

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 76/2024/DS-PT
Ngày: 21 - 3 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và đòi
lại 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 Toàn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thành.
Ông Trần Nam Trung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 321/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 377/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Minh L, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp K, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Hoài T, là Tư vấn viên pháp luật thuộc Trung tâm tư vấn pháp luật - Hội luật gia thành phố Ngã Bảy, tỉnh Hậu Giang; địa chỉ: Số 3021, K2, đường H, phường N, thành phố B, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Đỗ Trường K, sinh năm 1972 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Hồng C, sinh năm 1974 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 1188/1, Ấp K, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp K, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).
- *Người kháng cáo:* Ông Trần Minh L là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

- Theo Đơn khởi kiện ngày 29/11/2022, các biên bản hòa giải ngày 02/3/2023, 30/6/2023 và các tài liệu, chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Minh L trình bày:

Vào năm 2004, do thiếu nợ của bà Dương Thị H (là mẹ ruột bà Nguyễn Thị Hồng C, đã chết) nên ông có làm giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H một phần đất ngang đầu ngoài và đầu trong đều 06m, dài tới mương cống, với giá 20 chỉ vàng 24k, sau khi trừ nợ, ông còn nhận được 08 chỉ vàng 24k, phần đất chuyển nhượng thuộc thửa 474, tờ bản đồ số 02, trong diện tích 6.890m², tọa lạc tại ấp Mang Cá (nay thuộc ấp Kinh Ngây), xã Đại Hải, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh cấp ngày 05/02/1993 cho ông đứng tên. Nay bà H chết, nên ông không đồng ý chuyển nhượng nữa và diện tích phần đất này cũng không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà H giao lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đỗ Trường K và bà Nguyễn Thị Hồng C trực tiếp quản lý, sử dụng. Việc chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy tay, không có chứng thực, giấy tay này đã bị mất.

Hiện nay ông K và bà C xây dựng chuồng trại chăn nuôi lấn chiếm qua phần đất của ông ngang khoảng 1,5m, dài khoảng 20m, ông có nhiều lần khuyên ngăn nhưng không thành.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vào năm 2004 nêu trên là vô hiệu, buộc ông K và bà C trả lại quyền sử dụng đất có diện tích ngang 06m, dài tới mương cống.

+ Buộc ông K và bà C tháo dỡ chuồng trại chăn nuôi, trả lại phần diện tích lấn chiếm có chiều ngang khoảng 1,5m, dài khoảng 20m, thuộc thửa đất số 474, tờ bản đồ số 02, trong diện tích 6.890m², tọa lạc tại ấp Mang Cá (nay là ấp Kinh Ngây), xã Đại Hải, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp ngày 05/02/1993 cho ông.

Tại phiên tòa, ông Trần Minh L trình bày bổ sung: Tờ giấy sang đất ngày 15/6/2004 (bản sao, mà ông K cung cấp) ông thừa nhận đúng là chữ ký của ông bên dưới “*chủ đất*”, nhưng nội dung ghi phía trên là không đúng, trước đây khi mua bán đất, ông có làm giấy tay với ông K, nhưng hiện nay giấy sang nhượng này đã thất lạc, vợ ông là bà Nguyễn Thị N.

- Bị đơn ông Đỗ Trường K trình bày:

Vào năm 2004, vợ chồng ông Trần Minh L, bà Nguyễn Thị N có chuyển nhượng cho vợ chồng ông diện tích đất ở chiều rộng mặt trước và mặt sau đều là 7,5m, chiều dài từ lộ ra sau 47m (diện tích 352,5m²), từ lộ xuống giữa sông chưa tính, với giá vàng 20 chỉ vàng 24k (theo Giấy sang đất ngày 15/6/2004). Lúc đo đất, cầm cọc và đưa tiền có hai người chứng kiến là ông Nguyễn Văn U và ông Phan Thành O. Vợ chồng ông cất nhà để ở trên phần đất đó cho đến nay. Trong thời gian đó, ông nhiều lần có hỏi ông Trần Minh L mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sang tên phần đất chuyển nhượng trên, nhưng ông L nói giấy đang thế chấp Ngân hàng, nên ông không làm hồ sơ chuyển nhượng qua tên mình được.

