TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 116/2019/DS-PT
Ngày 15/5/2019
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 ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nễn Tấn Tặng

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt

Ông Đinh Chí Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hoàng Minh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Phan Trung Quốc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 3, ngày 03 tháng 5 và ngày 15 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 221/2018/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2018 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2018/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 27/2019/QĐ-PT ngày 28 tháng 01 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2019/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2019; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 78/2019/QĐ-PT ngày 28 tháng 3 năm 2019; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 92/TB-TA ngày 25 tháng 4 năm 2019; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 165A/2019/QĐ-PT ngày 03 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Lại Văn Út O, sinh năm 1988

Địa chỉ: ấp A, xã C, huyện G, tỉnh Đồng Tháp

2. Bị đơn:

- Anh Lê Văn U, sinh năm 1969

- Chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1967

Cùng địa chỉ: ấp A, xã C, huyện G, tỉnh Đồng Tháp

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Lê Văn U: Luật sư Võ Thị T – Luật sư Văn phòng Luật sư X thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

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

- Lê Văn D, sinh năm 1916 (chết)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng:

+ Bà Lê Thị L

+ Bà Lê Thị P1

+ Bà Lê Thị Ngọc M1

+ Bà Lê Thị M2

+ Ông Lê Quang U1

Địa chỉ: ấp A, xã C, huyện G, tỉnh Đồng Tháp

+ Bà Lê Thị H

Địa chỉ: Ấp 1, xã X, huyện G, tỉnh Đồng Tháp

- Bà Lê Thị M2, sinh năm 1961

- Anh Lê Duy K, sinh năm 1991

- Chị Lê Thị Trà M3, sinh năm 1998

- Ông Lại Văn N, sinh năm 1957

- Bà Bùi Thị D1, sinh năm 1958

- Chị Lại Thị Kim H1, sinh năm 1990

- Anh Lại Văn N1, sinh năm 1994

- Chị Lại Thị Cẩm B, sinh năm 1995

- Bà Lại Thị Út N2, sinh năm 1965

- Bà Nguyễn Thị K1, sinh năm 1946

- Anh Lại Văn H2, sinh năm 1984

- Chị Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1990

Địa chỉ: Ấp A, xã C, huyện G, tỉnh Đồng Tháp

- Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện G; Người đại diện hợp pháp: Ông Nễn Thanh P2 – Chức vụ: Giám đốc; là người đại diện theo pháp luật.

Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn Y, huyện G, tỉnh Đồng Tháp

4. Người kháng cáo: Anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị P là bị đơn.

Anh O, anh U, chị P, Luật sư có phiên tòa có mặt tại phiên tòa. Bà K1 có đơn xin xét xử vắng mặt, các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Anh Lại Văn Út O trình bày:

Vào năm 2006 bà Nguyễn Thị K1 là mẹ của Anh O có nhận chuyển nhượng đất của ông N 01 công tầm 3m và chuyển nhượng của bà N2 2,5 công tầm 3m, giá 20 chỉ vàng 24k/1 công. Bà K1 đã trả đủ vàng cho ông N và bà N2, do ông N và bà N2 thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng nên chưa tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

Năm 2013 Anh O chuyển nhượng phần đất lại cho anh Lê Văn U, trước khi chuyển nhượng thì anh có gặp ông N và bà N2 báo cho ông N và bà N2 biết, ông N và bà N2 không mua lại và đồng ý tiến hành thủ tục chuyển nhượng cho người khác khi Anh O chuyển nhượng. Sau đó anh O chuyển nhượng toàn bộ diện tích 4.550m^2 cho anh U và chị P với giá 70 chỉ vàng 24k, anh U và chị P đã trả 25 chỉ vàng và anh O đã giao đất cho anh U và chị P sử dụng, số vàng còn lại sau tiến hành thủ tục chuyển nhượng xong thì anh U và chị P sẽ trả đủ. Khi ông N và bà N2 trả nợ Ngân hàng xong và yêu cầu cán bộ địa chính đo đạc lập thủ tục chuyển nhượng theo quy định thì anh U và chị P không đồng ý vị trí đo đạc phần đất chuyển nhượng, nên ông N và bà N2 tiếp tục thế chấp Ngân hàng để vay tiền.

Trước khi chuyển nhượng phần đất cho anh U và chị P thì Anh O có thông báo cho ông N, bà N2 và bà K1 biết. Nay ông N và bà N2 không đồng ý chuyển nhượng cho anh U và chị P.

Anh O yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/9/2013 và yêu cầu anh U, chị P trả lại diện tích đất 4.550m^2, anh cùng bà K1 đồng ý trả 25 chỉ vàng 24k.

Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/12/2006 giữa ông N, bà N2 với Anh O.

- Bị đơn anh Lê Văn U và chị Nguyễn Thị P trình bày:

Vào năm 2013 anh, chị có thỏa thuận chuyển nhượng của anh O 3,5 công đất giá 70 chỉ vàng 24k, anh chị trả trước 25 chỉ còn lại 45 chỉ khi tiến hành thủ tục chuyển nhượng xong sẽ trả đủ, Anh O đã giao đất cho anh, chị sử dụng từ năm 2013.

Anh U và chị P không đồng ý theo yêu cầu của anh O, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và đồng ý trả 45 chỉ vàng còn lại. Trường hủy hợp đồng thì yêu cầu anh O bồi thường thiệt hại là 171.870.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lại Thị Út N2 trình bày:

Vào năm 2006 bà N2 có chuyển nhượng cho bà K1 diện tích 2,5 công tầm lớn, đất (L), giá mỗi công là 20 chỉ vàng 24k, bà K1 giao đủ vàng, bà giao đất cho bà K1. Năm 2013, Anh O chuyển nhượng phần đất trên cho Lê Văn U, bà có ký tên làm chứng. Nay Lê Văn U yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Lại Văn Út O bà không đồng ý, vì không có chuyển nhượng đất cho anh O.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng với bà K1, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết để bà với bà K1 tự thỏa thuận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lại Văn N trình bày:

Ông N thừa nhận vào năm 2006 có chuyển nhượng cho bà K1 01 công tầm lớn, đất (L), giá 20 chỉ vàng 24k, bà K1 giao đủ vàng, ông giao đất cho bà K1. Năm 2013, anh O chuyển nhượng phần đất trên cho Lê Văn U, ông có ký tên làm chứng. Nay Lê Văn U yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Lại Văn Út O ông không đồng ý, vì không có chuyển nhượng đất cho anh O;

Đối với hợp đồng chuyển nhượng với bà K1, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết để ông với bà K1 tự thỏa thuận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị K1, Lại Văn H2, Nguyễn Thị Bích T trình bày:

Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh O với anh Lê Văn U ngày 24/9/2013. Lý do hủy hợp đồng là do ông N, bà N2 không đồng ý chuyển nhượng đất cho bà K1. Bà K1 đồng ý cùng anh O trả lại vợ chồng anh U 25 chỉ vàng 24k, vợ chồng anh U trả đất lại cho anh O và bà K1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị M2, Lê Duy K, Lê Thị Trà M3 trình bày: Đồng ý theo ý kiến của vợ chồng anh U.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Thị D1, Lại Thị Kim H1, Lại Văn N1, Lại Thị Cẩm B trình bày: Đồng ý theo ý kiến của ông N.

- Những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Văn D gồm Lê Thị L, Lê Thị P1, Lê Thị Ngọc M1, Lê Thị M2, Lê Quang U1, Lê Thị H: Không có văn bản ý kiến.

Tại quyết định bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2018/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện G đã xử:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lại Văn Út O với anh Lê Văn U xác lập ngày 24/9/2013 là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Anh Lại Văn Út O, bà K1 có trách nhiệm trả lại anh Lê Văn U, chị P 25 (hai mươi lăm) chỉ vàng 24k.

