

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

Bản án số: 59/2018/DS-PT

Ngày: 16/11/2018.

V/v: “Tranh chấp hợp Đ
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chinh;

Các Thẩm phán: Ông Hà Huy Hùng;
Bà Hoàng Lan Phương.

-Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tĩnh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Văn Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân (TAND) tỉnh T xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2018/DSPT ngày 04/10/2018 về việc: “Tranh chấp hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 21/8/2018 của Toà án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2018/QĐPT- DS ngày 01/11/2018 của TAND tỉnh T giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Bá H, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Phố 2, phường Q, thành phố T, tỉnh T.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Bá Đ, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Phố 3, phường Q, thành phố T, tỉnh T.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Đào Thị H, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Phố 4, phường Q, thành phố T, tỉnh T.

3.2. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Phố 5, phường Q, thành phố T, tỉnh T.

3.3. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh T.

Địa chỉ: Đường Yên Ngựa, phường Hàm Rồng, thành phố T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Anh X - Chủ tịch UBND.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh T - Phó Trưởng phòng TN&MT (Quyết định ủy quyền số 3463/QĐ-UBND ngày 02/5/2018 của Chủ tịch UBND thành phố T).

4. Ủy ban nhân dân phường H, thành phố T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đàm Khắc C - Chủ tịch UBND.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc T - Phó Chủ tịch UBND.

(Giấy ủy quyền ngày 04/01/2018 của Chủ tịch UBND phường H).

Tại phiên tòa: Có mặt ông Nguyễn Bá Đ, bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Bá H, bà Đào Thị H, ông Nguyễn Ngọc T. Vắng mặt ông Lê Minh T (có đơn đề nghị xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

****Theo đơn phản tố ngày 19/3/2016 và quá trình giải quyết tại Tòa án ông Nguyễn Bá H trình bày:***

Tháng 6 năm 2010, ông Nguyễn Bá Đ có bán cho vợ chồng ông 200m² đất tại thửa số 794, tờ bản đồ 01, bản đồ 299, địa chỉ: Xứ Đ Nấp Độ, phường H, thành phố T với giá 150.000.000đ, bà X vợ ông Đ đã nhận 80.000.000đ. Hai bên có viết giấy mua bán và ông Đ có giao cho ông 01 biên bản giao đất ngày 01/01/1999, 01 phiếu thu tiền số 03 ngày 08/12/1999 (Bản gốc) để ông thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ) mang tên ông Nguyễn Bá Đ. Nếu có GCNQSDĐ, ông Đ sẽ sang tên cho ông 200m². Gia đình ông đã làm nhà ở và sinh sống trên mảnh đất mua của vợ chồng ông Đ từ năm 2010, nhưng ông không làm được GCN theo yêu cầu của ông Đ vì lý do diện tích đất này không nằm trong diện tích ông Đ được giao trong biên bản giao đất ngày 01/01/1999, mà là đất công thuộc quyền quản lý của UBND xã H. Do đó ông yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Nguyễn Bá Đ vô hiệu và giải quyết H quả của hợp Đ vô hiệu.

****Theo ông Nguyễn Bá Đ trình bày:***

Do có mối quan hệ anh em nên tháng 6/2010 ông có để lại cho ông H 200m² đất tại Xứ Đ Nấp Độ, xã H (nay là phường H) với điều kiện: Ông giao cho ông H Biên bản giao đất khu Nấp Độ được UBND cấp năm 1999 và phiếu thu số 03 ngày 08/12/1998 mang tên Nguyễn Bá Đ để ông H làm thủ tục với cơ quan nhà nước cấp GCNQSDĐ cho ông, bao gồm 400m² đất ở và 200m² đất vườn, nếu làm được thì ông H sẽ được 200m² đất ở. Ông có viết cho ông H một giấy bán đất ngày 26/7/2010 với diện tích 200m² không ghi giá cụ thể, hai bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau giá 150.000.000đ là tiền đặt cọc và hoa màu. Ngày 31/7/2010, bà X vợ ông đã nhận của bà H vợ ông H 80.000.000đ. Phần đất ông viết giấy bán cho ông H là đất ông được UBND xã H giao cho canh tác ngày 30/8/2002, không phải diện tích đất ở theo Biên bản giao đất ngày 01/01/1999. Ông H không làm được như thỏa thuận nhưng từ đó đến nay vẫn giữ giấy tờ không trả lại cho ông. Nay ông H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, ông cũng Đ ý. Ông yêu cầu ông H trả lại cho ông diện tích đất mà hiện nay ông H đã xây dựng nhà ở, Biên bản giao đất