Đến tháng 9/2022, ông sửa chữa chuồng heo thì ông L nói ông lấn sang phần đất của ông L. Lúc này, ông có chỉ cọc ranh lúc mua bán nhưng ông L không đồng ý cọc phía sau, chỉ đồng ý cọc phía trước. Hai bên không thống nhất phần cọc phía sau, nên ông L khởi kiện đòi lại chiều rộng 1,5m; chiều dài đến mí nhà trước (khoảng 15m), ông không đồng ý và cũng không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông L. Giấy sang đất mà ông cung cấp cho Tòa án hiện nay đã thất lạc, nên không thể cung cấp bản chính.

- *Tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng C thống nhất theo lời trình bày của ông Đỗ Trường K nêu trên.*

- *Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N thống nhất với lời trình bày nêu trên của ông Trần Minh L.*

Sự việc đã được Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 đã quyết định: Căn cứ các khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 92, Điều 93, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 30 và Điều 73 Luật Đất đai năm 1993, các điều 691, 705, 706, 708, 709 và 712 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 và khoản 1 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 3 Điều 27 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; điểm b.3, tiêu 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh L về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất với bị đơn ông Đỗ Trường K và bà Nguyễn Thị Hồng C, về việc:

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vào năm 2004 là vô hiệu, buộc ông K và bà C trả lại quyền sử dụng đất có diện tích ngang 06m, dài tới mương cống (phần đất tranh chấp nêu trên).

1.2. Buộc ông K và bà C trả lại phần diện tích lấn chiếm có chiều ngang khoảng 1,5m, dài khoảng 20m, thuộc thửa đất số 474, tờ bản đồ số 02; diện tích 6.890m²,

tọa lạc tại ấp Mang Cá (nay là ấp Kinh Ngây), xã Đại Hải, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 05/02/1993 cho ông Trần Minh L (có sơ đồ kèm theo).

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

Ngày 29/9/2023, nguyên đơn ông L có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng và được TAND huyện Kế Sách nhận cùng ngày. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông L không rút đơn khởi kiện, không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng: Ông thống nhất theo kết quả đo đạc của Tòa án cấp sơ thẩm, phần đất lấn chiếm ranh có diện tích 15,5m² và phần đất yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu có diện tích 323,6m²; nhà ông xây dựng năm 1983 - 1984, ông đi nuôi vịt và đi làm thuê ở Bình Dương, có con trai ông ở nhà; năm 2016 về thì thấy ông K cất nhà rồi và có lấn đất ông, nhưng ông không có tranh chấp, đến năm 2023 mới phát sinh tranh chấp, nhà ông K vẫn ở vị trí cũ, không có thay đổi; chữ ký bên dưới chủ đất trên giấy sang đất ngày 15/6/2004 đúng là chữ ký của ông, nhưng nội dung không đúng nội dung mà các bên đã thỏa thuận. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vào năm 2004 nêu trên là vô hiệu, buộc ông K và bà C trả lại cho ông phần đất có diện tích 323,6m². Đồng thời, buộc ông K và bà C tháo dỡ chuồng trại chăn nuôi, trả lại phần đất lấn chiếm ranh có diện tích 15,5m², thuộc thửa đất số 474, tờ bản đồ số 02. Bị đơn ông K và bà C cho rằng: Vợ chồng ông chuyển nhượng của vợ chồng ông L chiều ngang 7,5m, không phải 06m như lời ông L trình bày, giấy chuyển nhượng đất bản chính đã thất lạc mất, quá trình cất nhà, làm hàng rào và xây chuồng heo ông L có chỉ ranh và không có tranh chấp. Người làm chứng bà Đỗ Thị Kim I xác định: Bà là thợ cất nhà cho ông K vào năm 2006, lúc đó có vợ chồng ông L ở nhà, ông L có ra chỉ ranh đo đất cất nhà, cất nhà xong thì làm hàng rào luôn, không có tranh chấp. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Bà I thông đồng với ông K, chuồng heo ban đầu che chắn tạm bợ để nuôi heo, ông L đi đi về về có thấy nhưng không có tranh chấp, đến khi ông K xây dựng chuồng heo lại thì lấn qua đất ông L chiều ngang 1,5m, dài 20m; đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) xem xét giấy chuyển nhượng đất vì bản chính không còn chỉ còn bản phô tô, ông L chỉ chuyển nhượng cho ông K ngang 06m, nhưng ghi lại thành 7,5m ngang là không đúng; việc chuyển nhượng đất nêu trên không đúng quy định của pháp luật về đất đai và cũng chưa tách giấy chứng nhận QSDĐ; nên đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của ông L, buộc ông K và bà C trả lại phần đất lấn chiếm và đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông L với ông K là vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc

thẩm. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông L và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, để giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

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 tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần thứ ba (sau khi tạm ngừng), nguyên đơn ông Trần Minh L, bị đơn ông Đỗ Trường K, bà Nguyễn Thị Hồng C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N đều có mặt; nên HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của nguyên đơn ông L là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Quá trình tiến hành tố tụng, các bên đương sự đều thừa nhận chữ ký bên dưới “*chủ đất*” trên giấy sang đất ngày 15/6/2004 đúng là chữ ký của ông L và vào ngày 15/6/2004, vợ chồng ông L, bà Náo có chuyển nhượng một phần thửa đất số 474, tờ bản đồ số 02, địa chỉ Ấp K, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng cho ông K với giá 20 chỉ vàng 24k, các bên đã thực hiện xong việc giao nhận đất và giao trả vàng chuyển nhượng đất. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, ông L cho rằng nội dung trong giấy sang đất không đúng với nội dung mà các bên đã thỏa thuận, thì ông phải có nghĩa vụ chứng minh.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông L về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vào năm 2004 nêu trên là vô hiệu, buộc ông K và bà C trả lại phần đất có diện tích 323,6m². Đồng thời, buộc ông K và bà C tháo dỡ chuồng trại chăn nuôi, trả lại phần đất lấn chiếm ranh có diện tích 15,5m². Xét thấy:

[4.1] Đối với yêu cầu trả lại phần đất lấn chiếm ranh có diện tích 15,5m²: Tại Giấy sang đất ngày 15/6/2004 (BL số 19) thể hiện “*Tôi tên Đỗ Trường K, sinh năm 1975, cư ngụ Ấp số 1, xã Đại Hải, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, tôi có sang một cái thổ cư của ông Trần Minh L và bà Nguyễn Thị N, ngụ Ấp K, xã Đ, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, giáp ranh bà Huỳnh Thị Cúc, bề ngang mặt trước lộ 7,5m, mặt sau 7,5m, bề hậu dài 47m giáp ranh với anh Phan Thành O tính từ lộ vào, từ lộ ra giữa sông ngang 7,5m, số vàng là 20 chỉ vàng 24k...*”. Như vậy, diện tích chuyển nhượng phía bên trong lộ có diện tích là 352,5m². Theo Mảnh trích đo địa chính số 07-2023, ngày 14/3/2023 (BL số 49) thì phần đất ông K đang quản lý, sử dụng có chiều ngang trước là 7,46m, ngang sau là 1,28m + 3,21m + 3,06m = 7,55m; chiều dài một cạnh giáp với phần đất còn lại của ông L là 40,08m, chiều dài cạnh còn lại giáp với ông Phan Thành O là 9,45m + 4,95m + 3,45m + 6,25m + 3,58m + 14m = 41,68m; có tổng diện

tích là 339,1m². Diện tích thực tế này là ít hơn diện tích mà ông K nhận chuyển nhượng của ông L. Mặc dù, ông L cho rằng nội dung trong giấy sang đất không đúng với nội dung mà các bên đã thỏa thuận, nhưng ông không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của ông là có căn cứ và hợp pháp. Trong khi đó, theo người làm chứng ông Nguyễn Thanh G xác định: Ông L có chuyển nhượng đất cho ông K, còn chuyển nhượng ngang, dài, diện tích và số tiền bao nhiêu thì không rõ. Ông K cất nhà vào khoảng năm 2006 - 2007, thời điểm cất nhà ông L có chỉ ranh hay không thì ông, bà không biết, nhưng lúc đó ông L có ở nhà, nhà ông L giáp ranh nhà ông K và có từ trước năm 1999, hàng rào nhà ông K làm sau vài năm; khi ông K cất nhà và làm hàng rào thì ông L không ngăn cản hay tranh chấp. Còn bà Nguyễn Thị Thu Y xác định: Ông L có chuyển nhượng đất cho ông K, còn chuyển nhượng ngang, dài, diện tích và số tiền bao nhiêu thì không rõ; ông K cất nhà và xây chuồng heo khoảng 17 - 18 năm nay, sau khi cất nhà thì làm hàng rào; nhà ông L giáp ranh nhà ông K và có trước nhà ông K rất lâu; thời điểm cất nhà và xây chuồng heo ông L có ra chỉ ranh, lúc đó hai bên không có tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà I xác định bà là thợ cất nhà cho ông K vào năm 2006, lúc đó có vợ chồng ông L ở nhà, ông L có ra chỉ ranh để đo đất cất nhà, cất nhà xong thì làm hàng rào luôn, lúc đó không có tranh chấp. Chính vì vậy, có đủ cơ sở xác định phần đất ông K nhận chuyển nhượng bao gồm phần 1 và phần 2 trên Mảnh trích đo địa chính số 07-2023, ngày 14/3/2023 với tổng diện tích là 339,1m², ông K không có lấn chiếm ranh phần đất có diện tích 15,5m² như lời ông L trình bày.

