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

Bản án số: 42/2021/DS-PT
Ngày 14/12/2021
V/v: Tranh chấp hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Anh.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình;

Bà Lương Hải Yến.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình tham gia phiên toà**:** Ông Đỗ Hải Bằng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 12 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 23/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2021 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố T bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 71/2021/QĐPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Bùi Kỷ H** sinh năm 1956

Bà **Hà Thị H1** sinh năm 1963

Đều có địa chỉ tại: thôn H2, xã Đ, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1 sinh năm 1961

Địa chỉ tại: thôn H2, xã Đ, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

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

3.1. Bà **Bùi Thị N** sinh năm 1967

Địa chỉ: thôn H2, xã Đ, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

3.2. Chị **Nguyễn Thị T2** sinh năm 1991

Địa chỉ: thôn H2, xã Đ, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

3.3.**Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Thái Bình**

Người đại diện theo pháp luật: ông Đinh Gia D – Chủ tịch UBND thành phố T, tỉnh Thái Bình.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Đình T2 – Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường thành phố T, tỉnh Thái Bình.

4. Người kháng cáo: ông Nguyễn Văn T1 – bị đơn.

(Ông H, bà H1,ông T1, bà N và chị T2 có mặt; ông Thân vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

* Nguyên đơn ông Bùi Kỷ H và bà Hà Thị H1 trình bày:

Năm 2004 Nhà nước làm dự án đường tránh Quốc lộ 10 nên phải thu hồi đất nông nghiệp tại cánh đồng C, xã Đ, thành phố T. Theo quy định thì các hộ gia đình bị thu hồi từ 30% trên tổng số diện tích đất nông nghiệp của gia đình sẽ được bồi thường, hỗ trợ đất 5% an sinh xã hội. Hộ gia đình ông H, bà H1 do ông H đại diện chủ hộ bị thu hồi 728m^2/ hơn 1000m^2 tổng diện tích đất nông nghiệp của hộ nên được bồi thường, hỗ trợ 36,4m^2 đất an sinh xã hội. Những hộ dân bị thu hồi đất được lập thành danh sách, ghi rõ diện tích đất bị thu hồi, được hưởng bao nhiêu mét vuông đất an sinh. Các hộ gia đình được đền bù đất an sinh xã hội không hộ nào đủ được 01 lô đất an sinh do vậy các hộ phải ghép với nhau để đủ một lô. Thời điểm đó, ông H thấy nhà ông Nguyễn Văn T1 cũng có tên trong danh sách bị thu hồi đất và được hưởng 22,1m^2 đất. Danh sách này do Ủy ban nhân dân xã lập có chữ ký của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã lúc đó là ông Phạm Minh Đ và dựa trên tờ khai của gia đình có đất bị thu hồi. Sau khi xem danh sách này, ông H có đi hỏi xem các hộ khác có nguyện vọng chuyển nhượng lại đất 5% thì ông H mua để ghép lô thì hộ ông Dương Văn C1, ông Phạm Văn T3 và ông Nguyễn Văn T1 đều đồng ý chuyển nhượng cho ông; ông Chiến chuyển nhượng cho ông H 10m^2, ông Phạm Văn T3 chuyển nhượng cho ông H 15m^2 và ông Nguyễn Văn T1 chuyển nhượng cho ông H 22,1m^2. Ông H đã thanh toán đầy đủ cho những người này, trong đó ông H thanh toán cho ông T1 35.300.000 đồng vào ngày 24/8/2016, có viết giấy giao tiền, ông T1 đã ký nhận. Ông H, ông T1, ông Chiến, ông Thuận đã báo cho thôn trưởng biết. Tổng diện tích của ông H được hưởng và diện tích ông H mua của ông T1, ông Thuận, ông Chiến đã đủ diện tích để được bốc lô. Đến ngày 25, ngày 26/8/2016 thì UBND xã Đ tổ chức bốc lô, ông H bốc được lô 27A. Ngày 26/9/2017, ông H nộp tiền cơ sở hạ tầng cho lô 27A là 41.141.200 đồng theo phương án do UBND xã Đ lập. Ông H đã phải tự hoàn tất các thủ tục để được giao đất như lên gặp Cán bộ địa chính xã lấy hồ sơ, đi đến gia đình ông Chiến, ông Thuận, ông T1 xin chữ ký của họ; ông T1 và bà N - vợ ông T1 đã ký vào hồ sơ. Sau đó, ông H đã nộp hồ sơ cho Cán bộ địa chính xã nhưng ông H chờ mãi không thấy UBND xã tiến hành giao đất cho ông. Ông H đã có ý kiến với UBND xã Đ thì được UBND xã trả lời còn đang xem xét, điều tra lại trường hợp của gia đình ông T1. Ngày 25/9/2019, đại diện UBND xã chính thức trả lời ông H là hộ ông T1 chỉ bị thu hồi 142m^2 trên tổng số 963m^2 đất nông nghiệp của hộ gia đình nên không đủ điều kiện được giao đất an sinh 5%. Sau khi Ủy ban xã trả lời, ông H có gặp ông