san cư khu Nấp Độ ngày 01/01/1999 và Phiếu thu số 03 ngày 08/12/1998 (bản gốc). Ông sẽ mua lại công trình ông H xây dựng theo giá của Hội Đ định giá, Đ thời đề nghị được ưu tiên mua lại diện tích đất này của Nhà nước.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Đào Thị H (vợ ông Nguyễn Bá H) thống nhất với trình bày của ông Nguyễn Bá H; bà Nguyễn Thị X (vợ ông Nguyễn Bá Đ) thống nhất với trình bày của ông Nguyễn Bá Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2016/DS-ST ngày 25/7/2016 của TAND thành phố T đã Quyết định:

Tuyên bố hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn Bá Đ và ông Nguyễn Bá H là vô hiệu.

Xác định 200m² đất vườn tọa lạc tại thửa 794, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Xứ Đ Nấp Độ, phường H, thành phố T là đất của ông Nguyễn Bá Đ và bà Nguyễn Thị X. Buộc ông Đ, bà X phải trả lại cho ông H, bà H số tiền 345.937.000đ gồm: 80.000.000đ đã nhận; 46.843.000đ bồi thường thiệt hại về đất và 219.094.000đ giá trị công trình trên đất. Ông Đ, bà X được sở hữu toàn bộ công trình trên đất mà ông H, bà H xây dựng.

Ông H, bà H phải trả lại Biên bản giao đất khu Nấp Độ ngày 01/01/1999 và Phiếu thu số 03 có ghi số tiền 3.140.000đ (bản gốc) cho ông Đ, bà X.

Ông Đ, bà X có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Chấp nhận sự tự nguyện của ông H, bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết thiệt hại về hoa màu.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Bá H và ông Nguyễn Bá Đ đều có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 126/2016/DS-PT ngày 30/12/2016 của TAND tỉnh T đã Quyết định:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Bá Đ, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2016/DS-ST ngày 25/7/2016 TAND thành phố T: Tuyên bố hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 27/6/2010 giữa ông Nguyễn Bá Đ và ông Nguyễn Bá H vô hiệu.

Xác định lô đất 200m² đất vườn tọa lạc tại thửa 794, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Xứ Đ Nấp Độ, phường H, thành phố T (có ghi ranh giới, kích thước) thuộc quyền quản lý của ông Đ và bà X, tạm giao cho ông Đ, bà X quản lý sử dụng.

Buộc ông Đ, bà X trả lại cho ông H, bà H số tiền 80.000.000đ đã nhận và 219.094.000đ giá trị công trình trên đất. Tổng cộng: 299.094.000đ. Ông Đ, bà X được sở hữu toàn bộ công trình trên đất mà ông H, bà H xây dựng.

Ông H, bà H phải trả lại Biên bản bàn giao đất khu Nấp Độ ngày 01/01/1999 và Phiếu thu số 03 (bản gốc) cho ông Đ, bà X.

Ngày 02/3/2017, ông Nguyễn Bá H có đơn đề nghị xem xét lại bản án phúc thẩm theo trình tự giám đốc thẩm

Ngày 08/5/2017, UBND thành phố T có Công văn số 1531/UBND-TNMT đề nghị TAND cấp cao tại Hà Nội xem xét lại bản án dân sự phúc thẩm, đề nghị công nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng là ông Nguyễn Bá H.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 64/2017/DS-GĐT ngày 24/7/2017 của TAND cấp cao tại Hà Nội đã Quyết định:

Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 126/2016/DS-PT ngày 30/12/2016 của TAND tỉnh T và Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2016/DS-ST ngày 25/7/2016 của TAND thành phố T với lý do:

- Cần đưa UBND phường H và UBND thành phố T tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan;

- Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Đ, bà X trong khi diện tích đất này là đất công, Đ thời công nhận cho vợ chồng ông Đ được sở hữu tài sản trên đất và thanh toán giá trị tài sản cho ông H, bà H mà chưa xem xét đến nhu cầu thực tế sử dụng đất là chưa có cơ sở và không đảm bảo quyền lợi của các bên.