- Hộ anh Lê Văn U, chị P, Lê Thị M2, Lê Duy K, Lê Thị Trà M3 phải trả anh Lại Văn Út O, bà K1 diện tích 4.542,5m^2, đất (L) gồm diện tích 389,7m^2, đất (L), tờ bản đồ số 04, thửa số 430 và diện tích 4.152,8m^2 đất (L), tờ bản đồ số 01, thửa số 20, tọa lạc: A, xã C, huyện G, tỉnh Đồng Tháp, có tứ cận như sau:

Ngang giáp ông Lại Văn N thửa số 430 từ M7 đến M1 là 24,62m. M1 cách M2 là 51,18 mét; M2 cách trụ đá 41,08 mét và M7 cách trụ đá là 85,28 mét;

Ngang giáp bà Lại Thị Út N2 thửa số 20 từ M5 đến M3 là 26.06m. M3 cách trụ đá 82,59 mét và M5 cách trụ đá 82,59 mét;

Dài giáp anh Lê Văn U thửa số 19 từ M1 đến M3 là 176,7m;

Dài giáp ông Lê Quang U1 thửa số 21 từ M7 đến M8 là 85,28m và giáp ông Lê Văn H3 thửa số 23 từ M8 đến M5 là 93,37m;

(có sơ đồ mảnh trích đo địa chính số: 159-2017 ngày 12/7/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G kèm theo).

- Không chấp nhận yêu cầu của anh Lê Văn U, chị P yêu cầu anh O, bà K1, bà N2, ông N bồi thường toàn bộ thiệt hại số tiền 171.870.000 đồng (một trăm bảy mươi một triệu tám trăm bảy chục ngàn).

- Không chấp nhận yêu cầu của anh Lê Văn U, chị P yêu cầu ông N, bà N2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.542,5m^2, đất (L), tờ bản đồ số 04, thửa số 430 và tờ bản đồ số 01, thửa số 20, tọa lạc: A, xã C, huyện G, tỉnh Đồng Tháp;

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chổ và định giá:

Anh Lại Văn Út O tạm nộp 4.291.000đồng (đã nộp và chi xong). Nên anh Lại Văn Út O, bà K1 phải chịu 2.145.500đ; anh Lê Văn U, chị P nộp 2.145.500 đồng (hai triệu một trăm bốn mươi lăm ngàn năm trăm) để trả lại anh Lại Văn Út O.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị P nộp 20.250.000 đồng (hai mươi triệu hai trăm năm chục ngàn) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ tiền tạm ứng đã nộp 900.000 đồng theo biên lai số: BN/2013 10085 ngày 12/4/2017 và 200.000 đồng theo biên lai số: BM/2012 032106 ngày 11/5/2015 của Chi cục thi hành án huyện G; anh U, chị P còn phải nộp 19.150.000 đồng (mười chín triệu một trăm năm chục ngàn) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Anh O, bà K1 nộp 4.125.000 đồng (bốn triệu một trăm hai mươi lăm ngàn) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ tiền tạm ứng đã nộp 6.657.000 đồng theo biên lai số: BM/2012 026538 ngày 08/8/2014 của Chi cục thi hành án huyện G. Anh O được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 2.532.000 đồng (hai triệu năm trăm ba mươi hai ngàn).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21 tháng 8 năm 2018, anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị P kháng cáo toàn bộ Bản án sơ dân sự thẩm số: 28/2018/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Đồng Tháp, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát Tỉnh, phát biểu việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng quy định

của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng chấp hành tốt quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết là chấp nhận một phần kháng cáo của anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị P, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm Lê Văn U và chị Nguyễn Thị P xác định yêu cầu kháng cáo:

- Không có yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

- Thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 24/9/2013, đồng ý trả lại diện tích đất 2.920,1m^2 cho anh O tương ứng với số vàng (45 chỉ vàng 24k) chưa trả cho Anh O, bà K1; yêu cầu Anh O và bà K1 trả lại 25 chỉ vàng 24k và đền bù chênh lệch đối với diện tích đất 1.622,3m^2 tương ứng với 25 chỉ vàng 24k mà anh, chị đã giao cho bà K1, Anh O với giá đất 80.000 đồng/m^2

- Không đồng ý nộp tiền án phí, chi phí xem xét thẩm định.

[2] Xét thấy, nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Lại Văn N và bà Lại Thị Út N2. Ngày 12/12/2006 ông N có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà K1 01 công tầm 3m và bà N2 chuyển nhượng cho bà N2 chuyển nhượng cho bà K1 2,5 công tầm 3m (diện tích đo đạc thực tế 4,542,5m^2), mục đích sử dụng đất lúa (L), tọa lạc: A, xã C, huyện G, tỉnh Đồng Tháp, giá chuyển nhượng tổng cộng 70 chỉ vàng 24k.

Khi chuyển nhượng các bên có viết tờ nhượng đất. Ông N, bà N2 giao đất cho bà K1 quản lý sử dụng, còn bà K1 trả đủ tiền cho ông N, bà N2 từ năm 2006, nhưng hai bên chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định.

Đến ngày 24/9/2013 anh O được sự đồng ý của bà K1 chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích 3,5 công cho anh Lê Văn U và chị Nguyễn Thị P giá 70 chỉ vàng 24k, anh U và chị P giao trước 25 chỉ vàng 24k (bà K1 là người nhận vàng), số vàng còn lại khi tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất xong thì anh U, chị P sẽ trả đủ và anh O đã giao đất cho anh U, chị P quản lý sử dụng từ năm 2013, việc chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng thỏa thuận, có ông Lại Văn N, bà Lại Thị Út N2 ký tên làm chứng và có xác nhận của Ban nhân dân ấp ngày 23/3/2014. Tuy nhiên, đến nay hai bên chưa tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Do ông N và bà N2 không thống nhất chuyển quyền sử dụng đất, nên anh O yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 24/9/2013.

[3] Về phần đất tranh chấp: Theo Mảnh trích đo địa chính số 159-2017, ngày 01/9/2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G thì phần đất Anh O chuyển nhượng cho anh U, chị P có diện tích 4.542,5m^2, thuộc thửa 20, tờ bản đồ số 01 và theo văn bản số 20/UBND-NC ngày 10-01-2018 của Ủy ban nhân dân huyện G xác định phần đất tranh chấp giữa anh O với anh U, chị P thuộc thửa 20, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Đồng Tháp.

[4] Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh O với anh U, chị P mặc dù được lập thành văn bản nhưng không có chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền, mặt khác phần đất anh O chuyển nhượng, anh O chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh O với anh U, chị P là giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả giao dịch giao dịch dân sự:

"1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

...

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường."

Theo quy định tại điểm C.3, mục 2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình quy định: *"... thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có".*

Xét về nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do lỗi của các bên, phần đất chuyển nhượng anh O và bà K1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh U và chị P biết nhưng vẫn thỏa thuận chuyển nhượng, cho nên anh O và anh U, chị P mỗi bên phải chịu trách nhiệm 50% lỗi của mình.

Theo đó, anh U, chị P có trách nhiệm giao trả lại phần đất cho anh O. Còn Anh O có nghĩa vụ hoàn trả lại số vàng chuyển nhượng và khoản tiền chênh lệch giá đất cho anh U, chị P, nên kháng cáo của anh U và chị P là có căn cứ.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm anh U và chị P thống nhất trả lại diện tích đất 2.920,1m^2 cho anh O tương ứng với số vàng (45 chỉ vàng 24k) chưa trả cho anh O, bà K1; yêu cầu anh O và bà K1 trả lại 25 chỉ vàng 24k và đền bù chênh lệch giá đất 105.000 đồng/m^2 đối với diện tích đất 1.622,3m^2 tương

ứng với 25 chỉ vàng 24k mà anh, chị đã giao cho bà K1, anh O. Anh U, chị P có cung cấp chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần giám định và thẩm định giá tài sản Việt Nam chứng minh giá trị đất hiện nay 105.000 đồng/m^2, anh O không thống nhất. Xét thấy, theo quy định tại Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự thì đương sự được quyền thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản để thực hiện việc định giá tài sản và cung cấp kết quả cho Tòa án. Tuy nhiên trong vụ án này anh U đơn phương yêu cầu Công ty cổ phần giám định và thẩm định giá tài sản Việt Nam, định giá tài sản mà chưa có sự thống nhất của anh O, đồng thời anh O cũng không chấp nhận kết quả định giá theo chứng thư định giá mà ông Út cung cấp, nên giá trị đất mà ông Út cung cấp là không phù hợp.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 28/3/2019 anh U, chị P yêu cầu Hội đồng xét xử tiến hành định giá phần đất tranh chấp. Theo biên bản định giá ngày 16/4/2019 của Hội đồng định giá thì phần đất tranh chấp giá 55.000 đồng/m^2. Tại phiên tòa hôm nay anh U và chị P không thống nhất giá 55.000 đồng/m^2 anh U và chị P cho rằng giá phần đất tranh chấp là 80.000 đồng/m^2 và yêu cầu định giá lại. Tuy nhiên, anh U và chị P không đưa ra được căn cứ chứng minh giá mà Hội đồng định giá cấp phúc thẩm định giá là không phù hợp, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của anh U và chị P.

Phần đất tranh chấp giá 55.000 đồng/m^2 x 1.622,3m^2= 89.226.500 đồng. Giá vàng tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 3.250.000 đồng/chỉ x 25chỉ = 81.250.000 đồng. Như vậy, số tiền chênh lệch giá đất 89.226.500 đồng – 81.250.000 đồng = 7.976.500 đồng (tính tròn 7.977.000 đồng), nên anh U phải hoàn trả vàng chuyển nhượng đất là 25 chỉ vàng 24k và tiền chênh lệch giá trị đất là 3.988.500 đồng (7.977.000 đồng : 2 = 3.988.500 đồng).

[7] Theo biên bản ghi lời khai ngày 10/5/2019, bà Nguyễn Thị K1 trình bày: Năm 2006 bà và anh O có thỏa thuận chuyển nhượng đất của ông N và bà N2, vàng chuyển nhượng đất là tài sản chung của bà và anh O, sau khi chuyển nhượng đất bà giao lại cho anh O quản lý sử dụng. Khi anh O thỏa thuận chuyển nhượng đất cho anh U, chị P thì anh O có bàn bạc với bà. Bà K1 là người nhận vàng chuyển nhượng đất của anh U và chị P. Bà K1 thống nhất cùng với anh O trả cho anh U và chị P số vàng chuyển nhượng đất, đền bù chênh lệch giá và thống nhất án sơ thẩm tuyên buộc anh U và chị P trả lại cho anh O và bà diện tích đất 4.542,5m^2.

Do vậy, anh O và bà K1 có trách nhiệm hoàn trả 25 chỉ vàng 24k-9,8T và đền bù tiền chênh lệch giá đất là 3.988.500 đồng cho anh U và chị P. Anh U và chị P giao trả diện tích đất 4.542,5m^2 cho anh O và bà K1.