T1 làm việc về việc chuyển nhượng 22,1m^2 đất an sinh thì ông T1 cho rằng ông T1 không có lỗi mà do thôn và xã kê khai cho ông T1. Tuy nhiên, tờ tự kê khai ông T1 là người ký tên; ông T1 đã khai gian dối để hưởng lợi; cán bộ thôn đã thiếu trách nhiệm làm thiệt hại cho gia đình ông H, ông H phải theo đuổi việc khiếu kiện trong suốt nhiều năm nay mà vẫn không được giao đất. Ông H cho rằng, việc ông mua đất 5% của gia đình ông T1 là hợp pháp, căn cứ vào danh sách đã được thôn, xã công bố công khai, tiền mua đất là của vợ chồng ông H, bà H1. Nay ông H, bà H1 khởi kiện yêu cầu ông T1 trả cho ông bà 22,1m^2 đất tái định cư xã Đ, thành phố T, tỉnh Thái Bình, trường hợp không trả được bằng đất thì phải trả ông bà số tiền tương ứng với giá trị đất đã chuyển nhượng tại thời điểm hiện tại là 22,1m^2 x 9.000.000 đồng/m^2= 198.900.000 đồng.

* Bị đơn là ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Hộ gia đình ông do ông đại diện chủ hộ gồm có 03 nhân khẩu được giao đất nông nghiệp là ông, vợ ông là Bùi Thị N và con gái là Nguyễn Thị T2 ở khu vực cánh đồng C, cánh đồng B và khu dược mạ. Thời điểm nhà nước làm dự án đường tránh Quốc lộ 10 vào năm nào và diện tích đất bị thu hồi bao nhiêu ông cũng không nhớ. Đến khi nhà nước có chính sách hỗ trợ đất an sinh xã hội thì Trưởng thôn là ông L có lập danh sách những người bị thu hồi ruộng cho dự án và lập danh sách những người được hưởng đất 5% an sinh. Tờ tự khai diện tích do ông ký nhưng số liệu do Trưởng thôn điền sẵn, Trưởng thôn bảo với ông là nếu không có khiếu nại gì thì ký vào. Vì việc thu hồi đất đã lâu nên không nhớ cụ thể như thế nào nên ông đã ký. Sau đó, ông H đến nhà nói với ông là gia đình ông được hưởng 22,1m^2 đất 5% , nếu không dùng thì bán cho ông ấy; ông đã hỏi ý kiến vợ ông là bà N, bà N cũng nhất trí bán; ông H hỏi ông bán giá bao nhiêu, ông nói với ông H là "ông mua của họ báo nhiêu thì trả tôi bấy nhiêu" vì ông H là người chuyên mua gom đất, ông H trả ông 1.600.000 đồng/1m^2. Hôm sau (ông không nhớ ngày tháng, chỉ nhớ là năm 2016), ông H đem tiền đến nhà ông, giao cho ông 35.300.000 đồng, ông H viết giấy đưa ông ký. Ông chỉ biết nhận tiền bán đất cho ông H, còn mọi thủ tục với UBND xã, ông H tự làm. Đến năm 2019, UBND xã Đ gọi ông lên Ủy ban và thông báo cho ông về việc là gia đình ông không được cấp đất 5% an sinh. Vì vậy ông xác định việc ông không có đất giao cho ông H là do UBND xã Đ , không phải do ông. Sau khi UBND xã dừng việc giao đất, đã nhiều lần ông đến nhà ông H để trả lại số tiền mà ông đã nhận của ông H nhưng bị từ chối, ngày cuối cùng vào 31/10/2019, con gái ông là chị T2 đã ghi âm bằng điện thoại vào sao sang USB nộp cho Tòa án nhân dân thành phố T. Nay ông H khởi kiện buộc ông trả đất, không trả được đất thì trả bằng tiền theo giá thị trường, ông không đồng ý. Ông đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông T1 là vô hiệu do vi phạm các quy định của pháp luật đất đai về hình thức, hơn nữa tại thời điểm chuyển nhượng ông bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với 22,1m^2 đất an sinh 5% , giao dịch chưa có hiệu lực vì các bên chưa hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên, chưa được

đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai có thẩm quyền; ông chỉ chấp nhận trả lại số tiền ông đã nhận của ông H là 35.300.000 đồng, không đồng ý trả tiền theo giá mà vợ chồng ông H đưa ra cũng như giá mà Hội đồng định giá đã định giá.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị N và chị Nguyễn Thị T2 thống nhất ý kiến với ông T1 .

* Ủy ban nhân dân xã Đ trình bày: Hộ gia đình ông Nguyễn Văn T1 được chia đất nông nghiệp theo quyết định 652 của UBND tỉnh Thái Bình cho 03 khẩu gồm ông T1, vợ ông T1 là bà N và con ông T1 là chị T2, tổng là 963m^2, trong đó xứ đồng Bãi là 360m^2, đồng Côn là 525m^2, Dược mạ là 78m^2. Năm 2005, Nhà nước làm dự án đường tránh quốc lộ 10, các gia đình bị thu hồi đất nông nghiệp từ 30% diện tích đất nông nghiệp hiện có được Nhà nước hỗ trợ đất 5% an sinh dịch vụ để làm nhà ở, hộ ông T1 bị thu hồi 142m^2 ở xứ đồng Côn nhưng ông T1 tự kê khai là 442m^2. Căn cứ vào số diện tích ông T1 tự kê khai, thì hộ ông T1 được hưởng 22,1m^2 đất an sinh xã hội (gọi là đất 5%). Theo quy định, thì hộ gia đình nào diện tích được hỗ trợ không đủ diện tích 1 lô đất (77m^2) thì phải ghép lô với nhau, trường hợp đã ghép lô mà còn dư thì sẽ chuyển sang ghép lô với người khác. Các hộ đã thỏa thuận ghép cùng lô với nhau phải cử ra một người đại diện để bốc thăm chọn lô trong tổng số 30 lô tái định cư. Các hộ ghép lô có quyền sử dụng chung đối với lô đất đó, sau khi ghép lô UBND xã trình phương án ghép lô lên để UBND thành phố phê duyệt, sau khi được phê duyệt, người dân mới nộp tiền xây dựng cơ sở hạ tầng, số tiền này dựa trên diện tích và vị trí của lô đất. Nhà ông T1 ghép lô với ông Bùi Kỷ H, ông Dương Văn C1 và ông Phạm Văn T3 đều ở thôn H2, xã Đ, thành phố T, trong đó ông H là người đại diện bốc lô và bốc được lô số 27, khu A, số tiền cơ sở hạ tầng phải nộp là 41.141.200 đồng trong đó ông T1 phải nộp là 11.224.957 đồng, ông Chiến phải nộp 5.079.166 đồng, ông H phải nộp 18.488.164 đồng, ông Thuận phải nộp 6.348.958 đồng, diện tích ông T1 được hưởng tại lô 27A là 22,1m^2, ông Chiến là 10m^2, ông H là 36,4m^2, ông Thuận là 12,5m^2; ông H đại diện cho các hộ ghép chung lô 27 nộp toàn bộ số tiền này. Sau khi người được hưởng đất 5% nộp tiền cơ sở hạ tầng, UBND xã Đ trình phương án giao đất lên UBND thành phố T phê duyệt, trong quá trình rà soát để phê duyệt thì phát hiện gia đình ông T1 không thuộc diện được giao đất 5% an sinh dịch vụ nên đã dừng việc giao đất cho ông T1 và các hộ cùng ghép lô với ông T1 vì điều kiện để giao đất là phải đủ diện tích 1 lô hoặc thiếu nhiều nhất là 10%, lô 27A thuộc trường hợp không đủ điều kiện giao đất nên UBND xã đã thông báo cho ông H, ông T1 biết.

