TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LẠNG SƠN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 49/2018/DS-PT
Ngày 09 - 11 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Đức Châm.

Các Thẩm phán: Bà Lương Thị Hồng;

Ông Vi Đức Trí.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Hồng Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Ông Trương Nhật Cương - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 28/2018/TLPT-DS ngày 10/9/2018 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 02/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 51/2018/QĐ-PT ngày 15 tháng 10 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 64/2018/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Dương Công D, sinh năm 1937; địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện B, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Dương Công D: Chị Dương Thị T; địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện B, tỉnh Lạng Sơn (Văn bản ủy quyền ngày 13/9/2018); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Dương Hữu M, Luật sư Văn phòng luật sư S thuộc Đoàn luật sư tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Dương Công L, sinh năm 1937; địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện B, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Dương Công L: Chị Dương Thị V; địa chỉ: Tổ 2, phường C, thành phố K, tỉnh Bắc Kạn (Văn bản ủy quyền ngày 19/7/2018); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Hoàng Văn L, Luật sư cộng tác viên Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Dương Công T1; vắng mặt.

2. Bà Dương Thị K1; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện B, tỉnh Lạng Sơn;

- *Người làm chứng:*

1. Ông Dương Công M1; địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện B, tỉnh Lạng Sơn; vắng mặt

2. Ông Dương Công M2; địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện B, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

- *Người kháng cáo*: Ông Dương Công D là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ngày 27/5/1998 ông Dương Công D thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Dương Công L quản lý 01 thửa đất thổ cư khoảng 03 sào, trên đất có 01 nhà sàn 05 gian và một số cây lưu niên với số tiền là 15 triệu đồng, trong 03 năm ông Dương Công L phải trả xong, mỗi năm trả 5 triệu. Năm 1998, ông Dương Công L đã trả được cho ông Dương Công D 5 triệu đồng, còn lại 10 triệu đồng ông Dương Công L trả nhưng ông Dương Công D không nhận. Hiện nay ông Dương Công D khởi kiện ông Dương Công L yêu cầu Tòa án hủy giấy chuyển nhượng gia sản ngày 27/5/1998 vì bị vô hiệu; yêu cầu ông Dương Công L phải trả lại đất và tài sản trên đất và yêu cầu ông Dương Công L phải bồi thường thiệt hại khấu hao về tài sản là nhà và các cây trên đất với tổng số tiền là 519.473.686 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự không thống nhất được với nhau về giá trị tài sản tranh chấp, trên cơ sở yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án đã thành lập Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp.

Kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản tranh chấp được xác định như sau:

Tài sản tranh chấp nằm tại thửa đất số 37, tờ bản đồ số 99, diện tích 701m^2, là đất ở thuộc thôn A, xã H, huyện B, đất chưa ai được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Đông giáp thửa đất số 36 của ông Dương Công T2.

- Phía Nam giáp với đường làng thôn.

- Phía Bắc giáp với đất vườn thửa số 21 của ông Dương Công V1.

- Phía Tây giáp với đất vườn thửa số 35 của ông Dương Công C1.

Trên đất có các tài sản sau: 01 nhà sàn 05 gian, có chiều dài 15m; chiều rộng 10,5m; diện tích 157,5m^2; cột, kèo bằng gỗ nghiến; hoành bằng gỗ tạp; mái lợp ngói âm dương; sàn dải bằng cây mai. Ngoài ra trên đất còn có 01 cây mít, có đường kính 15cm do ông Dương Công D trồng vào năm 1963; 01 bụi mai gồm 26 cây, 01 cây xoài, 01 cây hồng, 07 cây đào, cây mận, 04 cây chanh, 01 cây nhãn, một số cây chuối và 01 cây ổi do ông Dương Công L trồng; 01 lò sấy do ông Dương Công L xây năm 2004.

Giá trị tài sản tranh chấp:

- Về đất có giá trị là 56.080.000 đồng;

- Về tài sản trên đất: Nhà sàn 05 gian có giá trị là 209.736.843 đồng; 01 cây mít do ông D trồng có giá trị là 788.000 đồng; 01 lò sấy do ông L xây năm 2004 có giá trị 683.552 đồng.

Tổng giá trị đất và tài sản trên đất là 267.288.395 đồng.

Hội đồng định giá tiến hành định giá 01 cây mít đường kính 30cm do ông Dương Công D trồng đã bị ông Dương Công L cắt đi ngày 20/9/2013 có giá là 1.045.000 đồng.

Còn 01 bụi mai gồm 26 cây, 01 cây xoài, 01 cây hồng, 07 cây đào, cây mận, 04 cây chanh, 01 cây nhãn, cây chuối và 01 cây ổi do ông Dương Công L trồng, các đương sự không yêu cầu định giá nên Hội đồng định giá không tiến hành định giá.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng không thành.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 02/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn đã quyết định:

Áp dụng khoản 1 Điều 147; khoản 3 Điều 26; Điều 39; 157, 165; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 1 Điều 30; khoản 2 Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 106, 127 Luật Đất đai năm 2003;

Áp dụng các Điều 131, 139, khoản 2 Điều 146, 707, 309, 310 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 131; 357, 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 6 Điều 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án

1. Tuyên hủy Giấy chuyển nhượng gia sản lập ngày 27/5/1998 giữa ông Dương Công D và ông Dương Công L vì vô hiệu.

2. Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Dương Công L phải trả lại thửa đất số 37, tờ bản đồ 99, diện tích 701m^2 và các tài sản trên đất gồm 01 nhà sàn 05 gian có chiều dài 15m; chiều rộng 10,5m. Diện tích 157,5m^2; cột, kèo bằng gỗ nghiến; hoành bằng gỗ tạp; mái lợp ngói âm dương; sàn dải bằng cây mai và 01 cây mít do ông Dương Công D trồng vào năm 1963. Thửa đất có các phía tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 36 của ông Dương Công T2; phía Nam giáp với đường làng thôn; phía Bắc giáp với đất vườn thửa số 21 của ông Dương Công V1; phía Tây giáp với đất vườn thửa số 35 của ông Dương Công C1.

Ông Dương Công L phải chặt phá các cây do ông trồng, công trình trên đất do ông Dương Công L xây gồm: 01 bụi mai gồm 26 cây, 01 cây xoài, 01 cây hồng, 07 cây đào, cây mận, 04 cây chanh, 01 cây nhãn, cây chuối và 01 cây ổi; 01 lò sấy để trả lại đất cho ông Dương Công D.

Buộc ông Dương Công D phải thanh toán cho ông Dương Công L số tiền mà ông Dương Công L đã thanh toán và tiền bồi thường chênh lệch giá trị tài sản do hợp đồng vô hiệu là 130.802.422 đồng (một trăm ba mươi triệu tám trăm không hai nghìn bốn trăm hai mươi hai đồng).

Ông Dương Công L có trách nhiệm giao đất và các tài sản trên đất cho ông Dương Công D khi ông Dương Công D đã thanh toán xong số tiền 130.802.422 đồng (một trăm ba mươi triệu tám trăm không hai nghìn bốn trăm hai mươi hai đồng) cho ông Dương Công L.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Dương Công D. Buộc ông Dương Công L phải bồi thường giá trị 01 cây mít mà ông Dương Công L đã tự ý cắt ngày 20/9/2013 với số tiền là 1.045.000 đồng (một triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí, chi phí tố tụng khác và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14/8/2018, ông Dương Công D có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Dương Công D, người đại diện theo ủy quyền của ông Dương Công D, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Dương Công D yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Dương Công L phải trả lại ngôi nhà gắn liền với diện tích đất ở và cây trên đất cho gia đình ông Dương Công D quản lý sử dụng; yêu cầu ông Dương Công L phải sửa chữa lại toàn bộ ngôi nhà và bồi thường cây ăn quả tổng số tiền là 220.000.000 đồng (hai trăm hai mươi triệu đồng).

