

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM**

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

Bản án số: 01/2022/DS – PT
Ngày 28- 02- 2022
V/v “hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất dịch vụ 7%”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Trưởng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Thủy và ông Đinh Tiến Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2022/TLPT- DS ngày 18 tháng 02 năm 2022 về việc “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2021/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố P.L bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 02/2022/TLPT- DS ngày 09/02/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Vũ Văn V, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ 35, phường Quan Hoa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1990; địa chỉ: Tầng 6, số 16, ngõ 204, đường Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ dân phố M.N, phường LC, thành phố P.L, tỉnh Hà Nam.

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

3.1. Ủy ban nhân dân phường LC, thành phố P.L, tỉnh Hà Nam; địa chỉ trụ sở: Tổ dân phố M.N, phường LC, thành phố P.L, tỉnh Hà Nam. Đại diện theo

pháp luật: Ông Nguyễn Thành Đ; Chức vụ: Chủ tịch UBND phường LC, thành phố P.L, tỉnh Hà Nam.

3.2. Ông Đỗ Đức Đ1, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ dân phố M.N, phường LC, thành phố P.L, tỉnh Hà Nam - Nguyên Chủ tịch UBND phường LC, thành phố P.L, tỉnh Hà Nam.

3.3. Ông Bùi Mạnh Hồng, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ dân phố M.N, phường LC, thành phố P.L, tỉnh Hà Nam - Tổ trưởng tổ dân phố M.N, phường LC, thành phố P.L, tỉnh Hà Nam.

3.4. Ông Nguyễn Quang B, sinh năm 1967; địa chỉ: Số nhà 249, đường Biên Hòa, tổ dân phố Mỹ Thượng, phường LC, thành phố P.L, tỉnh Hà Nam.

3.5. Chị Hoàng Hồng H, sinh năm 1979; địa chỉ: Số nhà 447, đường Trần Hưng Đạo, tổ 10, phường Trần Hưng Đạo, thành phố P.L, tỉnh Hà Nam.

3.6. Anh Hoàng Duy H1, sinh năm 1980; địa chỉ: Trung Đ 292 - Sư Đ 377 - Quân chủng Phòng không không quân (Cam Phúc Bắc, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa).

3.7. Anh Hoàng Huy H2, sinh năm 1982.

3.8. Anh Hoàng Văn T, sinh năm 1983.

3.9. Chị Hoàng Thị H, sinh năm 1985.

3.10. Anh Hoàng Việt H4, sinh năm 1987;

Cùng ở địa chỉ: Tổ dân phố M.N, phường LC, thành phố P.L, tỉnh Hà Nam.

4. Người khôngáng cáo: Bà Nguyễn Thị D là bị đơn trong vụ án.

Tại phiên toà: Bà Trịnh Thị H và bà Nguyễn Thị D, có mặt. Ông Nguyễn Thành Điệp, ông Đỗ Đức Đ, ông Bùi Mạnh Hồng, ông Nguyễn Quang B, chị Hoàng Hồng H, anh Hoàng Duy H1, anh Hoàng Huy H2, anh Hoàng Văn T, chị Hoàng Thị H, anh Hoàng Việt H4, vắng mặt nhưng đều có văn bản đề nghị giải quyết xét xử vắng mặt.

NỘI D VỤ ÁN

Theo Bản án dân sự sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ vụ án, nội D vụ án như sau:

Do có nhu cầu mua đất nên anh Vũ Văn V có tìm hiểu và biết tH tin vợ chồng ông Hoàng Văn Thuận và bà Nguyễn Thị D có nhu cầu bán đất. Hai bên đã gặp nhau và đi đến thỏa thuận mua bán đất với nhau. Ngày 13/01/2011 anh V đã cùng vợ chồng ông Thuận, bà D ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7%” (theo Quyết định 72/PA của UBND thành phố P.L ngày 19/4/2010), hợp đồng chuyển nhượng này được các bên xác lập, ký kết tại gia đình bà D với sự chứng kiến của ông Nguyễn Quang B, có xác nhận của trưởng thôn M.N và UBND xã LC thời điểm đó. Theo đó, vợ chồng ông Thuận, bà D đã chuyển

nhượng cho anh V 60m² đất 7% với giá chuyển nhượng là 252.000.000đ (hai trăm năm mươi hai triệu đồng), số tiền này anh V đã giao đầy đủ cho vợ chồng ông Thuận, bà D tại gia đình bà D ngay tại thời điểm ký hợp đồng.

