu Điện đã tự chuyển đổi mục đích, bán trái thẩm quyền cho một số hộ dân vào năm 2009, trong đó có hộ ông C, bà N. Do đó diện tích đất này không được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn nữa, trên diện tích đất này có đường điện cao thế chạy qua, nếu được sử dụng thì cũng không được xây dựng các công trình, nhà kiên cố trên đất. Vợ chồng ông T yêu cầu vợ chồng ông C trả lại tiền nhưng vợ chồng ông C không nhất trí. Ông T khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/03/2018 vô hiệu, buộc vợ chồng ông C trả lại số tiền 250.000.000đồng. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/03/2018 giữa ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị H với ông D- ơng Văn C, bà Giáp Thị N là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bà Giáp Thị N kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Giáp Thị N. Hội đồng xét xử thấy:

Về nguồn gốc đất chuyển nhượng do vợ chồng bà N, ông T được thôn giao đấu thầu ngày 15/8/2009 và ông C, bà N có nộp cho thôn số tiền 20.000.000 đồng. Diện tích đất trên do Thôn giao đấu thầu trái thẩm quyền, vợ chồng ông C, bà N chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nên chuyển nhượng cho ông T, bà H là không hợp pháp, vi phạm quy định về Luật đất đai; việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/03/2018 giữa vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Dương Văn C, bà Giáp Thị N các bên tham gia giao dịch không tuân thủ đúng quy định của pháp luật về ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể hợp đồng không được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền đã vi phạm quy định tại Điều 117; Điều 122, 129, Điều 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015. Do vậy, Bản án sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 23/03/2018 giữa vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Dương Văn C, bà Giáp Thị Nh vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C, bà N cũng như bà N, ông C đề nghị công nhận hợp đồng là không có căn cứ chấp nhận.

Do hợp đồng vô hiệu nên buộc vợ chồng ông Dương Văn C, bà Giáp Thị N có trách nhiệm hoàn trả lại tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị H số tiền 250.000.000đ đã nhận, vợ chồng ông T, bà H trả lại cho vợ chồng ông C, bà N 100m^2 đất thuộc lô đất số 17 tại thôn Đ, xã C, huyện L, Bắc Giang là phù hợp với Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 quy định: Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự: 1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập khi; 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trang ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Đối với yêu cầu của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bà N, ông C đề nghị hợp đồng vô hiệu thì phía ông T, bà H phải chịu 100% lỗi do hợp đồng vô hiệu và đề nghị bồi thường thiệt hại theo giá hiện tại. Hội đồng xét xử thấy: Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là hoàn toàn về phía ông C, bà N vì ông T, bà H là người mua đã làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không cấp được vì đất này được thôn giao trái thẩm quyền, dưới đường điện cao thế không chuyển đổi mục đích sử dụng được nhưng ông C, bà N vẫn chuyển nhượng. Ông T, bà N không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Mặt khác, diện tích đất này hiện nay vẫn còn giữ như hiện trạng lúc mua bán. Bà N, ông C là người được nhận lại diện tích đất trên quyền lợi của ông C, bà N không bị ảnh hưởng gì. Do vậy không chấp nhận đề nghị này của luật sư cũng như yêu cầu của bà N, ông C.

Đối với đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bà N, ông C đề nghị hủy bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng về xác định tư cách tham gia tố tụng của bà N, UBND xã C. Những vi phạm này Hội đồng xét xử thấy không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án nên không chấp nhận đề nghị của luật sư. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Từ nhận định, phân tích trên. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

[3].Về tiền chi phí định giá tại cấp phúc thẩm: Số tiền chi phí định giá tài sản là 2.600.000 đồng bà N không có ý kiến gì và chịu cả chi phí là phù hợp với quy định Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Xác nhận bà N đã nộp đủ.

[4].Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận bà Giáp Thị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 29; Nghị quyết 326/UBTVQH 14 của □y ban Th- ờng vụ quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà Giáp Thị N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

□p dụng các Điều 26; Điều 35; Điều 147; khoản 1 Điều 148, Điều 165, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, 117, 119, 122, 129, 131, khoản 3 Điều 357; Điều 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 59 Luật đất đai năm 2013; Điều 26; Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/UBTVQH14 của □y ban Th- ờng vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

1.Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/03/2018 giữa ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị H với ông D- ơng Văn C, bà Giáp Thị N đối với mảnh đất có diện tích 100 m^2 trị giá 250.000.000 đồng có các cạnh: Phía Bắc tính từ điểm A đến điểm B dài 20 m, phía Đông tính từ điểm B đến điểm C dài 5m, phía Nam tính từ điểm C đến điểm D dài 20m, phía Tây tính từ điểm D đến điểm A dài 5m thuộc lô đất số 17 tại thôn Đ, xã C, huyện L, Bắc Giang là vô hiệu.

Buộc ông Dương Văn C, bà Giáp Thị N có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Bá T, bà Nguyễn Thị H số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng), vợ chồng ông T, bà H trả lại cho vợ chồng ông C, bà N 100m^2 đất ở thôn Đ, xã C, huyện L, Bắc Giang (có sơ đồ kèm theo).

Buộc vợ chồng ông D- ơng Văn C, bà Giáp Thị N trả ông Nguyễn Bá T 3.000.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản.

2.Về án phí: Ông D- ơng Văn C, bà Giáp Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí hợp đồng vô hiệu và 12.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả ông Nguyễn Bá T 6.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0003108 ngày 10/04/2018 tại chi cục thi hành án huyện L.

Bà Giáp Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0003349 ngày 27/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Bà Giáp Thị N phải chịu 2.600.000 đồng chị phí định giá. Xác nhận bà Giáp Thị N đã nộp đủ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất là 10%/năm tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 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 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.

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

Nơi nhận:
-TAND huyện L;
-VKSND tỉnh Bắc Giang ;
-VKSND huyện L;
-Chi cục THADS huyện L;
-Các đ- ơng sự;
-Lưu hồ sơ, HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Hoàng Thị Thu Hiền