Ngày 01/11/2017, TAND thành phố T thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

-Tại công văn số 54/UBND/ĐCXD ngày 18/01/2018, người đại diện theo ủy quyền của UBND phường H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 957, tờ bản đồ số 01, diện tích 200m² đất ở và 90m² đất của gia đình ông Đ ở Nấp Độ được UBND huyện Quảng Xương cấp ngày 30/6/1994. Năm 2001 hộ ông Đ đã chuyển nhượng cho hộ ông Bùi Trọng Linh 118m² đất ở và 24m² đất vườn, ông Đ còn lại 148m² (82m² đất ở và 66m² đất vườn). Nguồn gốc thửa đất số 794, tờ bản đồ số 01, diện tích 200m² do UBND xã cấp đất trái thẩm quyền năm 1999, hộ ông Đ chưa làm thủ tục đề nghị cấp GCNQSD đất. Tổng diện tích 02 thửa 794 và 957 là 348m² hộ ông Đ đang sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở.

Phần đất ông Đ làm giấy chuyển nhượng cho ông Nguyễn Bá H 200m² không nằm trong phần đất ông Đ được nhà nước cấp mà là đất công do UBND xã (nay là UBND phường H) quản lý. Ông Đ có đơn xin mượn diện tích đất này để trồng rau được thôn có ý kiến và Phó Chủ tịch UBND xã (ông Lê Đức Dương) xác nhận ngày 30/8/2002. Toàn bộ diện tích hộ ông H đang sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở là đất công của UBND phường H quản lý cùng nằm trên thửa số 794, tờ bản đồ 01 năm 1993. Việc ông Đ chuyển nhượng cho ông H là không có cơ sở. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Tại Bản tự khai ngày 01/02/2018; Bản tự khai ngày 19/6/2018, người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND thành phố T trình bày:

Theo Bản đồ và sổ mục kê 299/TTg đo vẽ năm 1985, diện tích đang tranh chấp giữa ông Nguyễn Bá H và ông Nguyễn Bá Đ là một phần của thửa số 593, tờ bản đồ 01; theo Bản đồ địa chính và sổ mục kê đo vẽ năm 1993 là một phần của thửa số 794, tờ bản đồ 01 đều là đất nông nghiệp 2L do Hợp tác xã quản lý.

Phần đất ông Đ làm giấy chuyển nhượng cho ông H 200m² không nằm trong phần đất nhà nước cấp cho ông Đ mà là đất công do UBND xã (nay là UBND phường) quản lý. Ông Đ có đơn xin mượn diện tích đất này để trồng rau được thôn có ý kiến và Phó Chủ tịch UBND xã xác nhận đơn ngày 30/8/2002.

Diện tích hộ ông H đang sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở là đất công của UBND phường H quản lý cùng nằm trên thửa số 794, tờ bản đồ 01 năm 1993 nên việc ông Đ chuyển nhượng cho ông H là không có cơ sở.

Đối với gia đình ông H có xây dựng công trình nhà ở trên đất công, xét hoàn cảnh gia đình có 09 nhân khẩu không còn chỗ ở nào khác; bố, mẹ ông H đều đã chết; vợ chồng ông H là người đang thờ cúng Liệt sỹ Nguyễn Bá Đề (anh trai). Do đó UBND thành phố T thống nhất pH án: Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Bá H để tạo điều kiện ổn định chỗ ở và thực hiện tốt việc thờ cúng Liệt sỹ. Nếu gia đình ông H chấp nhận pH án nêu trên thì gia đình ông H phải chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai, thực hiện nghĩa vụ tài chính nếu được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DSST ngày 21/8/2018 của TAND thành phố T đã Quyết định:

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 228; Điều 271; Điều 273; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 128; Điều 137; Điều 689; Điều 691 Bộ luật dân sự 2005; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015:

- Tuyên bố Hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 27/6/2010 giữa ông Nguyễn Bá Đ và ông Nguyễn Bá H vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Bá Đ, bà Nguyễn Thị X phải trả lại cho ông Nguyễn Bá H, bà Đào Thị H số tiền 80.000.000đ (*Tám mươi triệu Đ*).