Từ không ký hợp đồng đến nay vợ chồng bà D đã không bàn giao phần diện tích đất chuyển nhượng như cam kết mặc dù anh V đã đòi rất nhiều lần. Sau này anh V mới được biết là phương án 72 của UBND thành phố P.L không được cấp trên phê duyệt nên vợ chồng bà D không có đất để giao cho anh V, vì vậy anh V cũng đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà D trả lại số tiền đã nhận nhưng vợ chồng bà D không trả.

-Nguyên đơn: Anh Vũ Văn V khônggởi kiện yêu cầu tuyên “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7%” (theo quyết định số 72/PA UBND thành phố P.L ngày 19/4/2010) lập ngày 13/01/2011 giữa anh V và ông Thuận, bà D là vô hiệu; đồng thời yêu cầu bà D phải trả lại cho anh V toàn bộ số tiền 252.000.000đ mà ông Thuận, bà D đã nhận của anh V theo Hợp đồng nêu trên.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị D trình bày: Tổng diện tích đất nông nghiệp mà vợ chồng bà bị thu hồi là 1660m² theo Quyết định 72/PA của UBND thành phố P.L ngày 19/4/2010) và dự kiến vợ chồng bà được hỗ trợ đất 7% là 60m². Ngày 13/01/2011 vợ chồng bà có chuyển nhượng cho anh V diện tích 60m² đất 7%, giá chuyển nhượng là 252.000.000đ; hợp đồng có đầy đủ chữ ký của vợ chồng bà và anh V, có người làm chứng là ông B và có xác nhận của chính quyền thôn Mễ Thượng và UBND xã LC. Số tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 252.000.000đ nhưng thực tế vợ chồng bà chỉ nhận được 230.000.000đ, số tiền còn lại 22.000.000đ cắt lại cho ông B tiền công môi giới. Phần đất này là tiêu chuẩn của ông bà được hưởng, không liên quan gì đến các con của ông bà. Thời điểm chuyển nhượng thì phần đất này chưa có giấy tờ về việc đền bù đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; sau đó UBND thành phố P.L không được cấp trên phê duyệt đền bù đất nên vợ chồng bà D không có đất để giao cho anh V như thỏa thuận theo hợp đồng. Chồng bà là ông Hoàng Văn Thuận đã chết ngày 03/02/2018).

Nay anh V khônggởi kiện, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất 7% giữa vợ chồng bà và anh V vô hiệu và yêu cầu bà phải trả cho anh V số tiền 252.000.000đ, bà không nhất trí vì anh V chấp nhận mua đất dự án thì phải chấp nhận được ăn thua chịu.

- Ông Nguyễn Quang B có quan điểm: Ngày 13/01/2011, tH qua việc quen biết nên ông được anh V mời đến nhà vợ chồng ông Thuận, bà D để làm chứng cho việc anh V nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Thuận, bà D. Hôm đó tại gia đình bà D có mặt ông, anh V và vợ chồng bà D. Nội D giao dịch của hai bên cụ thể thế nào ông không biết, ông chỉ là người làm chứng đứng ra viết hộ vào những phần chưa ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% theo quyết định số 72/PA-UBND thành phố P.L ngày 19/4/2010. Sau khôngg ông viết xong thì các bên có đọc lại nội D hợp đồng và thấy ông ghi đúng ý họ thì ông ký vào phần người làm chứng. Nội D hợp đồng là: Vợ chồng ông Thuận, bà D chuyển nhượng cho anh V diện tích 60m² đất 7% được hỗ trợ đền bù theo Phương án 72 của UBND thành phố P.L, giá chuyển nhượng là 252.000.000đ. Sau đó anh V giao đầy đủ số tiền chuyển nhượng trên cho vợ chồng bà D và các bên ký vào hợp đồng này. Việc bà D cho rằng vợ chồng bà thực tế chỉ nhận 230.000.000đ từ

