TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 163/2018/DS-PT
Ngày: 26 - 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 HẬU GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Thanh
Các Thẩm phán: Ông Võ Hoàng Khải
Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Thị Phương, Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:*** Ông Nguyễn Văn Hòa, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 11 năm 2018, tại Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 57/2018/TLPT-DS, ngày 20 tháng 6 năm 2018 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2018/DS-ST, ngày 27 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 375/2018/QĐPT- DS, ngày 02 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đặng Văn U, bà Tim Thị S.

Địa chỉ: Ấp T, xã H, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Quốc S.

Địa chỉ: số 26, đường số 2, khu tái định cư T 2, phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Nguyễn Thị L.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Nguyễn Quốc S.

Cùng địa chỉ: số 26, đường số 2, khu tái định cư Thới Nhựt 2, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

4. *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Quốc S.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai của nguyên đơn ông Đặng Văn U, bà Tim Thị S2 trình bày: Vào năm 1998, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị L một phần đất ruộng diện tích 3.262,5m^2 thửa 360, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại ấp T, xã H, thành phố V, tỉnh Hậu Giang, với giá là 09 chỉ vàng 24k, hai bên có làm giấy tay, có nhiều người chứng kiến và được chính quyền ấp xác nhận. Ông bà đã giao đủ vàng cho ông S1, bà L và nhận đất canh tác. Trong quá trình canh tác đã tiến hành cải tạo bờ bao, ngăn cách giữa phần đất còn lại của ông S1, bà L. Ông, bà có yêu cầu ông S1, bà L làm thủ tục sang tên tách thửa, nhưng ông S1, bà L cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp ngân hàng, nên đến nay ông, bà vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 2017, ông Nguyễn Quốc S là con ông S1 vào ngăn cản không cho canh tác, vì ông S cho rằng, ông S1, bà L không có chuyển nhượng đất cho ông bà, mà ông S1, bà L đã tặng cho đất ông S. Theo đơn khởi kiện yêu cầu công nhận phần đất 3.262,5m^2 thửa 360, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp T, xã H, thành phố V là phần đất nhận chuyển nhượng của ông S1, bà L; quá trình giải quyết ông, bà yêu cầu ông S làm thủ tục sang tên tách thửa theo quy định đối với phần đất theo kết quả đo đạc thực tế là 4.203m^2.

Bị đơn ông Nguyễn Quốc S trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha ông Nguyễn Văn S1 và mẹ bà Nguyễn Thị L tạo lập từ trước năm 1975. Năm 1994, cha mẹ ông đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi vay Ngân hàng Cái Sắn (nay là Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín), do không có khả năng trả nợ, đến năm 1996 Ngân hàng vào lấy đất quản lý. Năm 2016, ông trả tiền vay cho Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại. Năm 2017, ông S1, bà L lập hợp đồng tặng cho ông phần đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi được tặng cho đất thì ông phát hiện bị thiếu một phần do ông U, bà S2 đang canh tác. Cha mẹ ông không có chuyển nhượng đất cho ông U, bà S, chữ ký trong giấy chuyển nhượng không phải là chữ ký của cha mẹ ông; ông không yêu cầu giám định chữ ký. Ông S không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu nguyên đơn chấm dứt việc canh tác và giao trả phần đất tranh chấp cho ông.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày: Nguồn gốc đất là của vợ chồng bà và ông S1, ông bà không có chuyển nhượng phần đất nào cho ông U, bà S2; giấy chuyển nhượng đất bà hoàn toàn không biết, chữ ký trong giấy chuyển nhượng không phải của bà và ông S1; bà không

yêu cầu giám định chữ ký. Phần đất vợ chồng bà đã tặng cho ông S, ông S được toàn quyền sử dụng đất và bà không có ý kiến gì.

Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Văn K trình bày: Ông là em ruột của ông S1. Vào năm 1998, ông S1, bà L có chuyển nhượng cho ông U, bà S2 một phần đất ruộng diện tích hơn 3 công tầm lớn giá 09 chỉ vàng 24k. Ông U, bà S2 đã trả đủ vàng đủ và ông S1, bà L đã giao đất cho ông U, bà S2 canh tác từ năm 1998 đến nay. Khi sang đất có làm giấy tay, ông có ký xác nhận với tư cách là trưởng ban tự quản ấp; giấy tay sang bán là do ông Phan Văn T khi đó là Phó công an ấp viết hộ cho hai bên. Việc ông S1, bà L bán đất cho ông U, bà S2 là đúng sự thật.