- Ông H, bà H phải trả cho ông Đ, bà X tiền công san lấp đất là 6.215.000đ (*Sáu triệu hai trăm mười lăm ngàn Đ*).

- Xác định diện tích 200m² đất thuộc thửa số 794, tờ bản đồ 01 đo đạc năm 1993 tại Phố 2, phường H, thành phố T mà ông Đ đã chuyển nhượng cho ông H là đất công thuộc quyền quản lý của UBND phường H, thành phố T.

- Tạm giao cho ông H, bà H tiếp tục quản lý, sử dụng các công trình đã xây dựng trên diện tích 102,72m² cho đến khi có Quyết định giải quyết của UBND thành phố T.

- Kiến nghị UBND thành phố T áp dụng các quy định của Luật đất đai để sớm có quyết định giải quyết đối với diện tích đất trên. Ông H, bà H phải chấp hành khi có Quyết định của UBND thành phố T.

- Ông H, bà H phải trả lại Biên bản giao đất khu Nấp Độ ngày 01/01/1999 và Phiếu thu số 03 có ghi số tiền 3.140.000đ (bản gốc) cho ông Đ, bà X.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, quyền của ông Đ được nhận lại các khoản tiền nộp thi hành bản án dân sự năm 2016 của TAND tỉnh T đã bị đình chỉ thi hành án và giành quyền kháng cáo.

Ngày 31/8/2018, ông Nguyễn Bá Đ có đơn kháng cáo với nội dung:

- Yêu cầu tính giá trị công san lấp cho gia đình ông từ 18 đến 20.000.000đ;
- UBND phường H giao đất cho gia đình ông sử dụng ngày 30/8/2002 đến nay chưa có Thông báo chấm dứt việc giao đất, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm quyết định giao đất cho ông H, bà H sử dụng là không phù hợp. Yêu cầu tiếp tục giao diện tích đất ông H, bà H đang sử dụng 102,72m² cho gia đình ông quản lý;
- Số tiền 80.000.000đ đã nhận của ông H, bà H, yêu cầu tính giá trị hoa màu, cây cảnh của gia đình ông khoảng 30.000.000đ, chỉ Đ ý giao lại cho ông H, bà H 50.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; bị đơn không rút kháng cáo; ông H, bà H tự nguyện Đ ý tăng giá trị công san lấp cho ông Đ, bà X từ 6.215.000đ lên 15.000.000đ. Các bên không thống nhất được việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên VKSND tỉnh T tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

-Về tố tụng: Thẩm phán, Hội Đ xét xử phúc thẩm, thư ký Tòa án và các bên đương sự đã tuân thủ thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (viết tắt BLTTDS).

- Về nội dung: Đề nghị Hội Đ xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Bá Đ, chấp nhận sự tự nguyện của ông H, bà H, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của TAND thành phố T về thanh toán giá trị công san lấp. (Có văn bản phát biểu kèm theo).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội Đ xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 24/12/2015, ông Nguyễn Bá Đ có đơn khởi kiện yêu cầu TAND thành phố T giải quyết buộc ông Nguyễn Bá H trả lại diện tích đất cho mượn 200m² tại thửa số 794, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính năm 1993 xã H. Tranh chấp đất giữa các bên đã được UBND phường H hòa giải nhiều lần nên việc TAND thành phố T thụ lý giải quyết là đủ điều kiện, đúng thẩm quyền theo Điều 202 Luật đất đai 2013 và điểm a khoản 1 Điều 35 BLTTDS. Quá trình giải quyết, ngày 19/3/2016, ông Nguyễn Bá H có đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2010 giữa ông và ông Đ. Ngày 29/4/2016, ông Nguyễn Bá Đ có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Đ thời thay đổi địa vị tố tụng, ông Nguyễn Bá H trở thành nguyên đơn, ông Nguyễn Bá Đ trở thành bị đơn là đúng quy định tại khoản 1 Điều 245 BLTTDS. Sau khi

xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Bá Đ kháng cáo trong thời hạn luật định nên vụ án được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xem xét về nguồn gốc đất: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, trình bày của các bên và cung cấp của UBND phường H có đủ cơ sở xác định: Ngày 01/01/1999, hộ ông Nguyễn Bá Đ được UBND xã H (nay là UBND phường H) giao đất có thu tiền vào mục đích để ở theo “Biên bản giao đất dân cư”, diện tích 200m², vị trí đất thuộc thửa số 794, tờ bản đồ số 01, bản đồ địa chính xã H năm 1993, trước đây được gọi là xứ Đ Nấp Đạo (BL16,17), ngoài ra năm 1994 ông Đ còn được UBND huyện Quảng Xương cấp GCNQSDĐ tại thửa 957, tờ bản đồ 01, diện tích 290m², đã chuyển nhượng 142m² còn 148m². Đến năm 2002, thể hiện trong “Đơn xin đề nghị” đề ngày 27/8/2002, tại thời điểm này gia đình ông Đ đang sử dụng diện tích là 380,0m², Đ thời ông Đ xin Ban chấp hành Thôn 2 và UBND xã H san lấp thêm 250,5m² đất liền kề để đảm bảo môi trường vệ sinh và tăng gia sản xuất. Ngày 30/8/2002 UBND xã H đã xác nhận vào đơn của ông Đ với nội dung: *“Giao cho BCH thôn 2 kiểm tra, giám sát việc thực hiện san lấp, bồi trức số diện tích gia đình đề nghị trên. Khi có điều kiện, có ý kiến của BCH thôn 2 yêu cầu gia đình thực hiện nghiêm túc các quy định của địa pH”* (BL15). Về hồ sơ quản lý đất đai theo chỉ thị 299/TTg năm 1985 và hồ sơ địa chính năm 1993 đều thể hiện diện tích đất ông Đ xin san lấp là đất 2L thuộc quyền quản lý của UBND xã H, nay là thửa số 28, tờ bản đồ 22, bản đồ kỹ thuật số phường H đo vẽ năm 2012, đối với diện tích nêu trên ông Đ không có giấy tờ theo quy định của Luật đất đai, do đó vẫn được xác định là đất công, ông Đ chỉ được UBND xã H tạm giao để sử dụng canh tác.

[3] Xem xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Bá Đ và ông Nguyễn Bá H, thấy rằng: Ngày 27/6/2010, ông Nguyễn Bá Đ viết “Giấy bán đất” cho ông Nguyễn Bá H diện tích 200m², phía Tây giáp mặt bằng 55, phía Đông giáp nhà ông Đ, phía Nam giáp đất ông Trường, phía Bắc giáp đất còn lại, giá cả giao cho ông H tự thỏa thuận (BL112). Tại “Giấy chuyển nhượng đất” đề ngày 31/7/2010 thể hiện ông Đ, bà X thống nhất để lại cho vợ chồng ông H, bà H diện tích đất là 200m² trên cùng thửa đất vợ chồng ông Đ đang ở với giá thỏa thuận 150.000.000đ, cùng ngày bà X vợ ông Đ đã nhận của vợ chồng ông H số tiền 80.000.000đ (BL112). Quá trình giải quyết, các bên đều thừa nhận khi mua bán với nhau, hai bên đều biết rõ diện tích đất trên ông Đ chỉ được tạm giao để canh tác và không thuộc vị trí đất ông Đ được giao theo Biên bản ngày 01/01/1999. Như vậy, việc ông Đ chuyển nhượng cho ông H khi chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp là vi phạm điều cấm của pháp luật, việc hai bên thỏa thuận bằng miệng nếu ông H xin cấp được GCNQSDĐ diện tích 600m², trong đó 400m² đất ở và 200m² đất vườn mang tên ông Đ thì ông H sẽ được 200m² đất ở là thỏa thuận trái pháp luật; mặt khác hợp Đ chuyển nhượng không được công chứng, chứng thực theo quy định, do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 27/6/2010 giữa hai bên vô hiệu là đúng.