Về việc chuyển nhượng giữa các hộ gia đình ghép lô 27A do các hộ tự thỏa thuận, còn cụ thể chuyển nhượng bằng hình thức nào, giá cả ra sao Ủy ban không rõ, Ủy ban nhân dân xã Đ chỉ làm thủ tục chuyển nhượng khi các hộ đã có quyết định giao đất của UBND thành phố T. Tranh chấp của ông T1 và ông H là giao dịch dân sự giữa cá nhân với nhau không liên quan đến Ủy ban nhân dân xã Đ vì

ông T1 và ông H làm hợp đồng chuyển nhượng khi Ủy ban nhân dân xã chưa trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt phương án giao đất và cũng chưa được giao đất.

Đối với số tiền cơ sở hạ tầng ông H đã nộp thay cho ông T1, Uỷ ban nhân dân xã Đ đã nộp vào Ngân sách nhà nước và chấp nhận trả lại ông H nếu ông H có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

* Đại diện Ủy ban nhân dân thành phố T trình bày ý kiến:

Ngày 07/8/2017 UBND xã Đ có tờ trình số 26/TTr – UBND về việc đề nghị phê chuẩn kết quả bốc thăm lô đất ở, đất dịch vụ 5%, ngày 21/8/2017 UBND thành phố ban hành Quyết định 5041/QĐ – UBND về việc phê duyệt phương án chi tiết hỗ trợ giao đất ở, đất dịch vụ 5% của các hộ gia đình cá nhân thuộc khu quy hoạch đất ở, đất dịch vụ 5% xã Đ, thành phố T (đợt 1) trong đó có trường hợp ông Nguyễn Văn T1 được giao 22,1m^2 đất ở tại lô đất khu A – 27, diện tích 81m^2. Tuy nhiên, sau khi phương án giao đất được phê duyệt, UBND xã Đ đã niêm yết công khai danh sách các hộ dân được giao đất, phát hiện trường hợp ông Nguyễn Văn T1 chỉ bị thu hồi 142m^2 đất nông nghiệp tại dự án Đường vành đai phía Bắc thành phố. Căn cứ vào các quy định, hộ gia đình ông Nguyễn Văn T1 không đủ điều kiện hỗ trợ giao đất ở, đất dịch vụ (5%). Ngày 26/5/2020, UBND xã Đ có báo cáo số 58/BC – UBND, đề nghị điều chỉnh phương án chi tiết thực hiện giao đất ở, đất dịch vụ 5% đối với trường hợp ông Nguyễn Văn T1, hiện nay Ủy ban nhân dân thành phố đang rà soát các trường hợp đã được phê duyệt không đúng quy định để điều chỉnh phương án giao đất tại Quyết định số 5041/ QĐ – UBND ngày 21/8/2017. Theo quy định thì hộ gia đình ông Nguyễn Văn T1 sẽ không được giao đất. Theo phương án mà UBND thành phố T phê duyệt thì hộ ông Nguyễn Văn T1 phải nộp tiền giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng vào ngân sách nhà nước là 28.102.948 đồng, sau khi điều chỉnh lợi thế vị trí lô đất thì hộ ông Nguyễn Văn T1 phải nộp 11.224.957 đồng, nay ông T1 không được giao đất thì được trả lại số tiền thực nộp theo Luật Ngân sách nhà nước.

