

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 123/2018/DS-PT
Ngày 23 - 11 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Minh Nguyệt

Các Thẩm phán: Ông Trương Thanh Dũng

Bà Cao Thị Túy Giang

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 90/2018/TLPT-DS ngày 26 tháng 9 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 89/2018/QĐ-PT ngày 10 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

- Các nguyên đơn: 1. Ông Đinh Tấn C, sinh năm 1966 (vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1967 (có mặt)

Cùng trú tại: Ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đinh Tấn C: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1967. Trú tại: Ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn: Ông Đặng Văn N - Luật sư của Văn phòng luật sư Đ thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- Các bị đơn: 1. Ông Nguyễn Văn D (còn gọi Nguyễn Sô D), sinh năm 1959 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1961 (có mặt).

Cùng trú tại: Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn: Ông Hồ Văn H - Luật sư của Văn phòng luật sư B thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh tại Bình Dương (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng N.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H - Phó Giám đốc Phòng giao dịch huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Địa chỉ: Ấp H, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

2. Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1988. Trú tại: Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

3. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu. Trụ sở: Ấp H, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Thanh H - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người kháng cáo: Các bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13 tháng 10 năm 2017 và trong quá trình xét xử nguyên đơn bà Nguyễn Thị D, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đinh Tấn C trình bày: Vào năm 2004, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị L diện tích đất 13.000m² với giá là 12 lượng vàng 24K; việc chuyển nhượng có làm giấy tờ, ông D và bà L có ký tên vào giấy tờ chuyển nhượng đất và vợ chồng bà đã trả đủ vàng chuyển nhượng đất cho ông D và bà L bằng 12 lượng vàng 24K. Sau khi chuyển nhượng thì vợ chồng bà cho ông D thuê lại đất canh tác được khoảng 03 - 04 năm thì vợ chồng bà lấy lại đất canh tác, vợ chồng bà canh tác được 03 năm thì cho cháu Q là con ông D thuê canh tác, sau đó, ông D lấy lại canh tác đất cho đến nay, việc ông D lấy đất lại canh tác cũng không trả tiền thuê đất cho vợ chồng bà. Khi chuyển nhượng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông D đã thế chấp vay vốn Ngân hàng nên bà không làm được thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Nhiều lần bà yêu cầu ông D thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng ông D vẫn chưa thực hiện. Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu ông D, bà L trả cho vợ chồng bà tiền chuyển nhượng đất là 12 lượng vàng 24K. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Theo các bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L trình bày: Vào năm 1995, vợ chồng ông bà có vay của bà D số tiền 20.000.000 đồng, lãi suất là 7%/tháng, lãi suất vợ chồng ông bà đóng hàng tháng, vợ chồng ông bà đã đóng lãi cho bà D từ năm 1995 đến năm 2003 thì không còn khả năng đóng nữa. Đến năm 2004, do ông D bệnh cần tiền để chữa bệnh nên có tiếp tục hỏi vay của bà D 01 lượng vàng 24K, khi đó bà D nói phải chuyển nhượng cho bà D đất thì bà D mới cho vay. Vợ chồng ông bà nghe và hiểu là nhường lại đất cho bà D và