[4] Về giải quyết H quả của hợp Đ bị vô hiệu:

[4.1] Về xác định lỗi: Nguyên nhân dẫn đến hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do hai bên đều có lỗi ngang nhau, mặc dù bên bán, bên mua đều biết diện tích đất nêu trên không được pháp luật cho phép mua bán, do đó các bên phải tự chịu trách nhiệm không bên nào được bồi thường thiệt hại về trượt giá đất cũng như trượt giá số tiền đã giao là đúng.

[4.2] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Bá Đ yêu cầu giao diện tích đất hộ ông H, bà H đang sử dụng cho gia đình ông quản lý, thấy rằng: Theo “Giấy bán đất” đề ngày 27/6/2010, ông Đ thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H diện tích là 200m², nhưng thực tế hiện nay hộ ông H chỉ đang quản lý, sử dụng diện tích là 102,72m². Theo quy định của Bộ luật dân sự, khi hợp Đ vô hiệu, các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên diện tích đất ông Đ chuyển nhượng cho ông H là đất công, do đó không có căn cứ buộc ông H trả lại đất cho ông Đ mà chỉ có thể tạm giao cho các bên quản lý để chờ xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Căn cứ nhu cầu thực tế của hộ ông H hiện chưa có nơi ở và đang trực tiếp thờ cúng Liệt sỹ Lê Tất Đắc, tại các văn bản ý kiến của UBND thành phố T đều đề nghị Tòa án giao cho hộ ông H diện tích đất gia đình ông đã làm nhà để ổn định chỗ ở và thờ cúng Liệt sỹ (BL286-288), do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã tạm giao cho hộ ông H tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích 102,72m², trên đất có nhà cửa vật kiến trúc do gia đình ông H xây dựng là phù hợp. Đối với diện tích đất còn lại, căn cứ kết quả kiểm tra đo đạc của UBND xã H ngày 14/11/2018, diện tích hiện trạng là 152m², hiện nay ông Đ đang sử dụng trồng cây và rau màu, cần tiếp tục tạm giao cho gia đình ông Đ quản lý để thu hoạch cây cối, rau màu trong thời gian chờ quyết định giải quyết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng quy định của Luật đất đai.

[4.3] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Bá Đ yêu cầu ông H phải thanh toán giá trị san lấp cho gia đình ông từ 18 đến 20.000.000đ, Đ thời yêu cầu trừ 30.000.000đ tiền hoa màu, cây cảnh trong số tiền 80.000.000đ đã nhận. Thấy rằng: Trong giấy thỏa thuận mua bán giữa hai bên ngày 27/6/2010 và ngày 31/7/2010 không thể hiện khối lượng đất ông Đ đã san lấp, cũng không thể hiện có hoa màu, cây cảnh của ông đã trồng (BL111,112). Tại Tòa án cấp sơ thẩm, trong Biên bản hòa giải ngày 10/3/2016, ông H có trình bày: “*bà X đã nhận số tiền 80 triệu mục đích là tiền đặt cọc và tiền hoa màu*”, nhưng không xác định bao nhiêu là tiền đặt cọc, bao nhiêu là tiền hoa màu, sau đó các bên cũng không thỏa thuận được với nhau (BL60). Căn cứ kết quả thẩm định ngày 11/4/2018, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định khối lượng san lấp mặt bằng từ ruộng sâu 1m là: 102,79 m² x 1m x 1,1 = 113m³ x 55.000đ/m³ = 6.215.000đ (BL350 - BL354), ông Đ không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào khác, do đó bản án sơ thẩm chỉ buộc hộ ông H phải thanh toán giá trị công san lấp cho hộ ông Đ số tiền 6.215.000đ là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông H, bà H đã tự nguyện Đ ý tăng giá trị công san lấp lên 15.000.000đ cho hộ ông Đ, do đó cần sửa một phần bản án sơ thẩm về giá trị công san lấp để đảm bảo quyền lợi cho hộ ông Đ, bà X.

