

Bản án số: 123/2017/DS-PT

Ngày: 07/9/2017

“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 SÓC TRĂNG

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Khánh Hùng.

Các Thẩm phán: 1. Ông Phạm Hùng Nuôi

2. Ông Nguyễn Văn Dũ

Thư ký phiên tòa: Ông Châu Trần Nhật Nguyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà
Tăng Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và ngày 07 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 72/2017/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2017, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2017/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 137/2017/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Tống Đức L, sinh năm 1949

Địa chỉ: ấp A, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ: ấp B, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bị đơn: Ông Bùi Văn N, sinh năm 1951 (có mặt).

Địa chỉ: Đường Q, khóm T, phường H, TP S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Việt H

Địa chỉ: đường C, khu dân cư M, khóm O, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trần Lệ Q, Văn phòng Luật sư Thanh Q – thuộc đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

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

3.1. Bà Đỗ Thị Phương N (có mặt)

3.2. Ông Bùi Công D. (vắng mặt)

3.3. Bà Trần Thị P. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị Phương N: Ông Trần Việt H.

3.4. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lưu Hoàng L – Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện M, tỉnh Sóc Trăng (theo Quyết định số 509/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2017) (vắng mặt).

Địa chỉ: đường L, ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Bùi Văn N, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Phương N.

5. Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 18/9/2015, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và những lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn U trình bày ý kiến:

Năm 2002, ông L có nhận chuyển nhượng 01 phần đất của ông N với chiều dài là 190m chiều Ngng là 15,8m tổng diện tích là 3.000m² tọa lạc tại ấp Giồng Có, xã Tham Đôn, huyện M, tỉnh Sóc Trăng với giá 4,5 lượng vàng 24K. Đến ngày 13/4/2003, ông N lại lập cho ông L thêm biên nhận chuyển nhượng trong đó nội dung ghi là diện tích đất mà ông N chuyển nhượng cho ông L chiều Ngng 6m chiều dài 30m với giá 7,8 lượng vàng 24K. Ông N đã nhận của ông L 06 lượng vàng 24K. Việc mua bán chỉ làm giấy tay, không có ra chính quyền địa phương chứng thực. Từ khi mua đất đến nay ông L cũng chưa nhận đất. Nay ông L yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất xác lập ngày 21/11/2002 và biên nhận chuyển nhượng đất ngày 13/04/2003 giữa ông L và ông N là vô hiệu. Buộc ông Bùi Văn N phải trả lại cho ông L số vàng mà ông N đã nhận là 06 lượng vàng 24K.

- Bị đơn ông Bùi Văn N trình bày:

Vào năm 1997, ông có đến gặp ông L vay tiền, số tiền vay trên 20 triệu đồng, ông có đóng lãi cho ông L 06 năm với lãi suất 4%/tháng, đóng lãi hàng tháng. Do ông L thấy ông chỉ đóng lãi mà chậm trả vốn nên ông L yêu cầu lấy đất trừ nợ. Ông đồng ý sang nhượng phần đất 3.000m² cho ông L để trừ số tiền nợ trên quy thành vàng là 4,5 lượng vàng 24k, giao dịch đã thực hiện xong. Sau khi thỏa thuận thì ông L không lên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khoảng vài tháng sau ông L cùng con rể ông L có xuống phần đất này và thỏa thuận với ông muốn đổi thành đất mặt tiền nên ông đồng ý. Ông chuyển nhượng cho ông L phần đất mặt tiền bề Ngng 06m dài 30m (phần đất hiện nay đang tranh chấp) với giá 06 triệu đồng/1m Ngng chạy dài 30m. Tổng cộng phần đất này có giá 7,8 lượng

vàng 24K tại thời điểm đó. Và ông L đã giao thêm cho ông số tiền tương đương 1,5 lượng vàng 24k để đủ 06 lượng vàng 24K. Khi giao dịch ông chỉ nhận tiền mặt tương đương với số vàng, chứ ông không nhận vàng. Nay trước yêu cầu của nguyên đơn ông không đồng ý, ông yêu cầu ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu ông L thanh toán cho ông thêm 1,8 lượng vàng 24K còn lại.

Về phần đất hiện nay ông đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam – Chi nhánh huyện M. Khi ông L thanh toán xong thì ông sẽ có nghĩa vụ trả tất nợ ngân hàng để lấy giấy chứng nhận cho ông L sang tên quyền sử dụng đất. Trên phần đất này trước đây ông Bùi Công D là em ruột ông có xin ở nhờ, ông và ông L đều đồng ý khi nào ông L cần lấy lại đất thì ông D sẽ di dời nhà trả lại đất cho ông L vì chỉ cất nhà lá ở tạm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Phương N:

Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông N. Yêu cầu ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng và thanh toán số vàng còn lại cho vợ chồng bà 1,8 lượng vàng 24K.

Tại phiên hòa giải ngày 02/8/2016 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Công D trình bày:

Ông có xin ông L và ông N ở nhờ trên phần đất tranh chấp này, có cất nhà lá trên đất. Nếu ông L có yêu cầu lấy lại đất ông đồng ý trả đất cho ông L, nh ông yêu cầu ông L và ông N tạo điều kiện cho ông có thời gian phù hợp để di dời nhà.

Tại phiên hòa giải ngày 02/8/2016 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam do ông Lưu Hoàng L đại diện trình bày:

Ông Bùi Văn N có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện M để vay vốn. Nếu như ông N muốn cắt tên giấy chứng nhận ra cho ông L thì phải trả tất nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tổng nợ và lãi đến thời điểm hiện nay khoảng 100.000.000 đồng. Ông N đã thế chấp phần đất này trước khi giao dịch mua bán đất với ông Tống Đức L. Ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện M thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2017/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1,2 Điều 228; Điều 271; khoản 1,3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27/02/2009; Áp dụng khoản 2 Điều 92; khoản 2 Điều 122; khoản 2 Điều 124; Điều 127; Điều 134; Điều 137; Điều 689; Điều 697 và Điều 699 Bộ luật dân sự năm 2005; Áp dụng điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Áp dụng khoản 2 Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Tống Đức L.

Tuyên bố biên nhận chuyển nhượng đất ngày 13/4/2003 giữa ông Bùi Văn N và ông Tống Đức L về việc chuyển nhượng phần đất chiều Ngang 06m, chiều dài 30m đất tọa lạc tại ấp Giồng Có, xã Tham Đôn, huyện M là vô hiệu.

Buộc ông Bùi Văn N và vợ là bà Đỗ Thị Phương N có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Tống Đức L 06 (sáu) lượng vàng 24k.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn N về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và buộc ông L trả cho ông N 1,8 lượng vàng 24K.

3/ Về chi phí thẩm định, định giá: Chi phí thẩm định, định giá là 2.156.750 đồng ông N và bà N phải chịu. Do ông Tống Đức L đã đóng xong nên ông N và bà N có trách nhiệm trả lại cho ông L 2.156.750 đồng.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Tống Đức L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông L được nhận lại 4.765.500 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 006540 ngày 08/10/2015 của Chi cục thi hành án huyện M. Ông Bùi Văn N và bà Đỗ Thị Phương N liên đới chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Ông Bùi Văn N phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Ông N được khấu trừ số tiền 1.620.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002910 ngày 04/8/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo theo luật định.

* Ngày 13/6/2017, ông Bùi Văn N và bà Đỗ Thị Phương N kháng cáo bản án sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng hủy bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Tống Đức L.

* Ngày 22/6/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/2017/KNPT-DS, kháng nghị một phần bản án số 10/2017/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng, theo hướng áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để sửa bản án sơ thẩm về phần áp dụng pháp luật, loại vàng và án phí của bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Tống Đức L không rút đơn khởi kiện, bị đơn ông Bùi Văn N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng xin rút lại một phần kháng nghị về án phí.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát là trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm thì Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật về tố tụng và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm số 10/2017/DS-ST ngày 30 tháng

5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo hướng chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông N và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa đại diện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam là ông Lưu Hoàng L vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt. Ông Bùi Công D và bà Trần Thị P vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai không có lý do chính đáng. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt của những người này.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng xin rút lại một phần kháng nghị thiếu sót đối với phần án phí của bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu và buộc ông N, bà N trả cho ông L 06 (sáu) lượng vàng 24 kara. Xét việc rút lại một phần kháng nghị này không vượt quá phạm vi kháng nghị ban đầu và phù hợp với khoản 2 Điều 284 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện cho nguyên đơn và đại diện cho bị đơn đều thừa nhận tờ “*Biên nhận chuyển nhượng đất*” được lập vào ngày 13-4-2003 là văn bản thỏa thuận cuối cùng về việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, tờ thỏa thuận này ghi rõ đã thay thế và hủy bỏ “*Tờ nhượng đất*” được các bên là ông L và ông N lập vào ngày 21-11-2002. Nguyên đơn yêu cầu hủy việc thỏa thuận này, bị đơn kháng cáo yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận này, xét thấy:

Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng đất (*Biên nhận chuyển nhượng đất lập ngày 13-4-2003*) chưa đảm bảo theo qui định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 và điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai năm 2003 về hình thức chuyển quyền sử dụng đất, do đó hợp đồng này đã vi phạm về hình thức.

Xét về nội dung thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông L và ông N thấy rằng: Tại phiên tòa người đại diện cho ông N và bà N thừa nhận phần diện tích đất này là tài sản chung của vợ chồng ông N và bà N. Nhưng khi các bên thỏa thuận và lập văn bản để chuyển nhượng phần diện tích đất này, không có bà N tham gia thỏa thuận là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N trong khối tài sản chung của vợ chồng, nên việc thỏa thuận của các bên trên tờ “*Biên nhận chuyển nhượng đất*” được lập vào ngày 13-4-2003 là chưa thể hiện đầy đủ ý trí của các bên khi tham gia thỏa thuận nên việc thỏa thuận này chưa đảm bảo điều kiện theo quy định tại điểm a.2 của mục a tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-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 và gia đình.

Đồng thời khi ông L và ông N thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong thỏa thuận này không thể hiện rõ vị trí phần diện tích đất chuyển nhượng tọa lạc tại đâu; tại phiên tòa người đại diện cho các bên đương sự cũng không xác định được vị trí đất chuyển nhượng là thửa đất nào (*thửa 890 hay thửa 565*). Do đó đối tượng mà các bên thỏa thuận chưa rõ ràng nên không đủ cơ sở để xác định phần diện tích đất nào được các bên thỏa thuận chuyển nhượng.

Khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông N, ông L đều biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được ông N thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện M để vay tiền, khi thỏa thuận không có ý kiến của Ngân hàng đối với phần diện tích đất này nên sự thỏa thuận này là trái pháp luật ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Xét về việc giao nhận đất giữa ông L và ông N thấy rằng: Tại phiên tòa, người đại diện cho ông L cho rằng từ khi hai bên thỏa thuận đến nay, ông L đã giao cho ông N 06 (sáu) lượng vàng 24 kara (*trương đương 60 chỉ vàng 24 kara, loại vàng 98%*) nhưng ông N chưa giao đất cho ông. Người đại diện cho bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan của bà N cho rằng vợ chồng ông N đã giao đất cho ông L ngay sau khi hai bên ký vào thỏa thuận chuyển nhượng đất này. Qua ý kiến trình bày của các bên đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy: Trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn là ông N và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà N và người đại diện của những người này tại phiên tòa phúc thẩm không xuất trình được chứng cứ nào chứng minh cho việc đã giao đất cho ông L; hơn nữa hiện nay trên phần diện tích đất này ông Bùi Công D là em ruột của ông N đã cất nhà và ở trên phần diện tích đất này. Do đó không có cơ sở để chấp nhận ý kiến trình bày của bị đơn ông N, bà N và người đại diện của ông N, bà N về việc đã giao đất cho ông L và ông L đã nhận phần diện tích đất này.

Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Tống Đức L và tuyên bố tờ “*Biên nhận chuyển nhượng đất*” được lập vào ngày 13-4-2003 vô hiệu là có cơ sở.

Tuy nhiên khi giải quyết hợp đồng vô hiệu, cấp sơ thẩm không xác định lỗi của các bên trong hợp đồng này là còn thiếu sót nên cần nêu ra để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm. Trong hợp đồng này do các bên không am hiểu về pháp luật nên khi thực hiện việc giao kết và lập tờ “*Biên nhận chuyển nhượng đất*” vào ngày 13-4-2003 không đúng về hình thức và nội dung chưa phù hợp là lỗi của cả hai bên (50/50), nên thỏa thuận này của các bên không có giá trị pháp lý, do đó các bên nhận lại những gì đã giao nhận là phù hợp với quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Trong vụ kiện này ông N đã nhận của ông L 06 (sáu) lượng vàng 24 kara (*loại vàng 98%*) nên ông N có trách nhiệm giao trả lại cho ông L; ông L chưa nhận đất của ông N nên phần đất này ông N vẫn tiếp tục quản lý sử dụng.

Về phần án phí: Theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí tòa án: *“Trường hợp một bên yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và một bên yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và có yêu cầu tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì ngoài việc chịu án phí không có giá ngạch, người phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với giá trị tài sản phải thực hiện”*. Như vậy trong trường hợp này cấp sơ thẩm ngoài việc buộc ông N, bà N chịu án phí do hợp đồng vô hiệu thì ông N, bà N còn phải chịu thêm phần án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ phải thực hiện là 06 (sáu) lượng vàng 24 kara mới đúng.

Từ những nhận định và phân tích trên thấy rằng kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về phần áp dụng pháp luật, loại vàng là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Quan điểm đề nghị của Viện kiểm sát về sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn kháng cáo của ông N và bà N không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ cho quyền và lợi ích hợp pháp của ông N và bà N không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do bản án bị sửa nên ông N và bà N không phải chịu án phí phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 127, 134, 137, 689, 699 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 10/2017/DS-ST, ngày 30/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng như sau:

1. Tuyên bố tờ *“Biên nhận chuyển nhượng đất”* được lập vào ngày 13-4-2003 giữa ông Bùi Văn N và ông Tống Đức L bị vô hiệu.

Buộc ông Bùi Văn N và bà Đỗ Thị Phương N có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Tống Đức L 06 (sáu) lượng (*trương đương 60 chỉ*) vàng 24 kara (*loại vàng 98%*). Đối với phần diện tích đất do ông L chưa nhận nên ông không phải giao lại đất cho ông N, bà N.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn N về việc yêu cầu ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ *“Biên nhận chuyển nhượng đất”* được lập vào ngày 13-4-2003.

3. Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Ông N và bà N phải chịu 2.156.750 đồng. Số tiền này ông N và bà N có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông L do ông L đã đóng tạm ứng theo yêu cầu của Tòa án.

4. Về án phí:

Ông Tổng Đức L phải chịu 200.000 đồng tiền án phí sơ thẩm đối với hợp đồng bị tuyên vô hiệu, ông L được khấu trừ vào số tiền mà ông đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 006540 ngày 08/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, như vậy ông L còn được nhận lại số tiền 4.565.500 đồng.

Buộc ông Bùi Văn N và bà Đỗ Thị Phương N phải chịu 200.000 đồng tiền án phí sơ thẩm đối với hợp đồng bị vô hiệu; 200.000 đồng đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận và 10.560.000 đồng đối với phần tài sản là 06 (sáu) lượng vàng 24 kara loại 98% (*giá vàng theo thị trường Sóc Trăng tại thời điểm xét xử là 3.520.000 đồng/01 chỉ*) mà ông N, bà N phải trả lại cho ông L. Ông N, bà N được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí 1.620.000 đồng theo biên lai thu số 0002910 ngày 04/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy ông N, bà N còn phải nộp thêm số tiền 9.340.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho ông N, bà N số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo các biên lai số 0005304 và 0005303 cùng ngày 13/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Quyền và nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và Điều 9 của 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu: HS-TDS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Khánh Hùng

