

Bản án số 330/2018/DS-PT

Ngày 25 -10 - 2018

“V/v Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán:

Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Tô Chánh Trung

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Bảo - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
Ông Nguyễn Kim Đoàn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số: 347/2017/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp "Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2017/DS-ST ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1561/2018/QĐ - PT ngày 25 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lâm Quốc G, sinh năm 1950; Địa chỉ: Số 60/33 đường N, Khóm 4, Phường 7, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Văn P, sinh năm 1955; Địa chỉ: Số 175 đường L, ấp N1, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo văn bản ủy quyền ngày 16/12/2016 (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Lâm Chí H1, sinh năm 1953; Địa chỉ: Số 143, Tổ 2, Ấp 3, thị trấn P1, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

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

3.1 Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ: Số 93 đường P2, Phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.2 Ông S1, sinh năm 1975; Địa chỉ: ấp T1, xã T2, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lâm Chí H1, sinh năm 1953; Địa chỉ: Số 143, Tổ 2, Ấp 3, thị trấn P1, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, theo văn bản ủy quyền ngày 27/12/2016 (có mặt).

3.3 Ông Lâm Thanh T3, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số 31 đường B, Khóm 1, Phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Cao Thị Ngọc H2, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số 31 B, Khóm 1, Phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo văn bản ủy quyền ngày 29/3/2017 và chứng thực ngày 19/07/2017 (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Lâm Quốc G là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/12/2016, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Lâm Quốc G và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phan Văn P đều trình bày: Nguyên ngày 10/03/2006 ông Lâm Quốc G với Lâm Thanh T3 trực tiếp thỏa thuận, giao dịch chuyển nhượng đất, theo đó ông G và ông T3 thỏa thuận xác lập Hợp đồng cho nhận, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/03/2006, diện tích chuyển nhượng 194,9m² (đất trồng cây lâu năm), thửa đất số 249, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại Khóm 4, Phường 7, thành phố S, do ông Lâm Quốc G là bên chuyển nhượng và ông Lâm Chí H1 là bên nhận chuyển nhượng, chứng thực ngày 13/03/2006, xác nhận Phòng Tài nguyên và Môi trường ngày 21/09/2006, đến ngày 16/3/2006 ông Lâm Quốc G và ông Lâm Chí H1 lập Giấy thỏa thuận sang đất (viết tay) với giá chuyển nhượng là 10 lượng vàng 24K, ông H1 trả trước cho ông 01 lượng vàng, sau khi ra Ủy ban nhân dân (UBND) Phường 7 ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông H1 trả thêm 04 lượng vàng, tổng cộng ông H1 đã trả cho ông G được 05 lượng vàng 24K, ngày 27/03/2006 ông T3 trả và ông G nhận đủ 05 lượng vàng 24K, số vàng còn lại 05 lượng vàng khi nào ông G làm thủ tục sang tên ông H1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H1 sẽ trả đủ cho ông G 05 lượng vàng còn lại, ngược lại nếu ông G có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông H1 không trả đủ 05 lượng vàng còn lại thì ông H1 phải chịu lãi suất 5%/tháng.

Đến khi ông G làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 905259 ngày 20/12/2006, diện tích 194,9m² đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 249, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại Khóm 4, Phường 7, thành phố S, của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Sóc Trăng cấp cho ông Lâm Chí H1 đứng tên. Vào tháng 01/2007 ông G có đến nhà ông H1 để giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy thỏa thuận ngày 16/3/2006 yêu cầu ông H1 trả đủ 05 lượng vàng còn lại cho ông G thì ông H1 nói chưa có đủ vàng, ông G mới photo

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 và giao là nếu sau 30 ngày mà ông H1 không nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không trả cho ông G 05 lượng vàng còn lại thì ông G sẽ tính lãi suất 5%/tháng theo thỏa thuận. Từ đó đến nay, ông G có gặp ông H1 nhiều lần để yêu cầu ông H1 nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận phần đất ông G chuyển nhượng để ông H1 trả cho ông 05 lượng vàng còn lại nhưng ông H1 không thực hiện theo thỏa thuận.

Đồng thời, vào ngày 20/4/2006 theo yêu cầu của ông Lâm Chí H1 thì ông Lâm Quốc G tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông S1 phần đất có diện tích 97,5m² (là một phần trong tổng diện tích đất 194,9m² mà ông Lâm Quốc G đã chuyển nhượng cho ông Lâm Chí H1 trước đây). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông G đã nhận của ông S1 02 lượng vàng 24K, để làm thủ tục tách thửa từ ông H1 qua cho ông S1, ông G còn nhận thêm của ông T3 03 chỉ vàng 24K.

Nay ông Lâm Quốc G yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy thỏa thuận sang đất ngày 16/3/2006 giữa ông Lâm Quốc G và ông Lâm Chí H1). Đồng thời, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng bị hủy theo quy định của pháp luật.

2/ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 905259, diện tích 194,9m² đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 249, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại Khóm 4, Phường 7, thành phố S, do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Sóc Trăng cấp ngày 20/12/2006 cho ông Lâm Chí H1 đứng tên.

Ông G thống nhất giá trị đất tính theo giá trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Quốc G là ông Phan Văn P thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Hủy Hợp đồng cho nhận, chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 10/3/2006 giữa ông Lâm Quốc G và ông Lâm Chí H1 đối với phần đất có diện tích 194,9m² thuộc thửa 249, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại Khóm 4, Phường 7, thành phố S. Đồng thời, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng bị hủy theo quy định của pháp luật.

2/ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 905259 ngày 20/12/2006 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Sóc Trăng cấp cho ông Lâm Chí H1, diện tích 194,9m² (đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 249, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại Khóm 4, Phường 7, thành phố S.

Theo bản tường trình ngày 22/12/2016, biên bản lấy lời khai ngày 13/3/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Lâm Chí H1 trình bày: Ngày 10/03/2006 ông có xác lập Hợp đồng cho nhận, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/03/2006, diện tích chuyển nhượng 194,9m² (đất trồng cây lâu năm), thửa đất số 249, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại Khóm 4, Phường 7, thành phố S và ngày 16/3/2006 có

lập Giấy thỏa thuận sang đất là đúng. Nhưng thực tế ông không trực tiếp tham gia giao dịch và thỏa thuận việc chuyển nhượng đất, mà do con của ông là Lâm Thanh T3 trực tiếp giao dịch và ký hợp đồng chuyển nhượng với ông G. Trong Hợp đồng cho nhận, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy thỏa thuận sang đất do ông đứng tên là ông G nói với T3 “ông H1 là con liệt sĩ nên sẽ được miễn thuế khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất cây lâu năm lên đất thổ cư” nên trong các giấy tờ đề tên ông, thật sự ông không giao dịch với ông G và cũng không ký bất kỳ các giấy tờ nào liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa ông G đối với ông.

Sau khi chuyển nhượng khoảng 02 tuần, gia đình ông (T3) có đến báo là chỉ mua 01 nền. Lúc này ông G đồng ý ngay, vì ông G sẽ có lợi hơn do ông G chuyển nhượng lại cho ông S1 01 nền đất này với giá là 5,5 lượng vàng 24K, ông S1 đã đưa cho ông G 02 lượng vàng 24K, nhưng đến nay ông S1 vẫn chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã hứa.

Sau đó gia đình ông yêu cầu ông G làm thủ tục tách quyền sử dụng đất ra làm 02 nền, cho ông đứng tên và ông S1 mỗi người 01 nền với diện tích 05m x dài 19,5m thì ông G đồng ý, nhưng ông G nói không có tiền để làm thủ tục nên gia đình ông đã cho ông G mượn 03 chỉ vàng 24K để làm thủ tục tách thửa (do con của ông là Lâm Thanh T3 trực tiếp giao vàng có làm biên nhận). Ông G đã nhận vàng nhưng không thực hiện mặc dù gia đình ông đã nhiều lần yêu cầu ông G hoàn tất việc tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông và ông S1 nhưng ông G không đồng ý.

Nay ông G vẫn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông cũng thống nhất là yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Lâm Quốc G vì ông không có tham gia giao dịch mua bán đất, cũng không có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Còn việc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông G đi làm, chứ ông không có đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông G muốn hủy thì ông không có ý kiến.

Theo tờ tường trình ngày 26/6/2017 của ông Lâm Thanh T3 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Lâm Thanh T3 là bà Cao Thị Ngọc H2 trình bày: Bà H2 thừa nhận các giao dịch, thỏa thuận chuyển nhượng đất theo Hợp đồng cho nhận, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy thỏa thuận sang đất là do ông T3 trực tiếp với ông Gu, còn ông H1 đứng tên trong các giấy tờ chuyển nhượng là do ông G nói với T3 “ông H1 là con liệt sĩ nên sẽ được miễn thuế khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất cây lâu năm lên đất thổ cư” nên trong các giấy tờ đề tên ông H1, cũng như trong việc trả vàng cho ông G là vàng của vợ chồng do ông T3 trả. Các giấy tờ do ông G tự lập và ký tên ông H1, theo người đại diện nguyên đơn cho là ông T3 đưa cho ông H1 ký là không đúng. Nay đề nghị Tòa án giải quyết theo các phương án sau đây:

1. Đồng ý việc hủy Hợp đồng cho nhận, chuyển nhượng quyền sử dụng

đất ngày 10/03/2006, ông Lâm Quốc G trả lại cho ông T3 và ông S1 7,3 lượng vàng 24K (ông T3 đã đưa cho ông G 5,3 lượng vàng 24K và ông S1 đã đưa cho ông G 02 lượng vàng 24K). Gia đình ông T3 sẽ lập thủ tục trả lại ông G mảnh đất trên và giao dịch kết thúc (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông G giữ).

2. Đề nghị Tòa án cho phép phát mãi mảnh đất trên theo giá thị trường, khi đó ông T3 sẽ nhận số tiền tương ứng giá trị $\frac{1}{2}$ mảnh đất được phát mãi theo giá thị trường và số vàng 03 chỉ ông G đã nhận của ông T3, giao dịch kết thúc không tranh chấp về sau.

Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2017/DS-ST ngày 01/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Quốc G.

- Hủy Hợp đồng cho nhận, chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 10/3/2006 giữa ông Lâm Quốc G và ông Lâm Chí H1 đối với phần đất có diện tích 194,9m², thuộc thửa 249, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại Khóm 4, Phường 7, thành phố S.

- Buộc ông Lâm Quốc G có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lâm Thanh T3 số vàng là 5,3 lượng (năm mươi ba chỉ) vàng 24K (98%).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Lâm Thanh T3 có đơn yêu cầu Thi hành án thì ông Lâm Quốc G phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả đủ số vàng nêu trên cho ông Lâm Thanh T3 theo quy định của Luật Thi hành án dân sự. Nếu ông Lâm Quốc G không thực hiện thì phải trả lãi đối với số vàng chậm trả theo quy định của Ngân hàng Nhà nước về lãi suất vàng, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 905259 ngày 20/12/2006 của UBND thị xã (nay là thành phố) Sóc Trăng cấp cho ông Lâm Chí H1, diện tích 194,9m² (đất trồng cây lâu năm), tại thửa đất số 249, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại Khóm 4, Phường 7, thành phố S.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định đo đạc và định giá tài sản và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 14/9/2017, ông Lâm Quốc G có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa một phần bản án sơ thẩm, ông G không phải trả cho ông Lâm Thanh T3 5,3 lượng vàng 24K.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng cho nhận, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích chuyển nhượng 194,9m² (đất trồng cây lâu năm), thửa đất số 249, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại Khóm 4, Phường 7, thành phố S, do ông Lâm Quốc G là bên chuyển nhượng và ông Lâm Chí H1 là bên nhận chuyển nhượng vào ngày 10/3/2006, ông H1 chỉ đứng tên, trốn tránh nghĩa vụ của Nhà nước. Cấp sơ thẩm đã cho các bên hoàn thiện về hình thức nhưng cũng không thực hiện. Cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng không có hiệu lực vào thời điểm giao kết là có căn cứ. Ông G trả cho ông T3 5,3 lượng vàng 24K, ông H1 chưa nhận đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông G rút đơn kháng cáo, đơn khởi kiện nhưng bị đơn không đồng ý. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên không chấp nhận kháng cáo của ông G, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu và đơn kháng cáo của ông Lâm Quốc G: Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 10/3/2006 các bên có xác lập Hợp đồng cho nhận, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích chuyển nhượng 194,9m² (đất trồng cây lâu năm), thửa đất số 249, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại Khóm 4, Phường 7, thành phố S, do ông Lâm Quốc G là bên chuyển nhượng và ông Lâm Chí H1 là bên nhận chuyển nhượng, được chứng thực ngày 13/03/2006 và xác nhận Phòng Tài nguyên và Môi trường ngày 21/09/2006, đến ngày 16/3/2006 ông Lâm Quốc G và ông Lâm Chí H1 lập Giấy thỏa thuận sang đất (viết tay) với giá chuyển nhượng là 10 lượng vàng 24K, ông H1 trả trước cho ông G05 lượng vàng 24K, số vàng còn lại 05 lượng vàng 24K khi nào ông G làm thủ tục sang tên ông H1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H1 sẽ trả đủ cho ông G 05 lượng vàng còn lại, ngược lại nếu ông G có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông H1 không trả đủ 05 lượng vàng còn lại thì ông H1 phải chịu lãi suất 5%/tháng. Thực hiện hợp đồng, ngày 27/03/2006 ông T3 giao 05 lượng vàng 24K cho ông G.

[2.1] Người đại diện cho nguyên đơn thừa nhận về việc giao dịch chuyển nhượng, trả vàng là do ông T3 trực tiếp với ông G, nhưng sau khi xác lập Hợp đồng cho nhận, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/03/2006 và Giấy thỏa thuận sang đất (viết tay) ngày 16/03/2006 thì ông T3 đem về cho ông H1 ký, còn việc ông H1 có ký hay không hay người khác ký thì không xác định được; Ngược lại, ông H1 thì không thừa nhận là ông ký và Bà H2 cũng xác nhận là theo yêu cầu của ông G để ông H1 đứng tên trong giấy tờ, chứ không có đem về cho ông H1 ký, giao các thủ tục cho ông G lập, còn ai ký cho ông H1 thì Bà

H2 cũng không xác định được. Nguyên đơn và bị đơn đều không yêu cầu giám định chữ ký của ông H1 mà đề nghị Tòa án giải quyết theo luật định. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng cho nhận, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/03/2006 và Giấy thỏa thuận sang đất (viết tay) ngày 16/03/2006 theo ý chí của ông G và ông T3, ông H1 đứng tên, không có căn cứ chứng minh chữ ký trong các văn bản này là của ông H1 là có cơ sở. Ông Lâm Thanh T3 là người trực tiếp giao trả vàng cho ông G (có biên nhận ngày 27/3/2006). Mặt khác, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì phía bên chuyển nhượng là ông Lâm Quốc G chưa thực hiện giao đất cho bên nhận chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng chỉ mới trả cho ông G 05 lượng vàng 24K (1/2 giá trị hợp đồng), phần còn lại chưa thực hiện thì đến ngày 20/4/2016 ông Lâm Quốc G lại tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông S1 một phần diện tích đất là 97,5m² nằm trong tổng diện tích đất 194,9m² mà ông G đã chuyển cho ông H1. Như vậy, cùng một diện tích đất mà ông G đã thực hiện chuyển nhượng cho hai chủ thể khác nhau. Đúng ra, sau khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông S1 ½ diện tích đã chuyển nhượng cho ông T3 thì ông G và ông T3 (do ông H1 đứng tên) phải sửa đổi bổ sung hợp đồng cho đúng với diện tích chuyển nhượng thực tế, nhưng các bên không thực hiện, ông G dùng Hợp đồng cho nhận, chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 10/3/2006 để lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, nên ngày 30/12/2006 Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất 194,9m² (bao gồm cả diện tích đất mà ông G đã chuyển nhượng cho ông S1 là 97,5m²) cho ông Lâm Chí H1.

Hợp đồng cho nhận, chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 10/3/2006 giữa ông Lâm Quốc G với ông Lâm Chí H1 tuy về hình thức là đúng theo quy định, nhưng không đúng chủ thể xác lập (ông T3 xác lập nhưng để ông H1), chủ thể ghi nhận trong hợp đồng không ký (ông H1 không ký). Ông Lâm Quốc G yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía bị đơn Lâm Chí H1 và người có quyền, nghĩa vụ liên quan S1 và ông Lâm Thanh T3 đều đồng ý hủy hợp đồng.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Quốc G về việc yêu cầu hủy Hợp đồng cho nhận, chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 10/3/2006 giữa ông Lâm Quốc G với ông Lâm Chí H1 là đúng pháp luật.

[2.2] Hợp đồng bị hủy, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận và phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Sau khi ký Hợp đồng cho nhận, chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 10/3/2006 thì phía ông Lâm Quốc G chưa thực hiện nghĩa vụ giao đất cho ông Lâm Chí H1, nhưng phía ông Lâm Thanh T3 (con ông Lâm Chí H1) đã thực hiện nghĩa vụ trả cho ông Lâm Quốc G 05 lượng vàng 24K vào ngày 27/3/2006 và 03 chỉ vàng 24K ngày 17/5/2007 để ông G làm thủ tục tách quyền sử dụng đất từ ông H1 qua cho ông S1. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Lâm Quốc G có trách nhiệm hoàn trả

cho ông Lâm Thanh T3 số vàng là 5,3 lượng vàng 24K và ông H1 chưa nhận đất nên không có trách nhiệm trả đất cho ông G.

Bị đơn không có lỗi dẫn đến hợp đồng bị hủy mà lỗi thuộc về nguyên đơn không thực hiện đúng theo thỏa thuận, như ½ diện tích đã chuyển nhượng cho ông S1 và nhận 02 lượng vàng của ông S1 mà không thực hiện thủ tục và cũng không trả vàng, đã chuyển nhượng cho ông S1 ½ diện tích mà lại tiếp tục yêu cầu bị đơn trả thêm vàng là không có căn cứ, trong khi đó nguyên đơn đã nhận của ông T3 05 lượng sử dụng qua nhiều năm đã có sinh lợi chứ không bị thiệt hại. Người đại diện nguyên đơn cho rằng ông G không phải trả lại số vàng 5 lượng mà ông T3 đã trả khi chuyển nhượng đất là không có căn cứ. Do không có thiệt hại xảy ra, hơn nữa giá trị đất theo các bên thỏa thuận cao hơn giá trị đất mà Hội đồng định giá đã định nên các bên không có trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Quốc G hủy Hợp đồng cho nhận, chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 10/3/2006 giữa ông Lâm Quốc G và ông Lâm Chí H1 là đúng nhưng buộc ông G trả cho ông T3 số vàng là 5,3 lượng (năm mươi ba chỉ) vàng 24K là chưa chính xác. Căn cứ Nghị định số 24/2012/NĐ-CP ngày 03/4/2012 về quản lý hoạt động kinh doanh vàng có hiệu lực thi hành, các bên phải trả cho nhau bằng tiền đồng Việt Nam theo giá vàng mua vào của tổ chức được phép kinh doanh mua, bán vàng trên thị trường tại thời điểm xét xử. Theo giá vàng mua vào của Công ty vàng bạc đá quý Sài Gòn- SJC ngày 24/10/2018 là 3.428.900 đồng/1 chỉ, do đó ông G phải trả cho ông T3 số tiền là 181.731.700 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông G rút lại đơn khởi kiện và đơn kháng cáo để thực hiện thỏa thuận nhưng bị đơn không đồng ý. Ông G kháng cáo nhưng cũng không đưa ra được tình tiết mới làm thay đổi bản chất vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông G, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm như đã phân tích nêu trên.

Các nội dung khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo nên phát sinh hiệu lực.

[3] Ông G là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 37, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 235 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng Hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 423, Điều 427 và Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 1 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Quốc G.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2017/DS-ST ngày 01/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Quốc G.

- Hủy Hợp đồng cho nhận, chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 10/3/2006 giữa ông Lâm Quốc G và ông Lâm Chí H1 đối với phần đất có diện tích 194,9m², thuộc thửa 249, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại Khóm 4, Phường 7, thành phố S.

- Buộc ông Lâm Quốc G có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lâm Thanh T3 số tiền là 181.731.700 đồng.

Thi hành ngay khi án có hiệu lực pháp luật tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 905259 ngày 20/12/2006 của UBND thị xã (nay là thành phố) Sóc Trăng cấp cho ông Lâm Chí H1, diện tích 194,9m² (đất trồng cây lâu năm), tại thửa đất số 249, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại Khóm 4, Phường 7, thành phố S.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lâm Quốc G được miễn nộp, bị đơn Lâm Chí H1 không phải chịu. Hoàn trả cho nguyên đơn Lâm Quốc G số tiền tạm ứng phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu số 0005072 ngày 14/12/2016 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

Về chi phí thẩm định đo đạc và định giá tài sản: Tổng chi phí là 1.150.000 đồng, nguyên đơn Lâm Quốc G và bị đơn Lâm Chí H1 mỗi người phải chịu 575.000đồng, số tiền chi phí 1.150.000 đồng nguyên đơn Giàu đã nộp tạm ứng trước nên ông H1 có trách nhiệm nộp số tiền 575.000 đồng để hoàn trả cho ông Giàu.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lâm Quốc G được miễn nộp là 300.000 đồng. Ông Lâm Quốc G được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009758 ngày 18/9/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

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 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.

“Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.”

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao(1);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Sóc Trăng(1);
- VKSND tỉnh Sóc Trăng (1);
- Sở Tư pháp tỉnh Sóc Trăng (1);
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng(1);
- Đường sự (5);
- Lưu VP(3), HS(1), NQB.

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

Đinh Ngọc Thu Hương