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

Bản án số: 90/2024/DS-PT
Ngày: 19 - 6 - 2024
V/v Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và 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: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh.

Các Thẩm phán: Ông Võ Thái Sơn.

Bà Lê Thị Thọ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Đại - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Phùng Bích Tuyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 21 tháng 5 và 19 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 51/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2023/DS-ST ngày 06/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 57/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 4 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số: 12/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 5 năm 2024, Thông báo mở lại phiên tòa số: 11/TB-TA ngày 03 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hùng A, sinh năm: 1972

Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm: 1989

Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm: 1997

Cùng địa chỉ: Ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hùng A và bà Nguyễn Thị Thu T là: Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm: 1989 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 06, xã Lương Nghĩa, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1976 (có mặt).

Bà Nguyễn Thu T1, sinh năm: 1978 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

3. Người làm chứng:

3.1. Ông Nguyễn Minh K, sinh năm: 1974.

Địa chỉ: Ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang (có mặt ngày 21/5/2024, vắng mặt ngày 19/6/2024).

3.2. Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm: 1973.

Địa chỉ: Ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

3.3. Ông Nguyễn Quốc T3, sinh năm: 1983.

Địa chỉ: Ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang (có mặt ngày 21/5/2024, vắng mặt ngày 19/6/2024).

3.4. Ông Nguyễn Văn R, sinh năm: 1947.

Địa chỉ: Ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang (có mặt ngày 21/5/2024, vắng mặt ngày 19/6/2024).

3.5. Ông Nguyễn Quốc V1, sinh năm: 1989.

Địa chỉ: Ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

3.6. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm: 1944.

Địa chỉ: Ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang (có mặt ngày 21/5/2024, vắng mặt ngày 19/6/2024).

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thu T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Quốc V trình bày:

Vào 03/10/2012 ông Hùng A có cầm cố đất cho bà T1 và ông D phần đất diện tích khoảng 650m^2 đất tọa lạc tại ấp F, xã L; đất do ông Hùng A đứng tên, cố đất với giá 20.000.000 đồng, thời hạn là 05 năm, ông D đã giao tiền cho ông Hùng A nhận 20.000.000 đồng, đồng thời ông Hùng A đã giao đất cho ông D, bà T1 canh tác đất từ năm 2012 cho đến nay. Hai bên chỉ thỏa thuận miệng không lập thành văn bản, đồng thời không có ai chứng kiến.

Nay đã hết thời hạn cố đất ông Hùng A có gặp bà T1 và ông D để chuộc lại đất nhưng ông D và bà T1 không đồng ý và cho rằng ông Hùng A đã bán đất cho bà T1 và ông D nên phát sinh tranh chấp.

Đối với tờ sang đất ngày 03/10/2012 bà T1 cung cấp có chữ ký của ông Hùng A và có chữ ký của những người làm chứng ông Nguyễn Quốc T3, ông Nguyễn Minh K, ông Nguyễn Quốc V1, ông Nguyễn Thanh T2, ông Lê Văn T5, ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị T4 thì ông Hùng A không ký vào hợp đồng nhưng ông Hùng A không yêu cầu giám định chữ ký của ông Hùng A trong hợp đồng. Việc ông D và bà T1 có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/10/2012 và công nhận phần đất chuyển nhượng theo hợp đồng lập ngày 03/10/2012 cho ông D và bà T1 thì ông Hùng A, ông V và bà T không đồng ý theo yêu cầu của ông D và bà T1.

Nay ông Hùng A yêu cầu ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thu T1 cho ông Nguyễn Hùng A, ông Nguyễn Quốc V, ông Nguyễn Thị Thu T chuộc lại phần đất cố có diện tích theo đo đạc thực tế là 741,1m^2 (tại vị trí số IV theo mảnh trích đo địa chính ngày 06/02/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ) với giá 20.000.000đồng, đất tọa lạc tại ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Hậu Giang. Đối với cây trồng và công trình trên đất tại phần đất đang tranh chấp (ở vị trí số IV) ông Hùng A yêu cầu ông D và bà T1 tự di dời để trả lại đất cho ông Hùng A.

Đối với phần đất tại vị trí số I và số III theo mảnh trích đo địa chính ngày 06/02/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ thì ông Hùng A cũng không có thoả thuận chuyển nhượng và cũng không có thoả thuận đổi đất với bà T1 và ông D. Trong vụ án này phía nguyên đơn không có khởi kiện phần đất tranh chấp tại vị trí số I và vị trí số III nên không yêu cầu toà án giải quyết, nếu phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thu T1 thống nhất trình bày:

Nguyên vào ngày 03/10/2012 ông Hùng A có bán 01 phần đất cho bà T1 và ông D "01 phần đất là nữa công tầm cấy" phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 741,1m^2 (tại vị trí số IV theo mảnh trích đo địa chính ngày 06/02/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ) đất tọa lạc tại ấp F, xã L; đất do hộ ông Nguyễn Hùng A đứng tên, với giá 20.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tay không chứng thực, đồng thời ông Hùng A đã giao đất cho ông D và bà T1 canh tác đất từ năm 2012 cho đến nay. Hai bên có làm giấy tay có người chứng kiến, hiện giấy tay bản gốc ông D đang giữ.

Nay ông Nguyễn Hùng A, Nguyễn Quốc V, Nguyễn Thị Thu T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thu T1 cho ông Nguyễn Hùng A, Nguyễn Quốc V, Nguyễn Thị Thu T chuộc lại phần đất theo đo đạc thực tế là 741,1m^2 (tại vị trí số IV theo mảnh trích đo địa chính ngày 06/02/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ) với giá 20.000.000 đồng, đất tọa lạc tại ấp F, xã L, huyện L, tỉnh Hậu

Giang thì ông D và bà T1 không đồng ý vì đất ông Hùng A đã bán cho ông D và bà T1 rồi. Ông D và bà T1 có yêu cầu phản tố, yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/10/2012 và công nhận phần đất chuyển nhượng theo hợp đồng lập ngày 03/10/2012, theo diện tích đo đạc thực tế là 741,1m^2 là của ông D và bà T1. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/10/2012 giữa ông Hùng A và bà T1 bị hủy thì bà T1 và ông D yêu cầu ông Hùng A trả lại giá trị đất và giá trị tài sản trên đất cho ông D và bà T1 theo giá quy định.

Đối với phần đất tại vị trí số I và số III theo mảnh trích đo địa chính ngày 06/02/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ thì phía nguyên đơn không có khởi kiện và phía bị đơn cũng không có phản tố đối với 02 phần đất tại các vị trí nêu trên nên không yêu cầu tòa án giải quyết, nếu phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Người làm chứng trình bày:

Ông Nguyễn Minh K trình bày: Ông K là em ruột của ông Nguyễn Hùng A và cũng là anh ruột của bà Nguyễn Thu T1.

Vào ngày 03/10/2012 âm lịch ông T2 có chứng kiến hai bên làm hợp đồng sang đất và có ký tên vào tờ sang nhượng. Vì chỗ anh em trong gia đình nên hai bên mới làm tờ sang đất là giấy tay, không công chứng theo quy định. Việc ông Hùng A sang đất thì vợ con ông Hùng A đều biết và không ý kiến gì, số tiền sang đất 20.000.000 đồng thì ông K có nghe nói dùng để điều trị bệnh cho vợ và chi xài trong gia đình.

Ông Nguyễn Thanh T2 trình bày: Ông T2 là em của ông Nguyễn Hùng A và bà Nguyễn Thu T1.

Vào ngày 03/10/2012 âm lịch ông T2 có chứng kiến hai bên làm hợp đồng sang đất và có ký tên vào tờ sang nhượng. Vì chỗ anh em trong gia đình nên hai bên mới làm tờ sang đất là giấy tay, không công chứng theo quy định.

Việc ông Hùng A sang đất thì vợ con ông Hùng A đều biết và không ý kiến gì.

Ông Nguyễn Quốc T3 trình bày: Ông T3 là em ruột của ông Nguyễn Hùng A và là em ruột của bà Nguyễn Thu T1.

Vào ngày 03/10/2012 âm lịch ông T3 có chứng kiến hai bên làm hợp đồng sang đất và có ký tên vào tờ sang nhượng. Vì chỗ anh em trong gia đình nên hai bên mới làm tờ sang đất là giấy tay, không công chứng theo quy định. Việc ông Hùng A sang đất thì vợ con ông Hùng A đều biết và không ý kiến gì, số tiền sang

đất 20.000.000 đồng thì ông T3 có nghe nói dùng để điều trị bệnh cho vợ và chi xài trong gia đình.

Ông Nguyễn Văn R trình bày: Ông R là chú ruột của ông Nguyễn Hùng A và bà Nguyễn Thu T1.

Vào ngày 03/10/2012 âm lịch ông R có chứng kiến hai bên làm hợp đồng sang đất và có ký tên vào tờ sang nhượng. Vì chỗ anh em trong gia đình nên hai bên mới làm tờ sang đất là giấy tay, không công chứng theo quy định. Việc ông Hùng A sang đất thì vợ con ông Hùng A đều biết và không ý kiến gì, số tiền sang đất 20.000.000 đồng thì ông R có nghe nói dùng để điều trị bệnh cho vợ và chi xài trong gia đình.

Ông Nguyễn Quốc V1 trình bày: Ông V1 là em ruột của ông Nguyễn Hùng A và bà Nguyễn Thu T1. Vào ngày 03/10/2012 âm lịch ông V1 có chứng kiến hai bên làm hợp đồng sang đất và có ký tên vào tờ sang nhượng. Vì chỗ anh em trong gia đình nên hai bên mới làm tờ sang đất là giấy tay, không công chứng theo quy định. Việc sang đất của ông Hùng A cho bà T1 và ông D có mặt tiền để sử dụng cho phần đất nằm phía trong của bà T1 và ông D.

Việc ông Hùng A sang đất thì vợ con ông Hùng A đều biết và không ý kiến gì, số tiền sang đất 20.000.000 đồng thì ông có nghe nói dùng để điều trị bệnh cho vợ ông Hùng A và chi xài trong gia đình.

Bà Nguyễn Thị T4 trình bày: Bà T4 là Mẹ ruột của ông Nguyễn Hùng A và bà Nguyễn Thu T1.

Vào năm 2012 ông Nguyễn Hùng A có cố cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thu T1 phần đất diện tích 0,5 công tầm 03m đất toạ lạc tại ấp F, xã L với giá 20.000.000 đồng, không có làm giấy tờ. Khi ông D, bà T1 đưa tiền bà T4 không chứng kiến, nhưng việc cầm cố giao đất bà T4 biết. Bà T4 không có ký vào giấy bán đất giữa ông Hùng A và bà T1, ông D.

Tại bản án sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 06/10/2023 của Toà án nhân dân huyện Long Mỹ. Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu xin chuộc lại phần đất đã cố của ông Nguyễn Hùng A, ông Nguyễn Quốc V và bà Nguyễn Thị Thu T.

[2] Không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/10/2012 và không công nhận phần đất chuyển nhượng theo hợp đồng lập ngày 03/10/2012 (diện tích đo đạc thực tế là 741,1m^2) là của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thu T1.

[3] Tuyên bố giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tiêu đề "Tờ sang nhượng" lập ngày 03/10/2012 giữa ông Nguyễn Hùng A và bà Nguyễn Thu T1 là vô hiệu.

[4] Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thu T1 trả lại cho ông Nguyễn Hùng A, ông Nguyễn Quốc V, bà Nguyễn Thị Thu T phần đất có diện tích 741,1m^2, tại vị trí được ghi chú (IV) theo mảnh trích đo đạc số 189/SHC ngày 06 tháng 02 năm 2023 của Công ty TNHH Đ.

[5] Buộc ông Nguyễn Hùng A có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thu T1 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) tiền chuyển nhượng đất; 3.369.850 đồng (Ba triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn tám trăm năm mươi đồng) tiền công trình trên đất (tiền chòi vịt); 5.920.000 đồng (Năm triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng) tiền cây trồng trên đất và 20.755.650 đồng (Hai mươi triệu bảy trăm năm mươi lăm nghìn sáu trăm năm mươi đồng) tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất. Như vậy tổng số tiền ông Nguyễn Hùng A có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thu T1 số tiền 50.045.500 đồng (Năm mươi triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn năm trăm đồng).

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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Nguyễn Hùng A được tiếp tục, quản lý sử dụng toàn bộ tài sản gồm công trình và cây trồng trên phần đất tranh chấp.

Ngoài ra cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/10/2023 ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thu T1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận phản tố của bị đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 741,1m^2 cho bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm: Về tố tụng, từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật

Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thu T1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thu T1 có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của các bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hùng A và bị đơn thống nhất diện tích đất hai bên đang tranh chấp có diện tích 741,1m^2 hiện tại nằm trong thửa 57 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hộ ông Nguyễn Hùng A. Ông Hùng A cho rằng ngày 03/10/2012 ông có cố cho bị đơn diện tích đất này với giá 20.000.000đồng, thời hạn cố 05 năm, ông đã nhận tiền và giao đất cho bị đơn canh tác, nhưng chỉ cố bằng miệng không lập thành văn bản, bị đơn không thừa nhận việc cố đất, nên phản tố và cung cấp tờ sang đất lập ngày 03/10/2012 có chữ ký của nguyên đơn ông Nguyễn Hùng A, ông Hùng A không đồng ý tờ sang đất, nhưng không yêu cầu giám định chữ ký của mình trong tờ sang đất mà bị đơn cung cấp. Xét thấy nguyên đơn cho rằng có việc cố đất, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh và cũng không được bị đơn đồng ý, do vậy cấp sơ thẩm xác định không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ.

Xét về tờ sang đất của bị đơn cung cấp đề ngày 03/10/2012 (BL-26) thoả thuận ông Nguyễn Hùng A sang đất cho em gái Nguyễn Thu T1 số đất nữa công tầm cấy với số tiền là 20.000.000đồng, không rõ thửa đất nào trong giấy chứng nhận của hộ ông Nguyễn Hùng A. Tuy nhiên, việc ông Hùng A có ký tên vào tờ sang đất, ông không yêu cầu giám định chữ ký của mình khi phản bác lại yêu cầu của người khác được xem là từ bỏ quyền của mình, do vậy cấp sơ thẩm xác định có việc ông Hùng A sang bán đất cho bị đơn là có căn cứ.

Tuy nhiên xét tờ sang đất này không được công chứng, chứng thực hợp pháp, mặt khác, xét thấy diện tích đất tranh chấp nằm tại thửa 57 cấp cho hộ ông Nguyễn Hùng A, căn cứ vào đơn xin xác nhận thành viên hộ ông Nguyễn Hùng A của Công an xã L, huyện L (BL-47) xác nhận thành viên trong hộ ông Hùng A gồm 04 người, gồm ông Hùng A và vợ con, mặc dù thời điểm cấp giấy chứng nhận các con ông

Hùng A chưa đủ 15 tuổi, không phải thành viên trong hộ, nhưng thời điểm năm 2012 vợ ông Hùng A còn sống vẫn không ký tên đồng ý việc chuyển nhượng này (vợ ông Hùng A chết năm 2018). Như vậy xét thấy về nội dung của tờ sang nhượng đất chỉ một mình ông Hùng A ký vào tờ sang nhượng đất không được sự đồng ý của các thành viên khác trong hộ là không đảm bảo đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do vậy, cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và giải quyết hậu quả buộc bồi thường theo quy định là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thu T1 là không có căn cứ chấp nhận, chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 122, Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Nghị Quyết số: 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thu T1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2023/DS-ST ngày 06/10/2023 của Toà án nhân dân huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hùng A, ông Nguyễn Quốc V và bà Nguyễn Thị Thu T về việc cố đất.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/10/2012 và công nhận phần đất chuyển nhượng theo hợp đồng lập ngày 03/10/2012 (diện tích đo đạc thực tế là 741,1m^2) của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thu T1.

[3] Tuyên bố giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tiêu đề "Tờ sang nhượng" lập ngày 03/10/2012 giữa ông Nguyễn Hùng A và bà Nguyễn Thu T1 là vô hiệu.

[4] Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thu T1 trả lại cho ông Nguyễn Hùng A, ông Nguyễn Quốc V, bà Nguyễn Thị Thu T phần đất có diện tích 741,1m^2, tại

vị trí được ghi chú (IV) theo mảnh trích đo đạc số 189/SHC ngày 06 tháng 02 năm 2023 của Công ty TNHH Đ.

[5] Buộc ông Nguyễn Hùng A có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thu T1 số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) tiền chuyển nhượng đất; 3.369.850 đồng (Ba triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn tám trăm năm mươi đồng) tiền công trình trên đất (tiền chòi vịt); 5.920.000 đồng (Năm triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng) tiền cây trồng trên đất và 20.755.650 đồng (Hai mươi triệu bảy trăm năm mươi lăm nghìn sáu trăm năm mươi đồng) tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất. Như vậy tổng số tiền ông Nguyễn Hùng A có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thu T1 là 50.045.500đồng (Năm mươi triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn năm trăm đồng).

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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Nguyễn Hùng A được tiếp tục, quản lý sử dụng toàn bộ tài sản gồm công trình và cây trồng trên phần đất tranh chấp.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hùng A, ông Nguyễn Quốc V và bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu xin chuộc lại đất đã cố nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 900.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0006538, 0006539, 0006540 ngày 18/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Ông Nguyễn Hùng A, ông Nguyễn Quốc V và bà Nguyễn Thị Thu T còn được nhận lại 600.000 đồng.

Ông Nguyễn Hùng A phải chịu 2.502.000 đồng (Hai triệu năm trăm lẻ hai nghìn đồng) án phí có giá ngạch đối với số tiền phải thực hiện nghĩa vụ đối với ông D và bà T1.

Bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006657 ngày 14/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang.

Chi phí thẩm định, định giá tài sản và chi phí tố tụng khác: 5.400.000 đồng nguyên đơn và bị đơn mỗi bên chịu 2.700.000 đồng, nguyên đơn đã nộp đủ; Bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thu T1 phải nộp 2.700.000 đồng để hoàn trả lại

cho nguyên đơn ông Nguyễn Hùng A, ông Nguyễn Quốc V và bà Nguyễn Thị Thu T.

[7] Án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thu T1 phải chịu mỗi người 300.000đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thu T1 đã nộp theo Phiếu thu số 30/2023 ngày 09/10/2023, Phiếu thu số 29/2023 ngày 09/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

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, 7a, 7b 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ngày 19/6/2024.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang;
- Chi cục THADS huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Thị Bích Hạnh