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự thực hiện đủ các quyền, nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Ông Dương Công D kháng cáo trong thời hạn luật định nên được coi là hợp lệ. Tại thời điểm hai bên thỏa thuận viết giấy chuyển nhượng đất chưa có một loại giấy tờ nào chứng minh nguồn gốc, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng không làm thủ tục đăng ký, chứng thực tại cấp có thẩm quyền là Ủy ban nhân dân huyện, vi phạm các quy định tại Điều 30, 31 Luật Đất đai năm 1993 và Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 131, 139 Bộ luật Dân sự năm 1995 và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về điều kiện chuyển nhượng và không tuân thủ về hình thức nên việc chuyển nhượng vô hiệu là có căn cứ pháp luật, việc tuyên hủy giấy chuyển nhượng gia sản là có cơ sở, đúng pháp luật. Việc xác định lỗi, trách nhiệm hoàn trả hoặc bồi thường thiệt hại, căn cứ điểm 2.4 mục 2 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự thì trong vụ án này xác định giấy chuyển nhượng gia sản vô hiệu thì ông Dương Công L phải trả lại đất, nhà và cây cối trên đất cho ông Dương Công D và ông D phải có trách nhiệm hoàn trả ông Dương Công L số tiền 5.000.000 đồng đã nhận, tuy nhiên cần phải xác định theo đúng giá trị tại thời điểm hiện nay và xác định lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng này bị vô hiệu. Tòa cấp sơ thẩm quyết định buộc ông Dương Công D phải thanh toán cho ông Dương Công L số tiền là 130.802.422 đồng là cao, chưa hợp lý, có phần gây thiệt thòi đến quyền lợi của ông Dương Công D nên cần phải xem xét, tính toán lại cho phù hợp. Theo đó ông Dương Công D chỉ phải trả cho ông Dương Công L số tiền tương đương 1/3 giá trị tài sản, còn 2/3 giá trị tài sản mỗi bên tự chịu 50%. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Dương Công D đưa ra yêu cầu buộc phía ông L phải bồi thường khấu hao nhà và một số tài sản bị tháo dỡ là gỗ, ván bằng nghiến trị giá là 120.000.000 đồng và bồi thường cây cối hoa màu 100.000.000 đồng. Tổng cộng là 220.000.000 đồng. Tuy nhiên, không đưa ra được bằng chứng cụ thể và chưa qua kiểm chứng nên không có cơ sở để xem xét chấp nhận. Ngoài ra có 01 cây mít năm 2013 ông Dương Công L tự ý chặt đã có biên bản sự việc và được Hội đồng định giá tài sản định giá, do vậy ông Dương Công D yêu cầu ông Dương Công L phải bồi thường là có căn cứ.

Từ những phân tích trên: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng; ý kiến của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác tại phiên tòa.

[2] Xét đơn kháng cáo của ông Dương Công D trong thời hạn luật định nên là hợp lệ.

[3] Xét nội dung kháng cáo của ông Dương Công D, Hội đồng xét xử xét thấy: Xuất phát từ việc ông Dương Công D viết giấy chuyển nhượng gia sản cho ông Dương Công L ngày 27/5/1998 theo đó hai bên thống nhất thỏa thuận: "Ông Dương Công D chuyển nhượng cho ông Dương Công L một ngôi nhà 05 gian, gắn liền với đất thổ cư khoảng 03 sào, có các phía tiếp giáp: Phía Đông giáp nhà Dương Công N; phía Bắc giáp Dương Công V1, phía Tây giáp Dương Công C1; phía Nam giáp đường làng và vườn Dương Công N1; quản lý 03 năm nguyên vẹn 01 nhà 05 gian (nhà sàn) và một số cây lưu niên với số tiền là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng), ông L phải trả trong 03 năm. Hết tháng 4 năm Mậu Dần (tháng 4 năm 1998 âm lịch) trả 5.000.000 đồng (năm triệu đồng); tháng 4 năm Kỷ Mão (tháng 4 năm 1999 âm lịch) trả 5.000.000 đồng (năm triệu đồng); tháng 4 năm Canh Thìn (tháng 4 năm 2000 âm lịch) trả 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Nếu ông L trả xong thì ông sẽ viết giấy chuyển nhượng hẳn cho ông L. Trường hợp ông L chậm trả thì phải trả lãi theo lãi suất của nhân dân". Ngày 09/5/1998, ông Dương Công L đã trả cho ông Dương Công D được 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), đến năm 1999 ông Dương Công L đến thanh toán nhưng chậm 16 ngày và yêu cầu ông D phải viết giấy bán nhà nên ông D không nhất trí và không nhận tiền. Đến ngày 30/5/2000, ông Dương Công L mang tiền đến trả và đề nghị ông viết giấy bán nhà chính thức nhưng ông D không nhất trí. Từ đó, đẫn đến hai bên nảy sinh tranh chấp với nhau.

[4] Về hình thức và nội dung: Xét thấy "Giấy chuyển nhượng gia sản lập ngày 27/5/1998" không đúng quy định của pháp luật; theo Hướng dẫn tại điểm a, b tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; khoản 1 Điều 30 Luật Đất đai năm 1993; Điều 131, 133, 136, 139 Bộ luật Dân sự năm 1995, vi phạm về điều kiện chuyển nhượng, không tuân thủ về mặt hình thức, nên dẫn đến bị vô hiệu. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy Giấy chuyển nhượng gia sản lập ngày 27/5/1998 giữa ông Dương Công D và ông Dương Công L do bị vô hiệu là có căn cứ.

[5] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng khoản 2 Điều 146 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2005 buộc ông Dương Công D phải trả cho ông Dương Công L số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) và buộc ông Dương Công L phải trả lại thửa đất số 37, tờ bản đồ địa chính số 99, diện tích 701m^2, gắn liền với nhà ở và cây trên đất cho ông Dương Công D là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, xét về lỗi, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Dương Công D biết mình không có giấy tờ về nhà đất nhưng vẫn viết giấy chuyển nhượng gia sản cho ông Dương Công L là trái với quy định của pháp luật; ngược lại ông Dương Công L có quyền yêu cầu ông D cung cấp giấy tờ về nhà đất nhưng không yêu cầu, vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng nhà đất với giá 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) cũng là trái với quy định của pháp luật; cả hai bên đương sự không làm thủ tục đăng ký trước bạ sang tên đổi chủ cũng là trái quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm xác định cả hai bên đều có lỗi và buộc mỗi bên phải tự chịu ½ lỗi là có căn cứ, nhưng chưa xem xét hết quyền lợi của các bên đương sự vì

sau khi ký kết hợp đồng, ông Dương Công L đã thực hiện trả trước được 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), tương đương 1/3 giá trị của hợp đồng, phần còn lại 2/3 giá trị của hợp đồng chưa thực hiện lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải xác định mỗi bên phải chịu ½ lỗi của phần còn lại 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) giá trị của hợp đồng chưa được thực hiện mới đúng. Do vậy xét thấy cần phải xác định lại lỗi chia làm 03 phần (trong ông D và ông L mỗi người phải chịu một phần), phần còn lại khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu ông Dương Công L phải trả lại nhà và đất cho ông D; ông D có nghĩa vụ phải thanh toán giá trị phần còn lại cho ông L; cụ thể:

[6] Tổng giá trị tài sản (không tính giá trị của lò sấy) là: (266.604.843-5.000.000) : 3 = 87.201.000 đồng. Ông Dương Công D và ông Dương Công L mỗi người tự chịu một phần là 87.201.000 đồng (tám mươi bảy triệu hai trăm không một nghìn đồng); phần còn lại buộc ông Dương Công D phải trả cho ông Dương Công L là: 87.201.000 đồng + 5.000.000 đồng = 92.201.000 đồng (chín mươi hai triệu hai trăm không một nghìn đồng); buộc ông Dương Công L phải trả lại nhà gắn liền với đất và các tài sản trên đất cho ông Dương Công D.

[7] Tại phiên tòa, ông Dương Công D, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D yêu cầu ông Dương Công L phải bồi thường số tiền khấu hao nhà phải sửa chữa lại là 120.000.000 đồng và tiền bồi thường giá trị cây do ông Dương Công L đã chặt phá là 100.000.000 đồng; ngoài ra ông Dương Công D khai trong khi chờ Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết gia đình ông Dương Công L đã tự ý đến tháo dỡ một số tài sản của ngôi nhà, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết. Xét thấy, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông Dương Công L không yêu cầu bồi thường tiền công quản lý, trông coi và tu sửa nhà và ông D không chứng minh được trong quá trình quản lý, sử dụng ông L có hành vi hủy hoại tài sản nên không có căn cứ để chấp nhận; đối với cây theo biên bản sự việc lập ngày 20/9/2013 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H, huyện B, tỉnh Lạng Sơn, ông Dương Công L tự ý chặt 01 (một) cây mít của ông Dương Công D đường kính 30cm; theo kết quả định giá cây mít trị giá 1.045.000 đồng, nên có căn cứ để buộc ông L phải bồi thường cho ông D và số tiền bồi thường được khấu trừ vào số tiền ông Dương Công D phải trả cho ông Dương Công L, cụ thể: 92.201.000 đồng – 1.045.000 đồng = 91.156.000 đồng (chín mươi một triệu một trăm năm mươi sáu nghìn đồng); còn lại các cây khác ông D không cung cấp được chứng cứ nên không có căn cứ để chấp nhận bồi thường; đối với yêu cầu về việc gia đình ông Dương Công L tự ý đến tháo dỡ một số tài sản của ngôi nhà. Xét thấy, sự việc chưa được kiểm chứng, gia đình cũng chưa yêu cầu chính quyền địa phương lập biên bản sự việc và xác định giá trị thiệt hại nên không có căn cứ để xem xét để giải quyết trong vụ án này.

[8] Từ những phân tích nhận định trên: Xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Dương Công D; sửa một phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm.

[9] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu hủy Giấy chuyển nhượng gia sản của ông Dương Công D được chấp nhận nên

ông Dương Công L phải có nghĩa vụ trả cho ông Dương Công D số tiền 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng), do ông Dương Công D đã tạm ứng trước cho việc chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản.

[10] Án phí dân sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, cả hai bên đương sự là người cao tuổi, đều có đơn xin miễn nộp tiền án phí với lý do là người cao tuổi, dân tộc thiểu số, sống ở vùng sâu, vùng xa có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn. Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội cả hai bên đương sự nguyên đơn và bị đơn được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 1 Điều 309; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 131, 133, 136, 139 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 122; 131; 155; 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 30 Luật Đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm a, b tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghi quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Dương Công D; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể:

1. Tuyên hủy Giấy chuyển nhượng gia sản lập ngày 27/5/1998, giữa ông Dương Công D và ông Dương Công L, vì vô hiệu.

2. Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Dương Công L phải trả lại cho ông Dương Công D thửa đất số 37, tờ bản đồ 99, diện tích 701m^2 và các tài sản trên đất gồm: 01 nhà sàn 05 gian có chiều dài 15m; chiều rộng 10,5m, diện tích 157,5m^2, cột kèo bằng gỗ nghiến, hoành bằng gỗ tạp, mái lợp ngói âm dương, sàn dải bằng cây mai và 01 cây mít do ông Dương Công D trồng năm 1963; thửa đất có các phía tiếp giáp sau: Phía Đông giáp thửa đất số 36 của ông Dương Công T2; phía Nam giáp với đường làng thôn; phía Bắc giáp với đất vườn thửa số 21 của ông Dương Công V1; phía Tây giáp với đất vườn thửa số 35 của ông Dương Công C1 *(có sơ họa thửa đất kèm theo)*.

3. Ông Dương Công L có nghĩa vụ phải di dời các cây trồng và công trình xây dựng trên đất do ông L trồng và xây dựng; gồm: 01 bụi mai gồm 26 cây, 01 cây xoài, 01 cây hồng, 07 cây đào, cây mận, 04 cây chanh, 01 cây nhãn, cây chuối và 01 cây ổi và 01 lò sấy để trả lại đất cho ông Dương Công D.

4. Buộc ông Dương Công D phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Dương Công L số tiền là 91.156.000 đồng (chín mươi mốt triệu một trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên có nghĩa vụ chậm thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Dương Công L phải trả cho ông Dương Công D số tiền 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản.

6. Về án phí: Ông Dương Công D và ông Dương Công L được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm; hoàn trả lại cho ông Dương Công L số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2015/0000083 ngày 21/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

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 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 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 (09/11/2018).

Nơi nhận:
- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND H. Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- CCTHADS H. Bắc Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- HCTP; KTNV&THA.
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa dân sự;

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

Hồ Đức Châm