ông C, nên vợ chồng ông bà cũng đồng ý. Sau đó, bà D làm giấy tờ và kêu vợ chồng ông bà ký tên vào giấy bà D đưa, khi ông bà ký tên không đọc lại nội dung. Khi đó thỏa thuận vợ chồng ông bà nhượng lại cho bà D 10 công đất tầm lớn (13.000m²) với giá là 12 lượng vàng 24K, hàng năm vợ chồng bà thuê lại bằng 01 lượng vàng 24K/10 công đất trên. Việc bà D trả tiền chuyển nhượng đất cụ thể như sau: Ông bà dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất nhượng lại để vay Ngân hàng N huyện P được số tiền là 50.000.000 đồng, lúc này bà D nói phải chia cho bà D vay 25.000.000 đồng, bà D đưa lại cho vợ chồng bà 25.000.000 đồng này quy ra bằng vàng là 03 lượng 03 chỉ vàng 24K, giá vàng lúc này là 7.400.000 đồng. Trước lúc thỏa thuận này, bà L có mượn thêm 01 lượng vàng 24K, tiền thuê đất một năm tiếp theo bằng 01 lượng vàng 24K, tổng cộng là 5,3 lượng vàng 24K. Còn lại 6,7 lượng vàng 24K là trừ vào tiền vay 20.000.000 đồng và lãi từ năm 2003 đến năm 2004, bà D đưa thêm 1.000.000 đồng, bà D tính qua trừ đủ vàng chuyển nhượng đất. Nay ông bà đồng ý là có chuyển nhượng đất cho ông C, bà D là 10 công bằng 12 lượng vàng 24K. Nhưng trong 12 năm nay, mỗi năm vợ chồng ông bà đã trả 01 lượng vàng 24K, xem như ông bà đã trả lại cho bà D, ông C đủ 12 lượng vàng 24K. Nên vợ chồng ông bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông C, bà D. Ông D, bà L không yêu cầu gì liên quan đến việc bồi thường khi hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N - ông Nguyễn Văn H trình bày: Vào năm 2004, ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L có vay vốn để nuôi tôm số tiền là 51.000.000 đồng. Thời hạn trả là 01 năm. Ông D và bà L có thể chấp hai thửa đất nuôi trồng thủy sản tại thửa 257 và 156, tờ bản đồ số 03 để vay. Quá trình thực hiện hợp đồng ông D đã trả được số tiền 2.100.000 đồng. Hiện tiền gốc vay còn nợ là 48.900.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày xét xử là 157.082.875 đồng. Trong vụ án này, việc giải quyết vụ án ảnh hưởng đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông D thế chấp thì Ngân hàng yêu cầu ông D phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng. Còn trường hợp việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông D thế chấp thì Ngân hàng không có yêu cầu gì liên quan trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L trình bày: Anh là con của ông D, bà L và cũng là thành viên trong hộ gia đình, nay anh thống nhất lời trình bày của cha mẹ anh, anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông C và bà D.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu trình bày: Đề nghị Tòa án giải quyết đúng theo quy định của pháp luật, không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án.

Từ những nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 14/8/2018 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 14/2018/QĐ-SCBSBA ngày 27/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Tấn C, bà Nguyễn Thị D đối với ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tờ “Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được lập 21/3/2004 giữa ông Đinh Tấn C, bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị L vô hiệu; diện tích đất theo đo đạc thực tế 12.367,40m² tại thửa đất 257, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa 272, tờ bản đồ số 07 do ông Nguyễn Sô D (Nguyễn Văn D) được Ủy ban nhân dân huyện H (nay là huyện P) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/9/1997 phần đất tại ấp PH, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu (có tuyên tứ cạnh kèm theo) hiện ông D và bà L đang quản lý, sử dụng được giữ nguyên.

3. Buộc ông Nguyễn Văn D (Nguyễn Sô D), bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Đinh Tấn C, bà Nguyễn Thị D 12 lượng vàng 24K (Mười hai lượng vàng 24K).

4. Đối với hợp đồng vay tài sản giữa Ngân hàng N và ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị L, do Ngân hàng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên không được xem xét, giải quyết.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định, định giá đất tranh chấp, án phí dân sự sơ thẩm, điều luật thi hành án trong giai đoạn thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 27 tháng 8 năm 2018, các bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Tấn C và bà Nguyễn Thị D. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D và Lai giữ nguyên kháng cáo.

Ý kiến trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn: Có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà D với ông D, bà L là có xảy ra trong thực tế, giá trị Hợp đồng chuyển nhượng là 12 lượng vàng 24K đã được thanh toán xong. Do có căn cứ hủy Hợp đồng chuyển nhượng nên các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận, ông D và bà L phải trả cho ông C và bà D 12 lượng vàng 24K là phù hợp. Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông D, bà L và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Ý kiến trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà D với ông D, bà L là không hợp pháp. Khi tính số tiền thanh toán, Tòa án cấp sơ thẩm chưa trừ số tiền vay 25.000.000 đồng nguyên đơn thanh toán cho bị đơn tương đương 3,3 lượng vàng 24K, thực tế không có đưa số vàng 3,3 lượng 24K. Yêu cầu hủy hợp đồng là yêu cầu mới phát sinh chưa được thụ lý mà cấp sơ thẩm giải quyết là vi phạm tố tụng, giải quyết vượt quá yêu cầu của đương sự. Đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử thấy rằng Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông D, bà L và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, qua ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị L và ông Đinh Tấn C, bà Nguyễn Thị D thống nhất xác định ngày 21/3/2004 ông D, bà L chuyển nhượng cho ông C, bà D phần đất 13.000m² giá 12 lượng vàng 24K. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh.

