| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 06/2020/DS-PT
Ngày: 15-01-2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại đất cho mượn

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Huỳnh Văn Út
*Các Thẩm phán:* Bà N2 Thị Hiền
Ông Phạm Việt Trung

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Hứa Như Nguyện – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:*** Ông Phạm Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Vào ngày 24 tháng 12 năm 2019 và ngày 15 tháng 01 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 285/2019/TLPT- DS ngày 08 tháng 11 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại đất cho mượn".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 128/2019/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 262/2019/QĐPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Phan Hoàng P1, sinh năm 1968; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Phan Văn D1, sinh năm 1954; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D1:* Luật sư Nguyễn Văn Nuôi, Văn phòng luật sư Ánh Sáng, Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1957; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H:* Luật sư Nguyễn Văn Nuôi, Văn phòng luật sư Ánh Sáng, Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Chị Phạm Mỹ N1, sinh năm 1989; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (vắng mặt).

3. Anh Phan Trọng S, sinh năm 1987; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (vắng mặt).

4. Anh Phan Chí T3, sinh năm 1999; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

*Người đại diện hợp pháp của anh T3*: Ông Phan Hoàng P1 là người đại diện theo ủy quyền – Văn bản ủy quyền ngày 02/8/2019 (có mặt).

5. Anh Phan Hoàng T2, sinh năm 1991; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (có mặt).

6. Chị Phan Mộng T1, sinh năm 1989; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (vắng mặt).

7. Bà N2 Thị P2, sinh năm 1973; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (có mặt).

8. Chị Lê Ngọc N2, sinh năm 1998; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (vắng mặt).

9. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Đầm Dơi; địa chỉ trụ sở: Khóm 1, thị t, huyện Đ, tỉnh C . (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Phan Văn D1 – Là bị đơn và bà Huỳnh Thị H – Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Ông Phan Hoàng P1 và bà N2 Thị P2 thống nhất trình bày:*

Ngày 28/02/1996 âl, ông D1 chuyển nhượng cho ông bà hết toàn bộ diện tích đất 23.820m$^2$ do ông D1 đứng tên quyền sử dụng tại ấp Tân Hòa, xã Trần Phán, giá 20 chỉ vàng 24k, hai bên có làm giấy chuyển nhượng đất có sự chứng kiến của thân tộc và trưởng ấp.Tuy nhiên, trong giấy tay chỉ ghi 10 công tầm lớn. Sau khi chuyển nhượng thì ông bà cất nhà ở và sử dụng cho đến nay. Khi đó, ông D1 có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà để làm thủ tục sang tên nhưng sau đó 01 tháng thì đã hỏi mượn lại để vay vốn ngân hàng, số tiền 100.000.000 đồng. Năm 2008, ông D1 đòi lại phần đất đã chuyển nhượng cho ông bà và có yêu cầu ra Uỷ ban nhân dân xã giải quyết, UBND xã không chấp nhận yêu cầu của ông D1 nên ông D1 có cam kết sẽ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để ông bà làm thủ tục sang tên nhưng đến nay vẫn không thực hiện.

Nay, ông bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông D1 được thiết lập ngày 28/02/1996 và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông bà với diện tích đất ông D1 đã chuyển nhượng cho ông bà theo tờ bán đất ngày 28/02/1996 là 10 công tầm lớn (khoảng 12.960m²). Phần đất tại ấp Tân Hòa, xã Trần Phán, huyện Đầm Dơi có các hướng tiếp giáp như sau:

+ Hướng Đông giáp đất ông N2 Văn Việt.

+ Hướng Tây, hướng Nam giáp đất ông Phan Văn Thành

+ Hướng Bắc giáp đất ông bà.

Đối với yêu cầu phản tố của ông D1 thì ông bà không đồng ý, ông bà không có mượn đất của ông D1.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D1, ông bà yêu cầu ông D1 bồi thường giá trị nhà, đất và các tài sản khác gắn liền trên đất là 1.500.000.000 đồng.

*Ông Phan Văn D1 và bà Huỳnh Thị H thống nhất trình bày:*

Năm 1996, ông bà có chuyển nhượng cho ông P1 diện tích đất 10 công tầm lớn (ở trong hậu) nằm trong tổng diện tích đất 23.820m$^2$ tại ấp Tân Hòa, xã Trần Phán, huyện Đầm Dơi với giá 20 chỉ vàng 24k, đất do ông D1 đứng tên quyền sử dụng, hai bên có làm giấy tay. Năm 1996, do phần đất chuyển nhượng là đất hậu không có đất thổ cư để cất nhà nên ông P1 hỏi mượn ông bà phần đất mặt tiền diện tích 1.500m$^2$. Năm 2001, khi Nhà nước chuyển dịch sang nuôi tôm, ông P1 hỏi mượn đường xổ nhưng ông bà không đồng ý. Do đó, ông P1 yêu cầu đổi đất, ông bà giao cho ông P1 đường sổ diện tích hơn 4 công tầm lớn, ông P1 sẽ giao lại cho ông bà diện tích đất tương đương. Khi đó ông P1 không nói gì đến phần đất nền đã mượn của ông bà. Việc cho ông P1 mượn đất cất nhà, cũng như đổi đường xổ chỉ nói miệng, ngoài ra không có ai khác biết. Lúc đầu khi ông P1 cất nhà tạm, sau đó sửa chữa cất lại thêm 02 lần thì ông bà có qua cự cải, chứ không có trình báo với chính quyền địa phương. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông bà đã thế chấp vay tiền tại ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Đầm Dơi.

Nay, qua yêu cầu của ông P1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông bà không đồng ý. