

Bản án số: 161/2019/DS-PT

Ngày: 18 - 12 - 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 SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Dũ.

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Thành Hữu

2. Bà Trương Tố Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Tân Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

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

Ngày 18 tháng 12 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 153/2019/TLPT- DS ngày 01 tháng 11 năm 2019, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2019/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 236/2019/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 188/2019/QĐPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lâm Văn C, sinh năm 1956. Địa chỉ: số B, ấp N, phường H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. *(Có mặt)*

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Lâm Văn C:* Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1984 – Văn phòng Luật sư V, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: số H, ấp H, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. *(Có mặt)*

2. Bị đơn: Bà Dương Thị Đ, sinh năm 1939. Địa chỉ: số nhà B, ấp N, phường H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. *(Vắng mặt)*

* *Người đại diện hợp pháp của bị đơn Dương Thị Đ:* Ông Võ Văn N (N), sinh năm 1970. Địa chỉ: Số nhà 315, ấp N, phường H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. *(Có mặt)*

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

3.1. Ông Võ Văn N (N), sinh năm 1970. Địa chỉ: số nhà 315 ấp N, phường H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. *(Có mặt)*

3.2. Ông Võ Văn N (N), sinh năm 1976. Địa chỉ: ấp N, phường H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. *(Vắng mặt)*

3.3. Ông Hồ Sơn H, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số T, ấp N, phường H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. *(Vắng mặt)*

3.4. Bà Trần Thị H, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số B, ấp N, phường H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. *(Có mặt)*

3.5. Ngân hàng T. Địa chỉ: số nhà 266-268 đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

* *Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng T:* Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1984. Địa chỉ: số H, đường B, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. *(Vắng mặt)*

3.6. Bà Phạm Thị Ngọc H, sinh năm 1968. Địa chỉ: số nhà 13 ấp Tân Thành B, xã Vĩnh Hiệp, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. *(Có mặt)*

4. Người kháng cáo: Ông Lâm Văn C là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 27 tháng 02 năm 2017 và các lời khai của trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lâm Văn C trình bày:*

Vào các năm 1997 và 2000, ông C có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Dương Thị Đ hai lần với tổng diện tích 07 công tằm cấy đất ruộng, thuộc thửa 172, tờ bản đồ số 09; tọa lạc tại ấp N, phường H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Thời điểm chuyển nhượng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chồng của bà Đào là ông Võ Văn V đứng tên. Thực hiện hợp đồng, ông C đã giao đủ tiền và đã nhận đất nhưng chưa thể sang tên, cắt chuyển quyền sử dụng đất do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ở Ngân hàng. Sau khi nhận đất, ông C đã trực tiếp canh tác trồng lúa nhưng không hiệu quả nên ông C đã lần lượt cho ông Sơn Thanh H, ông Hồ Sơn H thuê đất để nuôi tôm. Phần diện tích đất cho thuê theo đúng hiện trạng đất mà ông C đã nhận chuyển nhượng từ gia đình của bà Đào.

Năm 2016, ông C làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp do các bên không thống nhất được vị trí đất đã chuyển nhượng. Nay ông Lâm Văn C yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc bà Dương Thị Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tiếp tục thực hiện hợp đồng, cắt chuyển quyền sử dụng 07

công tằm cây đất, thuộc thửa 172 đúng như đã thỏa thuận. Phần đất có đặc điểm tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp kênh cặp lộ 935;
- Hướng Tây giáp thửa 158 của bà Dương Thị Đ;
- Hướng Nam giáp đất ông Võ Văn P;
- Hướng Bắc giáp đất ông Lâm Văn C.

Ngoài ra, ông C không có yêu cầu gì khác.

Tại Bản tự khai và trình bày ý kiến ngày 22/8/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Dương Thị Đ, đồng thời cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn N (N) trình bày:

Trước đây, cha mẹ của Ông N là ông Võ Văn V và bà Dương Thị Đ có quyền sử dụng 24.541m² đất thuộc các thửa số 158, 172 và 399, tờ bản đồ số 09; tọa lạc tại ấp N, phường H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ ông Võ Văn V đứng tên. Năm 1996, ông Vinh chết, hoàn cảnh gia đình lại khó khăn nên Ông N và bà Đào có chuyển nhượng đất cho ông Lâm Văn C 02 lần, tổng cộng là 07 công tằm cây đất ruộng thuộc một phần của thửa 172, tờ bản đồ 09. Thực hiện hợp đồng, gia đình của Ông N đã giao hẳn 07 công đất cho ông C sử dụng từ đó cho đến nay; vị trí chuyển nhượng đúng diện tích đất mà ông C đã trồng lúa và hiện nay cho ông Hải thuê để nuôi tôm. Nhưng khi tách quyền sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp, do ông C đòi cắt quyền sử dụng đất từ giáp kênh cặp lộ 935 đo trở vào, vị trí theo yêu cầu của ông C không đúng với vị trí đất mà các bên đã thỏa thuận khi chuyển nhượng. Khi chuyển nhượng, gia đình Ông N chỉ chuyển nhượng 07 công tằm cây đất tại thửa 172 (Tổng diện tích thửa 172 là 11.632m²), phần còn lại của thửa 172 và các thửa 158, 399 gia đình Ông N vẫn quản lý sử dụng. Đến năm 2016, gia đình đã làm thủ tục chuyển quyền thừa kế, cho Ông N đứng tên quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Ông N khẳng định gia đình Ông N có chuyển nhượng và đã giao đủ đất cho ông Lâm Văn C trực tiếp quản lý sử dụng từ mấy chục năm nay, chưa bao giờ có xảy ra tranh chấp. Gia đình Ông N thống nhất cắt chuyển phần đất đã chuyển nhượng cho ông C đúng diện tích và vị trí như đã thỏa thuận. Ông N tự nguyện cắt chuyển 10 mét ngang phần giáp kênh cặp lộ 935 đo đủ 07 công tằm cây vào đến phần đất mà gia đình Ông N đã chuyển nhượng cho ông C, để ông C dễ dàng hơn trong việc canh tác đất.

Ông N khẳng định đã tắt toán khoản vay và được Ngân hàng T giải chấp quyền sử dụng đất, trong đó có thửa đất chuyển nhượng cho ông C. Ông N đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận với ông C và cam đoan hiện nay không thể chấp, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho cá nhân, tổ chức nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày: Bà Hồng hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Lâm Văn C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn N (N) trình bày: Ông Nhẫn thống nhất với lời trình bày của ông Võ Văn N và khẳng định trước khi tranh chấp xảy ra, gia đình ông Nhẫn đã thống nhất chuyển quyền thừa kế toàn bộ phần đất của cha, mẹ cho ông Võ Văn N nên Ông N là người có toàn quyền quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồ Sơn H trình bày: Năm 2008, ông Hải có hợp đồng với ông C về việc thuê quyền sử dụng đất mà ông Lâm Văn C đã nhận chuyển nhượng của gia đình bà Dương Thị Đ. Hình thức thuê là trả tiền hàng năm. Hiện trạng phần đất khi ông Hải thuê của ông C là vuông tôm có sẵn, đúng hiện trạng thực tế như hiện nay. Ông Hải chỉ nạo vét ao hàng năm để nuôi tôm, không cải tạo gì thêm, không làm thay đổi hiện trạng đất. Nếu ông C chấm dứt hợp đồng cho thuê đất, thì ông Hải sẽ trả lại đất cho ông C đúng như hiện trạng đất lúc nhận và không có yêu cầu bồi thường gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị Ngọc H trình bày: Vào ngày 20/3/2016, bà Hiếu có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Võ Văn N tại thửa 172, tờ bản đồ số 09; tọa lạc tại Ấp N, phường H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ông N đứng tên. Vị trí chuyển nhượng là ngang 20 mét đo từ giáp kênh cấp lộ 935 và không liên quan gì đến phần đất nuôi tôm của ông C. Bà Hiếu không có yêu cầu gì trong vụ tranh chấp nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng T đã cung cấp cho Tòa án Thông báo số 15/2019/CV-CNST/PGDVC, ngày 04/9/2019 và giấy nộp tiền đề ngày 26/12/2018 với nội dung thể hiện, ông Võ Văn N đã nộp tiền tất toán hợp đồng vay, được Ngân Hàng giải chấp quyền sử dụng đất là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng đang tranh chấp với ông C nên Ngân Hàng không còn liên quan gì đến vụ án nêu trên.

Vụ án được Tòa án nhân dân huyện C thụ lý, giải quyết. Tại bản án sơ thẩm 14/2019/DS-ST ngày 16/9/2019 đã quyết định căn cứ Điều 5, Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 36, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 143, Điều 144, Điều 146, Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 271, Khoản 1 Điều 273 và Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 119, Khoản 2 Điều 129, Điều 500, Điều 502 và điểm b Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lâm Văn C về việc buộc bị đơn Dương Thị Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc cắt chuyển quyền sử dụng 07 công tằm cấy đất thuộc thửa 172, tờ bản đồ số 09; tọa lạc tại Ấp N, phường H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cho ông C; có tứ cận: Hướng Đông giáp kênh cấp lộ 935; hướng Tây giáp thửa 158 của bà Dương Thị Đ; hướng Nam giáp đất của ông Võ Văn P và hướng Bắc giáp đất của ông Lâm Văn C.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn Lâm Văn C và gia đình bị đơn Dương Thị Đ; Phần đất có diện tích và đặc điểm vị trí tứ cận như sau (Bút lục 122):

- Hướng Đông giáp kênh cấp lộ 935, số đo 10,06m (Ký hiệu theo sơ đồ thửa đất là 3- 4); giáp thửa 172 của Võ Văn N, số đo 50,42m (Ký hiệu 5-6);

- Hướng Tây giáp thửa số 158 của ông Võ Văn N, số đo 12,38m (Ký hiệu 8-9) + 53.61m (Ký hiệu 9-1);

- Hướng Nam giáp thửa 172 của ông Võ Văn N, số đo 30.79m (Ký hiệu 4-5); giáp thửa 398 của ông Võ Văn P, số đo 131,74m (Ký hiệu 6-7); giáp thửa 399 của ông Võ Văn N, số đo 6,61m (Ký hiệu 7-8);

- Hướng Bắc giáp thửa 146 của ông Lâm Văn C, số đo 150.05 (Ký hiệu 1-2) + 21.27m (Ký hiệu 2-3);

Diện tích: 9.072 m². (Có sơ đồ vị trí kèm theo, Bút lục 122)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 30/9/2019, nguyên đơn ông Lâm Văn C kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với gia đình bị đơn bà Dương Thị Đ, diện tích 07 công tằm cấy đất, thửa 172, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp N, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- * Nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và sửa án sơ thẩm.

- * Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự và các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Xét kháng cáo của nguyên đơn Lâm Văn C có căn cứ để chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo là đúng theo quy định tại các Điều 271, 272 và 275 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn bà Dương Thị Đ vắng mặt, nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Nhân (N), ông Hồ Sơn H, người đại diện của Ngân hàng T đã Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do và không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, việc vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên không làm ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung:

[3] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Lâm Văn C yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án số 14/2019/DS-ST ngày 16/9/2019, theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bị đơn bà Dương Thị Đ, diện tích 07 công tằm cây đất, thuộc thửa 172, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp N, phường Khánh Hòa, huyện C, đo từ giáp kênh cấp lộ 935 ở hướng Đông đo vào. Có vị trí tứ cận hướng Đông giáp kênh cấp lộ 935 và thửa đất số 172 của ông Lâm Văn C; hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 172; hướng Nam giáp đất ông Võ Văn P; hướng Bắc giáp thửa 146 của ông Lâm Văn C, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Các đương sự đều thừa nhận vào khoảng năm 1997 cho đến năm 2000, bà Dương Thị Đ và ông Võ Văn N có 02 lần chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lâm Văn C với tổng diện tích là 07 công tằm cây đất ruộng, thuộc một phần thửa 172, tờ bản đồ số 09; tọa lạc tại ấp N, phường H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Các bên đã thực hiện xong việc thanh toán tiền và giao nhận đất trên thực địa tại thời điểm chuyển nhượng. Nay phát sinh tranh chấp về vị trí chuyển nhượng đất nên vẫn chưa tách thửa và chuyển tên quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/5/2018 của Tòa án, các bên thống nhất chỉ ranh, xác định diện tích thực tế phần đất ông Lâm Văn C trực tiếp

quản lý và sau đó cho người khác thuê lại có hiện trạng thực tế, đặc điểm vị trí và tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 172, có số đo 53,59m + 6,52m;
- Hướng Tây giáp thửa 158 của bà Dương Thị Đ, có số đo 53,61m + 12,38m;
- Hướng Nam giáp thửa 398 của ông Võ Văn P, có số đo 141,26m + 6,61m;
- Hướng Bắc giáp thửa 146 của ông Lâm Văn C, có số đo 150,02m;

Diện tích 9.336,3m² theo sơ đồ ký hiệu 1-2-A-11 (Bức lục 120 - 123).

Mục đích chuyển nhượng phần đất này là để trồng lúa nên sau khi nhận chuyển nhượng và nhận đất, ông C đã trực tiếp làm ruộng, do không hiệu quả nên ông C cho ông Sơn Thanh H thuê lại để nuôi tôm cách nay khoảng 20 năm. Sau khi nhận thuê đất, ông Hồng cho xe cơ giới cuốc, ủi làm ao tôm. Ông C là người trực tiếp chỉ ranh đất để cải tạo ao đúng như hiện trạng hiện nay. Khi nuôi tôm được khoảng 7 – 8 năm, ông Hồng chấm dứt hợp đồng thuê, trả lại đất cho ông C. Sau đó, ông C tiếp tục cho ông Hồ Sơn H thuê lại cho đến nay và ông Hải không cuốc, ủi gì thêm mà chỉ nạo vét ao hàng năm, không làm thay đổi hiện trạng đất do ông Hồng đã ủi (BL 182 – 185). Hơn nữa, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ về hiện trạng diện tích đất do ông C chỉ ranh thì phần đất thực tế của ông C đang sử dụng là 9.336,3m² đã lớn hơn diện tích 07 công tầm cây (07 công x 1.296m²/công = 9.072m²) mà ông C đã nhận chuyển nhượng.

Đồng thời, qua kết quả thu thập chứng cứ của Tòa án tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ (BL số 120 - 123) và Biên bản xác minh (Bút lục 186, 187) xác định được Phần đất đang tranh chấp còn lại trong thửa số 172, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp N, phường H, huyện C theo sơ đồ đo đạc ký hiệu 2-3-5-A có diện tích 1.257m², là đất trồng lá giáp kênh cấp lộ 935. Người trực tiếp sử dụng từ trước đến nay là ông Nguyễn Quốc K (đồn lá) và gia đình của bà Dương Thị Đ (BL số 182 - 187). Ông K khẳng định sẽ ngừng canh tác, trả lại đất nếu Ông N có yêu cầu. Mặt khác, tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ (BL số 120 - 123), ông Lâm Văn C cũng thống nhất và không có ý kiến gì đối với kết quả đã được ghi trong biên xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án.

Từ những căn cứ nêu trên, đủ cơ sở để khẳng định rằng, kể từ khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và tự nguyện giao đất, còn bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất và trực tiếp quản lý sử dụng ổn định và cho thuê lại để nuôi tôm khoảng 20 năm. Trong quá trình sử dụng, ông C cho người khác thuê lại và người thuê đã cải tạo ao, thay đổi hiện trạng đất, chuyển đổi từ trồng lúa sang nuôi tôm. Các bên đều biết rõ, không phản đối và việc sử dụng đất cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Như vậy, có thể khẳng định, diện tích đất chuyển nhượng là phần đất ông Lâm Văn C đã trực tiếp canh tác trồng lúa, sau đó cho thuê. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc

buộc bị đơn Dương Thị Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc cắt chuyển quyền sử dụng 07 công tằm cây đất thuộc thửa 172, tờ bản đồ số 09; tọa lạc tại Ấp N, phường H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cho ông C; có tứ cận: Hướng Đông giáp kênh cấp lộ 935; hướng Tây giáp thửa 158 của bà Dương Thị Đ; hướng Nam giáp đất của ông Võ Văn P và hướng Bắc giáp đất của ông Lâm Văn C, là có căn cứ và đúng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đối với phần kênh công cộng ông C được quyền khai thác, dẫn nước tưới tiêu theo quy định của luật đất đai, khi Nhà nước có nhu cầu thu hồi thì ông C phải chấp hành.

[4] Xét nội dung yêu cầu của nguyên đơn ông Lâm Văn C đối với phần tuyên xử công nhận hợp đồng hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Dương Thị Đ 07 công tằm cây tương đương 9.100m^2 , theo bản án sơ thẩm ghi 9.072m^2 là chưa đúng, còn thiếu đất của ông là 28m^2 , thì thấy rằng:

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ về hiện trạng diện tích đất do ông C chỉ ranh thì phần đất thực tế của ông Ch đang sử dụng là $9.336,3\text{m}^2$ đã lớn hơn diện tích 07 công tằm cây ($07 \text{ công} \times 1.296\text{m}^2/\text{công} = 9.072\text{m}^2$) mà ông C đã nhận chuyển nhượng. Đồng thời, tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ (BL số 120 - 123), ông Lâm Văn C cũng thống nhất và không có ý kiến gì đối với kết quả đã được ghi trong biên xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án. Mặt khác, các bên đều thừa nhận vào khoảng năm 1997 cho đến năm 2000, bà Dương Thị Đ và ông Võ Văn N có 02 lần chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lâm Văn C với tổng diện tích là 07 công tằm cây đất ruộng, nhưng không nêu rõ cụ thể diện tích đất được chuyển nhượng là bao nhiêu mét vuông, do đó việc ông Lâm Văn C cho rằng cấp sơ thẩm tuyên thiếu diện tích đất cho ông là không có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu này của ông Lâm Văn C.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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. Nguyên đơn ông Lâm Văn C là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Ông C được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng.

[6] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lâm Văn C là không có căn cứ để chấp nhận, căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đề nghị của vị luật sư và đại diện Viện kiểm sát, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 của 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.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lâm Văn C.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2019/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ Điều 5, Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 36, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 143, Điều 144, Điều 146, Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 271, Khoản 1 Điều 273 và Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 119, Khoản 2 Điều 129, Điều 500, Điều 502 và điểm b Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lâm Văn C về việc buộc bị đơn Dương Thị Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc cắt chuyển quyền sử dụng 07 công tằm cây đất thuộc thửa 172, tờ bản đồ số 09; tọa lạc tại Ấp N, phường H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cho ông C; có tứ cận: Hướng Đông giáp kênh cấp lộ 935; hướng Tây giáp thửa 158 của bà Dương Thị Đ; hướng Nam giáp đất của ông Võ Văn P và hướng Bắc giáp đất của ông Lâm Văn C.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn Lâm Văn C và gia đình bị đơn Dương Thị Đ; Phần đất có diện tích và đặc điểm vị trí tứ cận như sau (Bút lục 122):

- Hướng Đông giáp kênh cấp lộ 935, số đo 10,06m (Ký hiệu theo sơ đồ thửa đất là 3- 4); giáp thửa 172 của Võ Văn N, số đo 50,42m (Ký hiệu 5-6);

- Hướng Tây giáp thửa số 158 của ông Võ Văn N, số đo 12,38m (Ký hiệu 8-9) + 53.61m (Ký hiệu 9-1);

- Hướng Nam giáp thửa 172 của ông Võ Văn N, số đo 30.79m (Ký hiệu 4-5); giáp thửa 398 của ông Võ Văn P, số đo 131,74m (Ký hiệu 6-7); giáp thửa 399 của ông Võ Văn N, số đo 6,61m (Ký hiệu 7-8);

- Hướng Bắc giáp thửa 146 của ông Lâm Văn C, số đo 150.05 (Ký hiệu 1-2) + 21.27m (Ký hiệu 2-3);

Diện tích: 9.072 m². (Có sơ đồ vị trí kèm theo, Bút lục 122)

3. Chi phí thẩm định đo đạc: Bị đơn Dương Thị Đ phải hoàn lại cho ông Lâm Văn C số tiền là 600.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn Lâm Văn C được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm nên được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.870.000đ (Một triệu tám trăm bảy mươi ngàn đồng) theo biên lai số 0005443 ngày 09/3/2017 của

Chi cục Thi hành án dân sự huyện C; bị đơn Dương Thị Đ được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lâm Văn C không phải chịu, ông Lâm Văn C được nhận lại số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0009144 ngày 11/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

Đã ký

Nguyễn Văn Dũ