* Kết quả định giá ngày 12/01/2021 của Hội đồng định giá xác định: đất tại vị trí lô 27A giá 6.435.000 đồng/m^2, diện tích đất tranh chấp 22,1m^2 có giá trị là 142.213.500 đồng.

***** Bản án số 05/2021/DS-ST ngày 04/6/2021của Tòa án nhân dân 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; Điều 147; Điều 150; Điều 156; Điều 157; Điều 184; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 203; Điều 235; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 132, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2014;

Căn cứ Điều 11, điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

1. Tuyên xử: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Kỷ H và ông Nguyễn Văn T1 vô hiệu;

Buộc ông Nguyễn Văn T1 phải trả lại cho ông Bùi Kỷ H và bà Hà Thị H1 số tiền 35.300.000 (ba mươi lăm triệu ba trăm nghìn) đồng, số tiền giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu là 85.530.000 (Tám mươi lăm triệu năm trăm ba mươi nghìn tám trăm) đồng và 1.500.000 (Một triệu năm trăm nghìn) đồng chi phí xem xét thẩm định và định giá, tổng là 122.330.800 (Một trăm hai mươi hai triệu ba trăm ba mươi nghìn tám trăm) đồng.

Buộc Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Thái bình trả lại cho ông Bùi Kỷ H và bà Hà Thị H1 số tiền 11.224.957 đồng giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng mà ông Bùi Kỷ H đã nộp vào Ngân sách Nhà nước thay nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn T1.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi suất trên số tiền chậm trả theo quy định Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Bùi Kỷ H. Bà Hà Thị H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 534.567 đồng án phí giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu nhưng được trừ vào số tiền 4.950.0000 đồng tạm ứng án phí ông H bà H1 đã nộp tại biên lai thu số 0004907 ngày 18 tháng 9 năm 2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố T. Trả lại ông H, bà H1 số tiền 4.116.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn T1 phải chịu 6.041.540 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông T1 đã nộp ngáy 22/01/2021, Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000069, ông T1 còn phải nộp 5.741.540 đồng".

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 12/7/2021 ông T1 nộp đơn kháng cáo đối với một phần Bản án sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 04/6/2021 của Tòa án nhân thành phố T, ông T1 cho rằng: Bản án sơ thẩm xác định thiệt hại do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm giao dịch với thời điểm giải quyết vụ án, xác định thiệt hại bằng 106.913.500 đồng; đồng thời xác định ông phải chịu 80% lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, buộc ông phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ là không có căn cứ. Ông T1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xác định số tiền ông T1 phải trả cho ông H do giao dịch dân sự vô

hiệu là 35.300.000 đồng mà ông đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015; đề nghị xem xét thiệt hại thực tế trong vụ án này không phải là chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xác lập giao dịch với thời điểm giải quyết vụ án mà chỉ là số tiền lãi phát sinh từ 35.300.000 đồng ông H đã chuyển cho ông và đề nghị xem xét phân chia lỗi phù hợp với thực tế vụ việc và trách nhiệm của mỗi bên trong việc gây ra hậu quả giao dịch mua bán đất vô hiệu; ông H là người phải chịu chi phí thẩm định tại chỗ vì ông H là nguyên đơn đề xuất Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện thủ tục này và yêu cầu của ông H không được Tòa án chấp nhận.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông H, bà H1 không rút đơn khởi kiện, ông T1 không rút đơn kháng cáo; các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng:

Kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1 làm và gửi trong thời hạn luật định và hợp lệ; Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình thụ lý, giải quyết đúng quy định; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Kỷ H và ông Nguyễn Văn T1 lập ngày 24/8/2016 là giao dịch dân sự trên cơ sở hai bên tự nguyện, được lập thành văn bản nhưng hình thức hợp đồng không tuân thủ quy định tại Điều 502 Bộ luật dân sự.

+ Thời điểm ông H và ông T1 ký kết hợp đồng, ông T1 chưa có quyết định giao đất nên chưa có quyền của người sử dụng đất theo các Điều 166, 167 Luật Đất đai năm 2013 nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai.