anh V, còn 22.000.000đ cắt lại cho ông công môi giới là không đúng, ông không nhận bất kỳ đồng nào từ hai bên và ông cũng không liên quan gì đến số tiền này.

- Chị Hoàng Hồng H, anh Hoàng Duy H1, anh Hoàng Huy H2, anh Hoàng Văn T, chị Hoàng Thị H, anh Hoàng Việt H4 đều có quan điểm:

Các anh, chị là các con ruột của ông Hoàng Văn Thuận (đã chết ngày 03/02/2018) và bà Nguyễn Thị D. Khoảng năm 2015 các anh chị được bố mẹ tH báo ngày 13/01/2011 tH qua người môi giới đất thì bố mẹ anh chị có bán cho anh Vũ Văn V diện tích 60m² đất 7% tiêu chuẩn theo Phương án số 72 của UBND thành phố P.L với giá chuyển nhượng không quá 230.000.000đ. Còn cụ thể thế nào thì các anh chị không biết; anh chị em cũng không ai có ý kiến gì vì phần diện tích 60m² đất 7% mà bố mẹ anh chị chuyển nhượng cho anh V là đất dịch vụ nông nghiệp tiêu chuẩn của riêng bố mẹ anh chị nên bố mẹ anh chị có toàn quyền chuyển nhượng. Toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất cho anh V bố mẹ anh chị quản lý chi tiêu, không liên quan đến các anh chị.

Nay anh V không gọi kiện bà D về hợp đồng chuyển nhượng đất, các anh, chị không nhất trí với yêu cầu không gọi kiện của anh V, anh V đã chấp nhận mua đất dự án thì phải chịu rủi ro.

- UBND phường LC, thành phố P.L, tỉnh Hà Nam có ý kiến như sau:

Căn cứ phương án 72/PA-UBND ngày 19/4/2010 của UBND thành phố P.L, UBND xã LC cùng với các thôn trên địa bàn xã tổng hợp diện tích đất nông nghiệp của các hộ bị thu hồi qua các giai đoạn. Trên địa bàn thôn M.N, UBND xã và thôn đã tổng hợp diện tích đất nông nghiệp thu hồi của các hộ, niêm yết tại thôn và UBND xã LC. Gia đình ông Hoàng Văn Thuận, bà Nguyễn Thị D theo cơ sở thôn tổng hợp có diện tích đất dịch vụ nông nghiệp bị thu hồi là 1.660m² thời điểm thu hồi trước Nghị định 17 theo Phương án 72/PA-UBND dự kiến đề nghị hỗ trợ diện tích đất dịch vụ cho gia đình ông Thuận, bà D là 60m².

Nhưng do Phương án 72/PA-UBND của UBND thành phố P.L không được UBND tỉnh Hà Nam phê duyệt nên gia đình ông Thuận, bà D và các hộ không khác không được hỗ trợ đất dịch vụ dự kiến được hưởng theo Phương án 72. Nay gia đình ông Thuận, bà D chuyển nhượng diện tích đất dự kiến được hỗ trợ đất dịch vụ trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông Đỗ Đức Đ - Nguyên Chủ tịch UBND xã LC (nay là phường LC), thành phố P.L, có quan điểm như sau:

Tại “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% theo quyết định số 72/PA-UBND thành phố P.L ngày 19/4/2010” lập ngày 13/01/2011 giữa vợ chồng ông Hoàng Văn Thuận, bà Nguyễn Thị D với anh Vũ Văn V. Tại thời điểm đó ông đang là Chủ tịch UBND xã LC, ông chỉ xác nhận chữ ký của ông Bùi Mạnh Hồng là trưởng thôn M.N, xã LC là đúng, chứ ông không ký xác nhận nội D trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Nay ông đề nghị Tòa án nhân dân thành phố P.L giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Ông Bùi Mạnh Hồng - Trưởng thôn M.N, phường LC, thành phố P.L, có ý kiến như sau:

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% theo quyết định số 72/PA-UBND thành phố P.L ngày 19/4/2010 lập ngày 13/01/2011 giữa vợ chồng ông Hoàng Văn Thuận, bà Nguyễn Thị D với anh Vũ Văn V, không đó ông làm trưởng thôn M.N, xã LC có ký trong hợp đồng với tư cách là trưởng thôn M.N.

Việc ông xác nhận trong hợp đồng chỉ có mục đích xác nhận vợ chồng ông Hoàng Văn Thuận, bà Nguyễn Thị D có diện tích đất nông nghiệp 115 là 1660m², được hỗ trợ đất 7% theo quy hoạch dự án Nam Châu Giang của thành phố P.L là 60m², theo phương án số 72 của UBND thành phố P.L ngày 19/4/2010, ngoài ra không có mục đích gì khác. Nay ông đề nghị Tòa án nhân dân thành phố P.L giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Về nguồn gốc phần đất 60m² mà vợ chồng bà D chuyển nhượng cho anh V: Năm 2004, thực hiện dự án khu đô thị Nam Châu Giang thì UBND thị xã P.L có quyết định thu hồi đất nông nghiệp của các hộ dân có đất nông nghiệp trong dự án này. Gia đình bà D, ông Thuận có diện tích 1660m² đất nông nghiệp trong dự án này bị thu hồi. Không thu hồi, Nhà nước đã đền bù tiền và hỗ trợ ổn định đời sống, hỗ trợ hoa màu một vụ theo tỷ lệ, gia đình bà D, ông Thuận đã nhận đủ tiền đền bù hỗ trợ này từ tháng 9/2004. Ngày 19/4/2010 UBND thị xã P.L ra Phương án 72 hỗ trợ thêm đất 7% cho các hộ dân, gia đình bà D, ông Thuận dự kiến được hỗ trợ 116,2m² đất 7%. Phần diện tích 60m² đất 7% mà vợ chồng bà D, ông Thuận chuyển nhượng cho anh V là tiêu chuẩn của ông Thuận, bà D. Khi ông Thuận, bà D chuyển nhượng cho anh V thì phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận hợp pháp và chưa có vị trí đất cụ thể (đất dự án). Năm 2014 Ban thường vụ tỉnh ủy Hà Nam có kết luận số 15 với nội D: KHÔNG hỗ trợ đất 7% nữa mà sẽ hỗ trợ B thóc là 1m² đất nông nghiệp = 1 kg thóc, phần hỗ trợ này gia đình bà D đã nhận đủ.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2021 của TAND thành phố P.L, tỉnh Hà Nam đã quyết định:

Căn cứ không khoản 3 Điều 26, không khoản 1 Điều 35, không khoản 1 Điều 39, các Điều 92, 144, 147, 227, 228, 271, 273, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 122, 123, 129, 131, 132, 144, 146, 218, 407, 408, 615 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 26, 29, 86, 106 và Điều 127 Luật Đất đai năm 2003.

Căn cứ Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

Căn cứ Luật Phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận yêu cầu không gọi kiện của anh Vũ Văn V. Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% theo quyết định số 72/PA-UBND thành phố P.L ngày 19/4/2010” lập ngày 13/01/2011 giữa ông Hoàng Văn Thuận, bà Nguyễn Thị D với anh Vũ Văn V là vô hiệu.