- Ông Huỳnh Hữu H trình bày: Trước đây năm nào ông không nhớ rõ, ông S1, bà L có sang bán cho ông U, bà S2 phần đất 03 công, với giá bao nhiêu ông không nhớ rõ. Khi đó hai bên có đến tại cuộc họp của Ban nhân dân ấp tại nhà ông Nguyễn Hoàng K nhờ chính quyền xác nhận và làm giấy mua bán. Ông Phan Văn Th là người viết hộ giấy mua bán cho hai bên, ông K có xác nhận với tư cách trưởng ban nhân dân ấp, đồng thời ông K cũng là em ruột của ông S1. Ông có ký chứng kiến vào giấy tay mua bán giữa hai bên, hai bên đã giao đất và trả tiền cho nhau xong; ông U đã canh tác phần đất từ đó đến nay. Việc ông S1, bà L bán đất cho ông U, bà S2 là đúng sự thật.

- Ông Phan Văn Th trình bày: Trước đây ông là Phó công an ấp T, xã H. Vào khoảng năm 1998, khi ông đang họp Ban nhân dân ấp tại nhà ông K thì ông S1 và vợ chồng ông U, bà S2 có đến nhờ chính quyền địa phương xác nhận việc mua bán đất cho hai bên và có ký chứng kiến, hai bên cùng nhau ký vào giấy mua bán, giá sang bán bao nhiêu ông không nhớ vì quá lâu.

- Bà Nguyễn Thị Hg trình bày: Bà là cô ruột của ông Nguyễn Quốc S. Năm 1996, ông S1, bà L có thiếu nợ Ngân hàng Cái Sắn, do không có khả năng trả, nên Ngân hàng vào lấy một phần đất của ông S1 để quản lý và cho bà thuê lại một phần; ngân hàng đã bán cho bà Nguyễn Thị C một phần, một phần còn lại Ngân hàng không có quản lý nên ông S1, bà L lấy bán cho ông U và bà S2; ông U, bà S2 đã canh tác ổn định từ đó đến nay.

- Bà Nguyễn Thị C trình bày: Trước đây ông S1, bà L nợ Ngân hàng Cái Sắn không có khả năng trả nên Ngân hàng vào lấy một phần đất sang bán cho bà; phần còn lại Ngân hàng không có quản lý thì ông S1, bà L bán cho ông U, bà S2; ông U, bà S2 đã canh tác ổn định từ đó đến nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2018/DS-ST ngày 27/4/2018 của Tòa án nhân dân thành phố V tuyên xử như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị L với ông Đặng Văn U, bà Tim Thị S2 được lập ngày 12/9/1998 có hiệu lực pháp luật. Ổn định cho ông Đặng Văn U, bà Tim Thị S được quyền sử dụng đất có diện tích 4.203m^2, thuộc thửa 360, tờ bản đồ số 19 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tờ bản đồ số 08) loại đất 2L, tọa lạc tại ấp T, xã Hỏa Lực, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (có lược đồ kèm theo). Buộc ông Nguyễn Quốc S phải có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa, sang tên phần đất nêu trên cho ông Đặng Văn U, bà Tim Thị S2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí, chi phí thẩm định, quyền thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/5/2018, ông Nguyễn Quốc S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm, tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích 3.262,5m^2 ngày 12/9/1998 vô hiệu và tính lỗi theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn trình bày: Khi chuyển nhượng thì có đo đạc bằng tầm, phần dư còn lại ông S1, bà L cho ông, bà canh tác luôn và ông, bà đã cải tạo đất lung bào thành đất ruộng như hiện nay, nên diện tích theo đo đạc thực tế là 4.203m^2 lớn hơn so với diện tích chuyển nhượng ghi trong giấy.

Bị đơn trình bày: Cha mẹ ông không có ký tên chuyển nhượng đất cho ông U, bà S2; vả lại, nếu có chuyển nhượng thì chuyển nhượng nguyên khuôn thửa, chứ không có chuyển nhượng một phần; bản án sơ thẩm công nhận đất cho nguyên đơn là thiệt thòi quyền lợi của ông, vì lúc chuyển nhượng là đất đang thế chấp tại ngân hàng, ông đã xuất tiền ra để trả nợ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nên cha mẹ ông đã tặng cho ông phần đất này. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và tính lỗi bồi thường theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu ý kiến: Từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng. Về nội dung; hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi đất đã thế chấp trong ngân hàng; hợp đồng chuyển nhượng không lập thành văn bản có công chứng theo quy định của pháp luật; hiện trạng đất là đất lúa, không có cây lâu năm; căn cứ Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì hợp đồng chuyển nhượng đã vi phạm cả về nội dung và hình thức; do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của bị

đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy;

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/5/2018 bị đơn ông Nguyễn Quốc S có đơn kháng cáo đúng qui định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về phần đất tranh chấp: Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Sơ đồ thửa đất số 03/Công ty ACB Hậu Giang ngày 22/01/2018 thì phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc là 4.203,0m^2, tại thửa 360, loại đất LUC, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp T, xã H, thành phố V, tỉnh Hậu Giang, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000181.QSDĐ ngày 09/09/1996 do Ủy ban nhân dân huyện V (cũ) cấp cho ông Nguyễn Văn S1), đến ngày 08/2/2017 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất thành phố V chỉnh lý biến động tặng cho cho ông Nguyễn Quốc S.

[2.2] Về nguồn gốc tranh chấp: Nguyên đơn và bị đơn đều khai thống nhất là của ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị L; tuy nhiên, nguyên đơn ông U, bà S2 cho rằng, phần đất này ông bà nhận chuyển nhượng của ông S1, bà L vào năm 1998, khi chuyển nhượng có làm giấy tay với giá 09 chỉ vàng 24k; ông bà đã giao đủ vàng cho ông S1, bà L và nhận đất canh tác ổn định đến nay. Bị đơn ông S cho rằng, phần đất này cha mẹ ông không có chuyển nhượng cho ông U, bà S2; ông S1, bà L không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Năm 2017, ông đã được ông S1, bà L tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất trên, nên không đồng ý theo yêu cầu ông U, bà S2 giao trả đất.

[2.3] Về quá trình sử dụng đất, phần đất tranh chấp do nguyên đơn ông Đặng Văn U, bà Tim Thị S2 quản lý canh tác ổn định từ năm 1998 đến năm 2017, sau khi ông Nguyễn Văn S1 chết (ngày 25/7/2017) thì phát sinh tranh chấp với ông S. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn ông U, bà S2 cung cấp "Giấy hợp đồng nhượng đất" lập ngày 12/09/1998 (giấy tay) nội dung thể hiện ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng cho ông Đặng Văn U, bà Tim Thị S2 phần đất 3.262,5m^2, với giá 09 chỉ vàng 24k, có chữ ký bên chuyển nhượng dưới tên Nguyễn Văn S1, Nguyễn Thị L và bên nhận chuyển nhượng Đặng Văn U, Tim Thị S2, có chữ ký chứng kiến của ông Huỳnh Hữu Hớn, ông Phan Văn Th, có xác nhận của Ban nhân dân ấp ông Nguyễn

Hoàng K. Căn cứ vào lời khai của người làm chứng ông Huỳnh Hữu H (bút lục 73), ông Phan Văn Th (bút lục 74), ông Nguyễn Hoàng K (bút lục 77) xác nhận ông S1, bà L có chuyển nhượng đất cho ông U, bà S2 và ông U, bà S2 đã giao đủ vàng và nhận đất canh tác ổn định là phù hợp với các tình tiết, chứng cứ có trong hồ sơ. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị L có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn U, bà Tim Thị S2 diện tích 3.262,5m^2 theo giấy tay lập ngày 12/09/1998. Bị đơn ông S và bà L không thừa nhận chữ ký của ông S1, bà L trong giấy nhượng đất, nhưng không yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký và cũng không cung cấp được chứng cứ gì phản bác lại yêu cầu của nguyên đơn.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng khi chuyển nhượng thì đo đạc bằng tầm 3m, phần còn lại dư là đất lung bào nên ông S1, bà L cho luôn và ông, bà đã cải tạo lại thành đất ruộng và canh tác cho đến nay. Bị đơn ông S cho rằng, nếu có sang thì phải đo thẳng và phải sang hết thửa chứ không sang một phần. Như đã nhận định trên đã có đủ căn cứ xác định ông U, bà S2 có chuyển nhượng đất của ông S1, bà L; sau khi chuyển nhượng thì ông U, bà S2 đã sử dụng toàn bộ phần đất tranh chấp cho đến khi phát sinh tranh chấp; phía ông S1, bà L không có ý kiến phản đối hoặc tranh chấp gì. Do đó, Hội đồng xét xử xác định diện tích đất chuyển nhượng là 4.203m^2 làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2.5] Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng được lập bằng giấy tay, không được công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền là vi phạm về hình thức được quy định tại khoản 4 Điều 131, Điều 707 của Bộ luật dân sự năm 1995 (khoản 2 Điều 689, Điều 697 của Bộ luật Dân sự 2005); Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003. Về nội dung theo thừa nhận của nguyên đơn, bị đơn và các tài liệu, chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án thì thời điểm ông S1, bà L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất tranh chấp đang thế chấp tại Ngân hàng Cái Sắn (nay là Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn - Thương Tín) để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay nên không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định Điều 693, khoản 8 Điều 708 của Bộ luật Dân sự 1995 (khoản 7 Điều 698 của Bộ luật Dăn sự năm 2005). Việc ông S1, bà L nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, sau đó tặng cho ông S do ông S xuất tiền để trả nợ vay cho Ngân hàng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông U, bà S2 và ông S1, bà L không tuân thủ về hình thức và nội dung như nhận định trên, hiện trạng phần đất tranh chấp vẫn là đất ruộng trồng lúa theo mùa vụ, căn cứ điểm b.3 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 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên vô hiệu toàn bộ. Năm 2016, bị đơn ông S đã xuất tiền ra để trả nợ Ngân hàng và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp, trên cơ sở đó nên được cha mẹ là ông S1, bà L tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất và đã được cơ quan có thẩm quyền ghi nhận việc tặng cho vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có phần đất tranh chấp. Do đó, ông U và bà S2 có nghĩa vụ giao trả phần đất chuyển nhượng cho ông S.