[8] Xét kháng cáo của anh U và chị P không đồng ý nộp tiền án phí. Xét thấy, tại khoản 1, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định về nghĩa vụ phải chịu tiền án phí sơ thẩm: "Đương sự phải chịu án phí sơ thẩm, nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận, trừ trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí sơ thẩm". Anh U, chị P cũng không thuộc trường hợp được miễn hoặc không phải nộp tiền án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 11 và Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, nên anh U và chị P phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[9] Tại phiên tòa phúc thẩm anh U và chị P thống nhất trả lại diện tích đất 2.920,1m^2 cho anh O tương ứng với số vàng (45 chỉ vàng 24k) chưa trả cho anh O, bà K1, cho nên anh U và chị P phải chịu tiền án phí sơ thẩm tương ứng với phần nghĩa vụ của mình.

[10] Đối với số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, tại phiên tòa phúc thẩm anh U và chị P thống nhất nộp theo quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh U, chị P trình bày nội dung vụ án, anh U và chị P thống nhất hủy hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất với anh O và đồng ý trả diện tích đất 2.920,1m^2 cho anh O tương ứng với số vàng (45 chỉ vàng 24k), phần diện tích đất còn lại 1.622,3m^2 anh U, chị P thống nhất trả cho anh O, yêu cầu anh O trả lại 25 chỉ vàng 24k và bồi thường tiền chênh lệch với giá là 80.000 đ/m^2, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của anh U và chị P. Xét thấy, cũng như phần nhận định trên, đề nghị của Luật sư có căn cứ một phần nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đề nghị của Luật sư.

[12] Xét đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những cơ sở trên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị P, sửa Bản án dân sự sơ thẩm.

Các phần còn lại của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Do chấp nhận một phần kháng cáo, sửa án sơ thẩm nên anh U, chị P không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Căn cứ Điều 122, Điều 131 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015. Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị P.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 28/2018/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Đồng Tháp.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Lại Văn Út O với anh Lê Văn U xác lập ngày 24/9/2013 là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Hộ Lê Văn U, Nguyễn Thị P, Lê Thị M2, Lê Duy K, Lê Thị Trà M3 phải trả Lại Văn Út O, Nguyễn Thị K1 diện tích 4.542,5m^2, đất (L), thửa số 20, tờ bản đồ số 01, tọa lạc: A, xã C, huyện G, tỉnh Đồng Tháp. Vị trí đất trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M5-M6-M7-M1 (kèm theo sơ đồ mảnh trích đo địa chính số: 159-2017 ngày 01/9/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G).

- Anh O, bà K1 có trách nhiệm trả lại anh U, chị P 25 chỉ vàng 24k-9,8T và đền bù chệnh lệch cho anh U, chị P số tiền 3.988.500 đồng.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chổ và định giá:

Tổng cộng 5.991.000 đồng. Anh O và anh U mỗi người chịu 2.995.500 đồng. Anh O tạm nộp 4.291.000 đồng, anh U đã tạm nộp 1.700.000 đồng. Anh U, chị Phượng còn phải nộp 1.295.500 đồng, để hoàn trả lại anh O.

- Về án phí dân sự:

+ Anh Lê Văn U, chị Nguyễn Thị P nộp 4.761.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm (gồm 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 4.471.000 đồng tiền án thực hiện nghĩa vụ tài sản). Sau khi khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp 1.700.000 đồng các theo biên lai số 10085 ngày 12/4/2017, số 032106 ngày 11/5/2015, số 0000146 ngày 21/8/2018 của Chi cục thi hành án huyện G; anh U, chị P còn phải nộp 3.061.000 đồng tiền án phí dân sự.

+ Anh U và chị P không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

+ Anh O, bà K1 nộp 4.262.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, sau khi khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp 6.657.000 đồng theo biên lai số 026538

ngày 08/8/2014 của Chi cục thi hành án huyện G. Anh O được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 2.395.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của anh U, chị P cho đến khi thi hành án xong, thì hàng tháng anh O, bà K1 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 Điều 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.

Nơi nhận:
- VKSND Tỉnh;
- TAND H. G;
- CCTHADS H. G;
- Phòng KTNV-THA TA tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án (M).

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

Nguyễn Tấn Tặng