2/ Xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu: Buộc bà Nguyễn Thị D phải trả lại cho anh Vũ Văn V số tiền 252.000.000đ (Hai trăm năm mươi hai triệu đồng).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, tuyên quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

* Trong thời hạn luật định bà Nguyễn Thị D không kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu không gọi kiện của anh Vũ Văn V.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị D: Thừa nhận thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng bà chưa có quyết định của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương

án bồi thường, hỗ trợ xác định vị trí đất, diện tích bồi thường. Ngày 13/01/2011 vợ chồng bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất 60 m² với giá là 252.000.000 đồng cho anh V diện tích 60m² đất 7%, giá chuyển nhượng là 252.000.000đ là đúng, thực tế nghe cH bà nói chỉ được nhận 230.000.000 đồng, còn lại trích 22.000.000 đồng trả tiền công môi giới cho ông B nhưng bà không có tài liệu chứng cứ chứng minh. Do Nhà nước không đền bù đất cho vợ chồng bà nên vợ chồng bà không có đất giao cho anh V, nếu có đất bồi thường thì bà cam kết bàn giao đất cho anh V như hợp đồng. Số tiền nêu trên bà đã chi tiêu chữa bệnh cho chồng bà hết nên không có điều kiện trả cho anh V, anh V phải chịu rủi ro khi mua đất dự án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh V.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Trịnh Thị H có ý kiến như sau: Do Nhà nước không bồi thường cho vợ chồng bà D nên bà D không có đất giao cho anh V như hợp đồng ngày 13/01/2011. Bản chất đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được theo quy định Điều 411 Bộ luật Dân sự năm 2005 (nay là Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015) nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2011 là vô hiệu. Vì vậy, bà D phải lại anh V số tiền 252.000.000 đồng như Quyết định của bản án sơ thẩm là đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị D và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát như sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/01/2011 là vô hiệu, bà D cho rằng trích 22.000.000 đồng chi phí môi giới là không có căn cứ. Tại phiên tòa bà D thừa nhận không có tài liệu chứng minh trích trả ông B 22.000.000 đồng chi phí môi giới; tại giai đoạn sơ thẩm ông Nguyễn Quang B không thừa nhận nội D này. Cấp sơ thẩm buộc bà D phải thanh toán trả anh V 252.000.000 đồng là đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 293, 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Nguyễn Thị D và giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà D phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau không nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Sau không thảo luận và nghị án. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Tố tụng: Đơn không kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị D trong thời hạn luật định nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của cấp phúc thẩm.

Về sự vắng mặt của đương sự: Nguyên đơn vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã có văn bản xin xét xử vắng mặt nên HĐXX căn cứ vào các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Xét không kháng cáo: Bà D thừa nhận ngày 13/01/2011 vợ chồng bà có chuyển nhượng cho anh V diện tích 60m² đất dịch vụ 7%, giá chuyển nhượng là 252.000.000đ, thực tế bà chỉ được nhận 230.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị D cho rằng do nhà nước không đền bù đất dịch vụ 7% theo tiêu chuẩn là 60 m² cho gia

đình bà nên không có đất bàn giao cho ông V. Gia đình bà không có lỗi, ông V phải tự chịu rủi ro được ăn thua chịu.

Xét, tại Quyết định số 06/2008/UBND ngày 09 tháng 04 năm 2008 của UBND tỉnh Hà Nam (Bút lục 78) cho phép các hộ gia đình có diện tích đền bù, hỗ trợ nhỏ hơn 40 m² được phép chuyển đổi, chuyển nhượng theo thỏa thuận có xác nhận của UBND xã để đủ diện tích ghép lô đất ở, đất dịch vụ; Quyết định này của UBND tỉnh Hà Nam có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 28 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 và được áp dụng theo quy định tại Điều 04 Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, pháp luật cho phép các bên thực hiện giao dịch dân sự. Các đương sự đều thừa nhận ngày 13/01/2011 vợ chồng bà D có chuyển nhượng cho anh V diện tích 60m² đất 7% với giá là 252.000.000đ nên căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là các tình tiết, sự kiện trên không phải chứng minh, Hội đồng xét xử kết luận: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là có thật và tự nguyện. Về đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất đền bù, hỗ trợ do nhà nước thu hồi đất nông nghiệp đền bù đất dịch vụ 7% cho hộ gia đình bà D nhưng năm 2014 nhà nước không đền bù đất dịch vụ 7% cho gia đình bà D (Bút lục 87) nên vợ chồng bà D không có đất để giao cho anh Vũ Văn V như đã thỏa thuận. Như vậy, đủ căn cứ xác định đối tượng của hợp đồng là không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định như sau “*Hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được. 1. Trường hợp ngay từ không giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu.*” Mặt không gác tại thời điểm thực hiện giao dịch, vợ chồng bà D chưa có quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giao đất, xác định vị trí đất trên thực địa là vi phạm điều cấm như nhận định của cấp sơ thẩm nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, trường hợp này vợ chồng bà D không có lỗi nên không phải bồi thường cho anh Vũ Văn V, tuy nhiên bà D cho rằng anh V phải chịu rủi ro của hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ pháp luật.

- Về xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, theo quy định Điều 131, 407 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định như sau “*Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. 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. 2. Không giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên không khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.*” Từ những phân tích nêu trên, cấp sơ thẩm đã tuyên “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% theo quyết định số 72/PA-UBND thành phố P.L ngày 19/4/2010” lập ngày 13/01/2011 giữa ông Hoàng Văn Thuận, bà Nguyễn Thị D với anh Vũ Văn V là vô hiệu. Và Xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu: Buộc bà Nguyễn Thị D phải trả lại cho anh Vũ Văn V số tiền 252.000.000đ (hai trăm năm mươi hai triệu đồng) là đúng pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Nguyễn Thị D và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Về án sơ thẩm: Khi xét xử sơ thẩm bà D chưa có đơn xin miễn án phí nên cấp sơ thẩm buộc bà D phải chịu án phí giao dịch dân sự vô hiệu và án phí về xử lý hậu quả giao dịch dân sự vô hiệu là đúng quy định pháp luật. Án phí dân sự Phúc thẩm: Tại phiên tòa phúc thẩm bà D có đơn xin miễn án phí

dân sự phúc thẩm nên được cấp phúc thẩm chấp nhận, trả lại tạm ứng án phí phúc thẩm bà D đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 293, 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Nguyễn Thị D.

Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 122, 123, 129, 131, 132, 144, 146, 218, 407, 408, 615 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ các Điều 26, 29, 86, 106 và Điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Căn cứ Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

Căn cứ Luật Phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận yêu cầu khPhủ Lýởi kiện của anh Vũ Văn V. Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 7% theo quyết định số 72/PA-UBND thành phố P.L ngày 19/4/2010” lập ngày 13/01/2011 giữa ông Hoàng Văn Thuận, bà Nguyễn Thị D với anh Vũ Văn V là vô hiệu.

2/ Xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu: Buộc bà Nguyễn Thị D phải trả lại cho anh Vũ Văn V số tiền 252.000.000đ (Hai trăm năm mươi hai triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành đối với khôngoản tiền trên, nếu bên phải thi hành chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại khôngoản 2 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí giao dịch dân sự vô hiệu: Buộc bà Nguyễn Thị D phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

- Án phí đối với người có nghĩa vụ phải hoàn trả số tiền 252.000.000đ (hai trăm năm mươi hai triệu đồng): Bà Nguyễn Thị D phải nộp 12.600.000đ (mười hai triệu sáu trăm nghìn đồng).

- Trả lại anh Vũ Văn V số tiền đã nộp tạm ứng án phí là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số AA/2015/0004840 ngày 15/7/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố P.L.

4/ Về án phí phúc thẩm bà Nguyễn Thị D không phải nộp. Trả lại tạm ứng án phí cho bà D là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số

AA/2021/0000308 ngày 24/11/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố P.L, tỉnh Hà Nam.

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 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 và 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND TP tỉnh Hà Nam;
- Chi cục THADS TP P.L, tỉnh Hà Nam;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; VP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Quốc Trưởng