Như vậy, Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Kỷ H và ông Nguyễn Văn T1 vô hiệu và buộc ông T1 phải trả lại cho ông H số tiền đã nhận là 35.300.000 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên Bản án sơ thẩm xác định thiệt hại do giao dịch dân sự vô hiệu gây ra là chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm giao dịch với thời điểm giải quyết vụ án là không chính xác vì hợp đồng vô hiệu cả về hình thức và nội dung; tại thời điểm giao dịch, ông T1 chưa được cấp đất nên không thể tính giá trị thửa đất sẽ được cấp trong tương lai để xác định thiệt hại nên kháng cáo của ông T1 về nội dung này là có căn cứ. Về lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu: xác định tỷ lệ lỗi của ông H và ông T1 là ngang nhau (50/50). Ông H phải chịu chi phí thẩm định và định giá tài sản.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên buộc UBND thành phố T phải trả tiền cơ sở hạ tầng cho ông T1 trong khi ông T1 không yêu cầu giải quyết là vượt quá yêu cầu khởi kiện; Tòa án cấp sơ thẩm đưa UBND thành phố T và UBND xã Đ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không chính xác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1, sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên đồng thời áp dụng khoản 4 Điều 308, hủy và đình chỉ phần bản án tuyên buộc UBND thành phố T phải trả tiền cơ sở hạ tầng cho ông H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Tuy Đơn khởi kiện của nguyên đơn (ông H, bà H1) đã sửa đổi, bổ sung nhưng chưa đảm bảo quy định về hình thức, nội dung theo quy định tại Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng qua các văn bản tố tụng có trong hồ sơ vụ án và lời khai của nguyên đơn tại phiên tòa đã thể hiện yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn (ông T1) phải giao 22.1m^2 đất thuộc khu đất tái định cư xã Đ, thành phố T, tỉnh Thái Bình mà nguyên đơn đã mua của bị đơn theo thỏa thuận của hai bên vào ngày 24/8/2016, nếu không giao bằng đất được thì phải thanh toán bằng tiền theo giá thị trường là 9.000.000 đồng/m^2, tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán là 198.000.000 đồng vì nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp pháp, nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ tiền cho bị đơn 35.300.000 đồng nhưng bị đơn không giao đất cho nguyên đơn; nguyên nhân không thực hiện được việc giao đất là do bị đơn cố ý tự kê khai tăng diện tích đất bị thu hồi để hưởng lợi nhưng sau đó bị UBND xã phát hiện bị đơn không đủ điều kiện được hỗ trợ giao đất ở, đất an sinh xã hội (5%) nên đã dừng giao đất 5%.

Ý kiến bị đơn (ông T1): không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn không thực hiện được là do cơ quan có thẩm quyền dừng việc giao đất cho bị đơn, bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, bị đơn chỉ chấp nhận hoàn trả cho nguyên đơn số tiền mà bị đơn đã nhận.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là đúng nhưng việc Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn là không

chính xác, bởi ý kiến của bị đơn nêu trên chỉ là phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2]. Tòa án cấp sơ thẩm đưa UBND xã Đ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự vì việc giải quyết vụ án này không liên quan đến quyền, nghĩa vụ của UBND xã Đ. Vì vậy, ở giai đoạn xét xử phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không đưa UBND xã Đ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nữa.

[3]. Xét về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Kỷ H và ông Nguyễn Văn T1, thấy: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T1 chỉ được lập bằng một văn bản duy nhất là "Giấy giao tiền" có nội dung: "Tên tôi là Bùi Kỷ H mua của anh Nguyễn Văn T1 22,1m^2 đất tái định cư. Nay ngày 24/8/2016, tôi là Bùi Kỷ H đã giao số tiền đủ cho anh Nguyễn Văn T1 là 35.300.000 đồng tức (Ba mươi lăm triệu ba trăm nghìn đồng)" Văn bản do ông T1 viết, ông Nguyễn Văn T1 ký và ghi họ và tên vào mục "Người nhận" ở cuối văn bản; văn bản không có công chứng, chứng thực. Ông H và ông T1 đều thừa nhận việc ông T1 chuyển nhượng cho ông H 22,1m^2 đất tái định cư mà ông H được nhà nước hỗ trợ do bị thu hồi đất nông nghiệp; ông T1 cũng thừa nhận là ông đã nhận của ông H toàn bộ tiền chuyển nhượng đất là 35.300.000 đồng nhưng chỉ bằng giấy viết tay, như vậy về hình thức của hợp đồng không đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự. Kết quả xác minh cho thấy: tại thời điểm ông H và ông T1 giao kết hợp đồng (ngày 24/8/2016), thậm chí cho đến nay ông T1 chưa được UBND thành phố T giao quyết định giao đất nên ông H không phải là người sử dụng đất theo quy định tại điều 5 Luật Đất đai, ông H không có quyền của người sử dụng đất theo quy định tại các Điều 166, 167 Luật Đất đai. Ông H và ông T1 đều biết rõ việc ông H chưa có quyết định giao đất nhưng vẫn xác lập giao dịch là vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 12 Luật Đất đai. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T1 là có thật, do hai bên tự nguyện xác lập nhưng không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của hợp đồng được quy định tại Điều 117, 407 Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông T1 vô hiệu là phù hợp với quy định quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự.

[4]. Về xác định lỗi của các bên làm cho hợp đồng vô hiệu, thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của các bên làm cho hợp đồng vô hiệu với tỷ lệ ông H phải chịu 20%, ông T1 phải chịu 80% là không phù hợp. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cần phải xác định lỗi của ông H và ông T1 là ngang nhau vì thời điểm hai bên giao dịch (ngày 24/8/2016) ông H là người biết rõ hộ ông T1 cũng như các hộ dân được hưởng chính sách hỗ trợ đất 5% ở xã Đ (trong đó có hộ gia đình ông H) đều chưa có quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, chưa được chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông Hộ đã chủ động gặp ông H hỏi

“mua” đất và ký kết hợp đồng, còn ông H cũng biết là hộ gia đình mình có quyền sử dụng đất nhưng vẫn “bán” đất cho ông H và nhận tiền của ông H.

[5]. Về xác định thiệt hại: Theo kết quả định giá ngày 12/01/2021, giá quyền sử dụng đất ở vị trí lô 27A, khu đất ở, đất dịch vụ 5% xã Đ, thành phố T, tỉnh Thái Bình (lô đất mà ông H đã đại diện cả cho hộ gồm: hộ ông T1, hộ ông Chiên, hộ ông Thuận) bốc thăm được nhưng hộ ông T1 bị dừng giao đất) có giá 6.435.000 đồng/m^2; giá trị 22,1m^2 bằng 142.213.500 đồng. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T1 bị vô hiệu nên để được nhà nước giao lô đất 27A thì ông H, bà H1 phải bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng của cá nhân, hộ gia đình khác hoặc phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của nhà nước nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định thiệt hại do giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm giao dịch với thời điểm giải quyết vụ án bằng 106.913.500 đồng là phù hợp với thực tế.

[6]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T1 phải hoàn trả cho ông H 35.300.000 đồng mà ông T1 đã nhận của ông H vào ngày 24/8/2016 là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T1 phải bồi thường cho ông H, bà H1 85.530.800 đồng (tương đương với 80% lỗi) là không phù hợp. Như đã phân tích ở trên, ông H và ông T1 đều có lỗi ngang nhau nên ông H, bà H1 phải gánh chịu 50% thiệt hại là 53.457.000 đồng; ông T1 phải bồi thường cho ông H, bà H1 50% thiệt hại là 53.457.000 đồng là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự.

[7]. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 1.500.000 đồng, ông H đã nộp tạm ứng chi phí. Do yêu cầu của ông H được chấp nhận, ông T1 là người có nghĩa vụ phải bồi thường thiệt hại cho ông H nên ông T1 phải chịu khoản chi phí này theo quy định tại khoản 1 Điều 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông T1 phải hoàn trả lại cho ông H 1.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 158 và khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8]. Ngoài việc giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông Trach; Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định “buộc UBND thành phố T trả lại ông Bùi Kỷ H và bà Hà Thị H1 11.224.957 đồng giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng mà ông Bùi Kỷ H đã nộp vào Ngân sách nhà nước thay cho ông T1” là không đúng vì đây không phải là một trong những tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; mặt khác trong quá trình tham gia tố tụng đã nhiều lần ông H, bà H1 đã có ý kiến: ông bà xác định số tiền này khi được giao đất ông bà sẽ phải nộp vào ngân sách nhà nước nên không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

[9]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1, sửa bản án sơ thẩm về phần trách nhiệm bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; đồng thời cần áp dụng khoản 4 Điều 308 và Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy và đình chỉ giải quyết đối với phần bản án sơ thẩm đã tuyên nghĩa vụ trả tiền của UBND thành phố T.

[10]. Về án phí:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự thì người kháng cáo là ông T1 không phải chịu án phí phúc thẩm; trả lại ông H 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông T1 đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000267 ngày 27/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm theo Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 11, điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án như sau:

+ Do Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu nên ông H và bà H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng nhưng ông H là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn án phí, được Hội đồng xét xử chấp nhận miễn cho ông H 150.000 đồng, bà H1 vẫn phải nộp 150.000 đồng nhưng được đối trừ vào 4.950.000 đồng mà ông Bùi Kỷ H và bà Hà Thị H1 đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004907 ngày 28/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Thái Bình, hoàn trả lại ông H bà H1 4.800.000 đồng.

+ Ông T1 phải hoàn trả cho ông H, bà H1 35.300.000 đồng và phải bồi thường cho ông H, bà H1 53.457.000 đồng; tổng cộng là 88.757.000 đồng; lẽ ra ông T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 88.757.000 đồng x 5% = 4.437.850 đồng nhưng ông T1 là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn án phí, được Hội đồng xét xử chấp nhận miễn toàn bộ án phí cho ông T1. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T1 300.000 đồng ông T1 đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000069 ngày 22/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Thái Bình

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự; sửa bản án sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 04/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T:

1. Áp dụng Điều 117, Điều 122, khoản 2 Điều 131, Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 5, Điều 12, Điều 166 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 22,1m^2 đất thuộc khu quy hoạch đất ở, đất dịch vụ 5% xã Đ, thành phố T, tỉnh Thái Bình ngày 24/8/2016 giữa ông Bùi Kỷ H và ông Nguyễn Văn T1 là vô hiệu.

1.2. Ông Nguyễn Văn T1 phải hoàn trả cho ông Bùi Kỷ H 35.300.000 đồng.

1.3. Ông Nguyễn Văn T1 phải bồi thường thiệt hại cho ông Bùi Kỷ H 53.457.000 đồng.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: áp dụng khoản 1 Điều 158 và khoản 1 Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; ông Nguyễn Văn T1 phải hoàn trả cho ông Bùi Kỷ H 1.500.000 đồng .

3. Về án phí: áp dụng khoản 2 Điều 148, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 11, điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Bùi Kỷ H, bà Hà Thị H1 phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được đối trừ vào 4.950.000 đồng mà ông Bùi Kỷ H và bà Hà Thị H1 đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004907 ngày 28/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Thái Bình, hoàn trả lại ông H bà H1 4.800.000 đồng.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn T1. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T1 300.000 đồng ông T1 đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000069 ngày 22/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Thái Bình

- Ông Nguyễn Văn T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T1 300.000 đồng ông T1 đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000267 ngày 27/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Thái Bình

4. Căn cứ khoản 4 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự: Hủy và đình chỉ giải quyết phần của bản án sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 04/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T đã tuyên: "*Buộc Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Thái bình trả lại cho ông Bùi Kỷ H và bà Hà Thị H1 số tiền 11.224.957 đồng giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng mà ông Bùi Kỷ H đã nộp vào Ngân sách Nhà nước thay nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn T1*".

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 2015.

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 thoả 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, 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 14/12/2021./.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát ND tỉnh Thái Bình;
- Tòa án, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu HC-TP.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Lan Anh