[2.5] Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Xét về lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thuộc về cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, nên mỗi bên phải chịu ½ giá trị thiệt hại, cụ thể như sau: Giá trị của quyền sử dụng đất được định giá tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 201.744.000 đồng (4.203m^2 x 48.000 đồng/m^2), so với giá trị quyền sử dụng đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 31.500.000đồng (9 chỉ vàng 24k x 3.500.000 đồng/chỉ), chênh lệch số tiền 170.244.000 đồng, nên mỗi bên phải chịu là 85.122.000 đồng. Như vậy, ông Đặng Văn U, bà Tim Thị S2 có nghĩa vụ giao trả phần đất tranh chấp 4.203m^2, loại đất LUC, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp T, xã H, thành phố V, tỉnh Hậu Giang cho ông Nguyễn Quốc S; ông Nguyễn Quốc S có nghĩa vụ giao trả cho ông U, bà S2 09 chỉ vàng 24k và số tiền 85.122.000 đồng.

[3] Hợp đồng chuyển nhượng đất được ký kết vào năm 1998, căn cứ vào Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 3 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực là có sai lầm trong áp dụng pháp luật nội dung.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Văn U, bà Tim Thị S2 phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0012420 ngày 04/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V; ông Nguyễn Quốc S phải chịu 5.831.100 đồng.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

[6] Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 308, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 689, Điều 697, Điều 698, Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; điểm b.3 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; Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Quốc S.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 106/2018/DSST, ngày 27/4/2018 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đặng Văn U, bà Tim Thị S2.

4. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn U, bà Tim Thị S2 với ông Nguyễn Văn S1, bà Nguyễn Thị L lập ngày 12/09/1998 vô hiệu.

5. Buộc ông Đặng Văn U, bà Tim Thị S2 có nghĩa vụ giao trả phần đất tranh chấp 4.203m^2, loại đất LUC, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp T, xã H, thành phố V, tỉnh Hậu Giang cho ông Nguyễn Quốc S. Phần đất có tứ cận như sau: Chiều ngang giáp thửa 361 của bà Tim Thị S có số đo 61,33m; Chiều ngang giáp thửa 460 của ông Nguyễn Văn S1 có số đo 2,8m; Chiều dài giáp thửa 301 của ông Đặng Văn Khéo, thửa 358 của ông Đặng Văn Thoại và thửa 359 của ông Nguyễn Văn S1 có số đo lần lượt là 3,31m + 41,27m + 80,07m; Chiều dài giáp thửa 449 của ông Phan Văn Trãi và thửa 450 của ông Nguyễn Văn S1 có số đo lần lượt là 53,80m + 79,15m.

Ông Nguyễn Quốc S có nghĩa vụ giao trả cho ông Đặng Văn U, bà Tim Thị S2 09 chỉ vàng 24k (loại 98%) và số tiền 85.122.000 đồng.

Kể từ ngày ông Đặng Văn U, bà Tim Thị S2 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Quốc S chậm trả số tiền nêu trên thì hàng tháng ông Nguyễn Quốc S còn phải trả số tiền lãi chậm trả theo qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Văn U, bà Tim Thị S2 phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0012420 ngày 04/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V; ông Nguyễn Quốc S phải chịu 5.831.100 đồng.

7. Chi phí xem xét, thẩm định, lược đồ số tiền 4.500.000 đồng, ông Đặng Văn U, bà Tim Thị S2 phải chịu 2.250.000 đồng (đã nộp xong); ông Nguyễn

Quốc S phải chịu 2.250.000 đồng để giao trả cho ông Đặng Văn U, bà Tim Thị S.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu. Ông Nguyễn Quốc S được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0016056 ngày 11/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a 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 phúc thẩm (ngày 26/11/ 2018).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND TP V;
- Chi cục THADS TP V;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - chủ tọa phiên toà

Nguyễn Hồng Thanh