[4.2] Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vào năm 2004 nêu trên là vô hiệu, buộc ông K và bà C trả lại phần đất có diện tích 323,6m²: Mặc dù, bản chính giấy sang nhượng đất không còn, nhưng các bên đều thừa nhận vào năm 2004 ông L có chuyển nhượng đất cho ông K và có làm giấy sang nhượng đất, ông K xây nhà, làm hàng rào và xây dựng chuồng heo trên đất từ năm 2006 đến nay. Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 và khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*. Mặt khác, trên đất chuyển nhượng ông K đã làm nhà kiên cố, bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng; phù hợp với quy định tại điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP TAND tối cao. Mặc dù, ông K không có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên, nhưng đây không phải là điều kiện làm cho hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu. Chính vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông là có căn cứ và hợp pháp.

[5] Từ những nhận định tại mục [4] nêu trên, xét thấy toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông L là không có căn cứ, nên không được HĐXX chấp nhận. HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm

2015, để giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng. Tuy nhiên, khi tuyên án thì Tòa án cấp sơ thẩm không dựa vào kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, cụ thể là số đo, diện tích trên Mảnh trích đo địa chính số 07-2023, ngày 14/3/2023 là chưa chính xác, nên Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh cho phù hợp.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông L, buộc ông K và bà C trả lại phần đất lấn chiếm và đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông L với ông K vô hiệu là không có căn cứ, nên không được HĐXX chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Bản án dân sự sơ thẩm được giữ nguyên, nên ông L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, ông L sinh năm 1958 là người cao tuổi, nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[8] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông L và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Minh L.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng. Án tuyên như sau:

2.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh L, về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vào năm 2004 là vô hiệu, buộc ông Đỗ Trường K và bà Nguyễn Thị Hồng C trả lại phần đất có diện tích 323,6m², thuộc thửa đất số 474, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Mang Cá (nay là ấp Kinh Ngây), xã Đại Hải, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp Phan Thành O, có số đo: 14,0m + 3,58m + 6,25m + 3,45m + 4,95m + 9,45m. Hướng

Tây giáp phần còn lại của thửa 474 (3), có số đo 15,70m và giáp phần tranh chấp thứ hai có số đo 24,32m. Hướng Nam phần còn lại của thửa 474 (3), có số đo: 3,21m + 3,06m. Hướng Bắc giáp đường Tỉnh 932C, có số đo: 7,46m.

- Buộc ông Đỗ Trường K và bà Nguyễn Thị Hồng C trả lại cho ông Trần Minh L phần đất lấn chiếm ranh có diện tích 15,5m², thuộc thửa đất số 474, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Mang Cá (nay là ấp Kinh Ngây), xã Đại Hải, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp phần tranh chấp thứ nhất, có số đo 24,32m (số 1). Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 474 (số 3), có số đo 24,36m. Hướng Nam giáp phần còn lại của thửa 474 (số 3), có số đo 1,28m. Hướng bắc giáp phần đất số 1 và số 3, có số đo 00m.

2.2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Minh L được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

2.3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Trần Minh L phải chịu 8.450.000 đồng (Tám triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) và đã nộp xong. Hoàn trả cho ông Trần Minh L số tiền còn thừa 850.000 đồng (Tám trăm năm mươi nghìn đồng), nhận tại Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Minh L được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Kế Sách;
- Chi cục THADS huyện Kế Sách;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn