

Bản án số: 93/2021/DS-PT
Ngày: 24-03-2021
“ V/v tranh chấp dân sự-
Hợp đồng mua bán đất mặt;

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Võ Trinh;
Các Thẩm phán: Ông Phạm Minh Tùng;
Ông Ngô Tấn Lợi;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Tuyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Bạch Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 24 tháng 03 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 420/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2020 về “*Tranh chấp dân sự- hợp đồng mua bán đất mặt*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2020/ DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 12/2021/QĐ-PT ngày 07 tháng 01 năm 2021, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Châu Ngọc T, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Tổ 1, ấp A, xã A, huyện C, Đồng Tháp;

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn C, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Số 29C, ấp K, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Anh Mai Ngọc T1 sinh năm 1989; Địa chỉ: số 509, ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang.

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Văn C là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Nguyên đơn ông Châu Ngọc T trình bày:

Vào năm 2016, ông có thỏa thuận mua lớp đất mặt của ông Lê Văn C với diện tích khoảng 2.000m², sâu 0,4 mét, với giá là 65.000.000 đồng, không quy định thời hạn lấy đất, sau đó ông T đã đưa đủ cho ông C nhận số tiền 65.000.000 đồng. Sau đó, ông T đã lấy được phần đất mặt khoảng 1.000 m², phần diện tích

còn lại ông T không lấy được do chủ trương của Nhà nước không cho ông T lấy. Nay ông T yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất mặt giữa ông với ông C, ông T yêu cầu ông C trả lại cho ông số tiền 32.500.000 đồng đã nhận.

2. Bị đơn ông Lê Văn C trình bày:

Năm 2016, ông C có thỏa thuận bán diện tích đất mặt khoảng 2.000 m² (do ông C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho ông T với giá là 65.000.000 đồng, ông C đã nhận đủ tiền, sau đó ông T có lấy được khoảng 1.000m² phần còn lại ông T không lấy. Khi giao kết hợp đồng thì không có thỏa thuận khi nào ông T lấy đất nhưng ông T hẹn đến tháng 11/2018 sẽ lấy đủ phần còn lại và trả đất cho ông C. Tuy nhiên, đến nay ông T vẫn không đến lấy. Ông T là người mua đất thì phải có trách nhiệm tìm hiểu chủ trương của Nhà nước, việc nhà nước không cho ông T lấy đất mặt thì ông T phải tự chịu trách nhiệm. Hợp đồng mua bán đất mặt mà ông T cung cấp là do ông T làm lại sau này nhưng ông C thừa nhận có ký tên vào hợp đồng.

Nay ông C không đồng ý trả lại tiền theo yêu cầu của ông T, ông C yêu cầu ông T tiếp tục lấy hết phần diện tích đất mặt còn lại trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày 16/6/2020, nếu quá thời hạn này mà ông T không lấy thì ông T sẽ không được quyền lấy nữa.

3. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán đất mặt giữa ông Châu Ngọc T và ông Lê Văn C là vô hiệu.

Buộc ông Lê Văn C trả lại cho ông Châu Ngọc T số tiền 32.500.000 đồng (Ba mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng khác và tuyên về thời hạn kháng cáo.

4. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông C kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu của ông C buộc nguyên đơn ông Châu Ngọc T trả lại hiện trạng đất như ban đầu cho ông C.

5. Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;
- Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; giữ nguyên nội dung kháng cáo.
- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn; Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Châu Ngọc T đối với bị đơn là ông Lê Văn C về việc ông T yêu cầu ông C trả lại số tiền mua đất mặt đã nhận nên việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là “Tranh chấp dân sự - về hợp đồng mua bán đất mặt” phù hợp quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn trong vụ án đang sinh sống tại huyện L nên Tòa án huyện L thụ lý, giải quyết là phù hợp;

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Lê Văn C là bị đơn không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm nên có kháng cáo. Tòa án Tỉnh thụ lý giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm phù hợp với quy định tại khoản 1 điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn C về việc yêu cầu ông T khôi phục lại hiện trạng đất ban đầu; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Hợp đồng mua bán đất mặt ngày 25/12/2016 giữa ông Châu Ngọc T với ông Lê Văn C được xác lập là do các bên tự nguyện, tuy nhiên đã vi phạm điều cấm của pháp luật mà cụ thể là khoản 25 Điều 3; Điều 12 Luật đất đai năm 2013 và điểm b khoản 1, điểm b khoản 2 Luật khoáng sản năm 2010.

Như vậy, việc các hộ dân khai thác đất nông nghiệp (lớp đất mặt) bán cho các cơ sở sản xuất và kinh doanh gạch đất nung, vật liệu xây dựng mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép là hành vi hủy hoại đất, đây cũng không thuộc trường hợp khai thác khoáng sản phục vụ cho gia đình theo quy định của Điều 64 Luật khoáng sản năm 2010.

Do đó, hợp đồng mua bán đất mặt giữa ông C với ông T là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, do các bên đã thực hiện xong một phần của hợp đồng mua bán chỉ còn lại diện tích khoảng 1.000m² chưa thực hiện tương ứng với số tiền 32.500.000đồng nên việc ông T yêu cầu ông C trả lại số tiền còn lại đã nhận là có căn cứ.

Tại phiên tòa sơ thẩm cũng như trong nội dung đơn kháng cáo, ông C không đồng ý trả lại tiền đã nhận cho ông T mà yêu cầu ông T khôi phục lại hiện trạng đất như ban đầu. Tuy nhiên, đến phiên tòa phúc thẩm, ông C ủy quyền cho

anh Mai Ngọc T1, anh T1 thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, yêu cầu ông Châu Ngọc T bồi thường thiệt hại phần đất mặt đã lấy. Hội đồng xét xử nhận thấy, việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của anh Mai Ngọc T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông C là không phù hợp, vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu; Đồng thời, việc yêu cầu khôi phục lại lớp đất mặt mà ông Châu Ngọc T đã lấy hoặc yêu cầu bồi thường thiệt hại thì trước đây ông C không có yêu cầu để Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, nên cấp phúc thẩm không xem xét yêu cầu của ông C trong vụ án này.

Bên cạnh đó, trong quá trình xem xét, giải quyết tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông C cung cấp văn bản số 55/UBND ngày 25/01/2021 của Ủy ban nhân dân xã T thể hiện việc ông Châu Ngọc T có đến xin phép để mua đất mặt... Vấn đề này chưa được xác minh làm rõ tại phiên tòa sơ thẩm nên cấp phúc thẩm bổ sung vấn đề này và Ủy ban xã T đã có ý kiến như sau: Vào ngày 24/04/2017 ông Lê Văn C có làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã T về việc xin cải tạo lớp đất mặt để canh tác vụ mùa được tốt hơn; Ủy ban nhân dân Xã T Trung đã xác định: Ủy Ban xã chỉ nhận đơn của những hộ dân có đất (cụ thể trong vụ án này là có nhận đơn của ông C); nhưng lúc này Ủy ban xã cũng có yêu cầu ông C về, đợi Ủy Ban xã xin ý kiến của Ủy ban nhân dân Huyện rồi sẽ trả lời. Như vậy, việc ông C cho rằng ông không biết về chủ trương của Nhà nước về việc không cho khai thác lớp đất mặt, ông T là người mua thì phải tìm hiểu trước nên lỗi hoàn toàn thuộc về ông T nên ông C không đồng ý trả lại tiền cho ông T, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy, lời trình bày của ông C là không phù hợp. Bởi vì, ông T và ông C không biết rõ về chủ trương này nên hai bên mới thỏa thuận, nhưng thỏa thuận này đã vi phạm điều cấm nên việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định, vụ việc xảy ra là do lỗi của cả hai bên nên hủy hợp đồng mua bán đất mặt và buộc ông C trả lại số tiền đã nhận là hoàn toàn có căn cứ;

Tại phiên tòa phúc thẩm, qua phân tích và động viên của Hội đồng xét xử, ông Châu Ngọc T tự nguyện giảm bớt cho ông C với số tiền là 7.500.000đ để ông C trang sửa đất, chỉ yêu cầu ông Lê Văn C giao trả lại số tiền đã nhận là 25.000.000đ; Hội đồng xét xử xét thấy phù hợp và có lợi cho ông C nên chấp nhận sự tự nguyện này của ông T.

Do đó, buộc ông Lê Văn C có nghĩa vụ trả lại cho ông Châu Ngọc T số tiền đã nhận còn lại là 25.000.000đ (Hai mươi lăm triệu đồng).

Từ những phân yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn C và sự tự nguyện của ông Châu Ngọc T. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 83/2020/ DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện L.

Do sửa án sơ thẩm nên ông C không phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Các phần còn lại 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.

Xét lời trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điều 26, khoản 1 Điều 38; Điều 148, khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 48- Nghị quyết số 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 và lệ phí tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn C;
2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 83/2020/ DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện L;

***Tuyên xử:**

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố Hợp đồng mua bán đất mặt giữa ông Châu Ngọc T và ông Lê Văn C là vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Châu Ngọc T;

Buộc ông Lê Văn C trả lại cho ông Châu Ngọc T số tiền 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng).

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 xong, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn C phải nộp 1.250.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Châu Ngọc T được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.625.000 đồng (*Một triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng*) theo Biên lai số BI/2019/0005696 ngày 01/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L.

- Về án phí phúc thẩm: Ông C được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0009566 ngày 25/9/2020 tại Chi cục thi hành án huyện L.

Các phần còn lại 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.

Trong 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, 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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND H. Lấp Vò;
- Chi cục THADS H. Lấp Vò;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Thị Võ Trinh