[5] Từ các phân tích nêu trên, bản án sơ thẩm đã xử có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên căn cứ sự tự nguyện của ông H, bà H tại phiên tòa phúc thẩm cần sửa một phần bản án sơ thẩm về thanh toán giá trị công san lấp và sửa về nội dung

tạm giao quản lý đất cho phù hợp với thực tế các bên đang quản lý, sử dụng hiện nay để chờ xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Luật đất đai.

[6] Về án phí: Ông Nguyễn Bá Đ là người cao tuổi nên không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Bá Đ, chấp nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Bá H và bà Đào Thị H, sửa một phần bản án sơ thẩm số 08/2018/DSST ngày 21/8/2018 của TAND thành phố T.

Căn cứ vào: khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 202 Luật đất đai năm 2013; Điều 128; Điều 137; Điều 689; Điều 691 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688; Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

1. Tuyên bố: Hợp Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 27/6/2010 giữa ông Nguyễn Bá Đ và ông Nguyễn Bá H vô hiệu.

Xác định diện tích đất 200m² được ghi trong “Giấy bán đất” ngày 27/6/2010 của ông Nguyễn Bá Đ cho ông Nguyễn Bá H và trong “Giấy chuyển nhượng đất” ngày 31/7/2010 có chữ ký của bà Nguyễn Thị X là đất công thuộc quyền quản lý của UBND phường H, thành phố T, tỉnh T.

2. Buộc ông Nguyễn Bá Đ, bà Nguyễn Thị X phải trả lại cho ông Nguyễn Bá H, bà Đào Thị H số tiền đã nhận 80.000.000đ (*Tám mươi triệu Đ*). Chấp nhận sự tự nguyện của ông H, bà H trừ giá trị công san lấp cho ông Đ, bà X là 15.000.000đ (*Mười lăm triệu Đ*). Số tiền ông Đ, bà X còn phải trả lại cho ông H, bà H là: 65.000.000đ (*Sáu mươi lăm triệu Đ*).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi ông H, bà H có đơn yêu cầu và được Cơ quan Thi hành án ra quyết định thi hành án, nếu ông Đ, bà X không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ thì hàng tháng phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự.

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 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Buộc ông H, bà H phải trả lại cho ông Đ, bà X bản gốc các giấy tờ gồm: 01 “Biên bản giao đất dân cư” khu Nấp Độ ngày 01/01/1999 và 01 Phiếu thu số 03 do UBND xã H lập ngày 08/12/1998 có ghi số tiền 3.140.000đ.

4. Tạm giao cho ông Nguyễn Bá H, bà Đào Thị H quản lý, sử dụng diện tích đất công 102,72m², trên đất có công trình nhà cửa, vật kiến trúc do ông H, bà H xây dựng. Tạm giao cho ông Nguyễn Bá Đ, bà Nguyễn Thị X quản lý để thu hoạch cây

cối, rau màu trên diện tích đất công 152m² do ông, bà đã trồng trong thời gian chờ quyết định giải quyết của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Vị trí đất hiện nay thuộc thửa số 28, tờ bản đồ 22, bản đồ kỹ thuật số phường H đo đạc năm 2012; địa chỉ: Phố 2, phường H, thành phố T (Có sơ đồ kèm theo).

5. Kiến nghị UBND thành phố T sớm ban hành Quyết định xử lý, giải quyết đối với diện tích đất công các bên đang tạm quản lý theo đúng quy định của Luật đất đai. Hộ ông H, bà H và hộ ông Đ, bà X có nghĩa vụ chấp hành các Quyết định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đất đai theo pháp luật.

6. Án phí: Áp dụng khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Bá Đ.

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

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh T.Hóa;
- VKSND TP.T.Hóa;
- TAND TP.T.Hóa;
- Cục THADS tỉnh T.Hóa;
- Chi cục THADS TP. T.Hóa;
- UBNDTP.T.Hóa;
- UBND phường H;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Chinh