[3] Xét kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Tấn C và bà Nguyễn Thị D. Hội đồng xét xử xét thấy:

[4] Tại khoản 2 Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 quy định: “*Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nông thôn làm tại Ủy ban nhân dân huyện...*” và khoản 2 Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “*Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định*”. Như vậy, Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/3/2004 giữa ông C, bà D với ông D, bà L không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền là đã vi phạm về hình thức. Mặt khác, trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông D đã thế chấp phần đất này để vay vốn Ngân hàng (bút lục 59). Do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà L với ông C, bà D vô hiệu theo quy định tại Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2005 như Tòa án cấp sơ thẩm nhận định là phù hợp với quy định của pháp luật. Ông C, bà D và ông D, bà L không yêu cầu tính lỗi gây thiệt hại của giao dịch dân sự vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ.

[5] Xét cách thức thanh toán giá trị hợp đồng chuyển nhượng: Ông D và bà L xác định ngày 21/3/2004, ông bà có ký tên chuyển nhượng cho bà D khoảng 10 công đất giá 12 lượng vàng 24K, bà D trả vàng chuyển nhượng đất cụ thể như sau: Bà D đưa cho ông bà 25.000.000 đồng (tiền vay Ngân hàng) tính

bằng vàng là 3,3 lượng vàng 24K; 01 lượng vàng ông bà đã vay bà D trước đó; tiền thuê đất ông bà còn nợ của bà D là 01 lượng vàng 24K, tổng cộng là 5,3 lượng vàng 24K; còn lại 6,7 lượng vàng 24K thì trừ vào số tiền 20.000.000 đồng do ông bà đã vay của bà D và tiền lãi của số tiền vay 20.000.000 đồng từ năm 2003 đến năm 2004 mà ông bà không đóng lãi cho bà D; sau đó bà D đưa thêm 1.000.000 đồng là đủ 12 lượng vàng 24K.

[6] Tuy nhiên, bà D lại xác định đã đưa cho ông D, bà L 25.000.000 đồng quy ra thành vàng là 3,3 lượng vàng 24K, trước đó, ông D và bà L còn nợ bà 03 lượng vàng 24K, tổng cộng là 6,3 lượng vàng 24K; còn lại 5,7 lượng vàng 24K bà đã đưa cho ông D và bà L khi ông D và bà L ký tên vào Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/3/2004.

[7] Tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà L thừa nhận bà và ông D có ký tên vào Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/3/2004 với nội dung đã nhận đủ 12 lượng vàng 24K. Tuy cách thức diễn giải việc thanh toán 12 lượng vàng 24K của các nguyên đơn và các bị đơn không giống nhau, nhưng từ khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2004 cho đến khi tranh chấp xảy ra đã hơn 10 năm, các bên đương sự hoàn toàn không phản đối việc quy đổi tiền và giao vàng giữa hai bên, cả hai bên đương sự đều thống nhất đã thanh toán xong giá trị hợp đồng là 12 lượng vàng 24K, nhiều lần làm việc tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà L và ông D đều không phản đối giá trị chuyển nhượng 12 lượng vàng 24K đã được thanh toán xong, bà L chỉ đề nghị Tòa án xem xét cho bà trả bằng giá trị tại thời điểm chuyển nhượng tương đương là 88.800.000 đồng nhưng không được bà D và ông C chấp nhận. Do đó, có đủ cơ sở xác định bà D đã trả cho ông D, bà L 12 lượng vàng 24K.

[8] Theo khoản 2 Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...*”. Phần đất tranh chấp hiện do ông D và bà L đang quản lý sử dụng nên được giữ nguyên; Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông D và bà L trả cho bà D và ông C 12 lượng vàng 24K là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[9] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn đề nghị hủy toàn bộ án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án: Xét thấy, đơn khởi kiện ngày 13/10/2017 ông C, bà D yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà D với ông D, bà L. Nhưng quá trình giải quyết vụ án, ông C và bà D thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Phía bị đơn ông D và bà L, từ khi tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như suốt quá trình giải quyết vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm, ông D và bà L cương quyết không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Mặt khác, như đã phân tích, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vi phạm cả về hình thức và nội dung nên cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông C, bà D và không buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng là phù hợp. Việc thay đổi

yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn từ việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng thành hủy hợp đồng chuyển nhượng là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Tòa án cấp sơ thẩm đã có Thông báo ngày 22/01/2018 về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Do đó, không có căn cứ chấp nhận ý kiến đề xuất của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn.

[10] Việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến tài sản thế chấp và Ngân hàng không yêu cầu thanh toán hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với ông D và bà L nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

[11] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông D và bà L, không chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D và bà L. Đủ căn cứ chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C và bà D; chấp nhận toàn bộ đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

[12] Ngoài ra, Đơn kháng cáo ngày 26/8/2018 thể hiện ông D và bà L cùng kháng cáo, lẽ ra Tòa án Tòa án cấp sơ thẩm phải thông báo cho ông D và bà L mỗi người phải nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng nhưng lại thông báo cho ông D và bà L nộp chung số tiền 300.000 đồng là không đúng quy định tại Điều 28 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Do Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông D và bà L, án phí phúc thẩm ông D và bà L phải chịu theo quy định của pháp luật, do đó, ông D và bà L phải nộp thêm tiền án phí phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 9 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 157, 158, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 127, 137, 697, 698, 699 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; điểm a.6 tiểu mục 2.3, mục 2 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 14 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Tấn C, bà Nguyễn Thị D đối với ông Nguyễn Văn D (Nguyễn Sô D), bà Nguyễn Thị L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 21/3/2004 giữa ông Đinh Tấn C, bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Văn D (Nguyễn Sô D), bà Nguyễn Thị L vô hiệu.

Diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 12.367,40m² tại thửa đất số 257, tờ bản đồ số 03 (nay là thửa số 272, tờ bản đồ số 07 do ông Nguyễn Sô D (Nguyễn Văn D) được Ủy ban nhân dân huyện H (nay là huyện P) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/9/1997, đất tại ấp PH, xã P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu, đất có vị trí, số đo như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất của ông D có số đo 433,80m;
- Hướng Tây giáp phần đất của ông P có số đo 446,30m;
- Hướng Nam giáp phần đất của ông C có số đo 30m;
- Hướng Bắc giáp Kênh 4000 có số đo 30m.

Diện tích: 12.367,40m² và các tài sản trên đất hiện do ông D và bà L đang quản lý, sử dụng được giữ nguyên.

3. Buộc ông Nguyễn Văn D (Nguyễn Sô D) và bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ trả cho ông Đinh Tấn C và bà Nguyễn Thị D 12 lượng vàng 24K (Mười hai lượng vàng 24K).

4. Hợp đồng vay tài sản giữa Ngân hàng N và ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị L, do Ngân hàng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên không được xem xét, giải quyết.

5. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 700.000 đồng ông Nguyễn Văn D (Nguyễn Sô D) và bà Nguyễn Thị L phải chịu. Bà Nguyễn Thị D đã nộp xong số tiền 700.000 đồng nên buộc ông Nguyễn Văn D (Nguyễn Sô D) và bà Nguyễn Thị L phải trả lại 700.000 đồng cho bà Nguyễn Thị D.

6. Về án phí:

6.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn D (Nguyễn Sô D) và bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí sơ thẩm 300.000 đồng.

- Ông Đinh Tấn C và bà Nguyễn Thị D không phải chịu án phí sơ thẩm. Ông C, bà D đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0010292 ngày 16/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại số tiền 300.000 đồng.

6.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn D (Nguyễn Sô D) và bà Nguyễn Thị L mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Ông D và bà L đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0013657 ngày 27/8/2018

tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí 300.000 đồng; buộc ông Nguyễn Văn D (Nguyễn Sô D) và bà Nguyễn Thị L cùng phải nộp tiếp số tiền 300.000 đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 dân sự, 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh (01 bản);
- VKSND tỉnh Bạc Liêu (02 bản);
- TAND huyện P (01 bản);
- CCTHADS huyện P (01 bản);
- Các đương sự (09 bản);
- Lưu HS, Tổ HCTP (01 bản).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Châu Minh Nguyệt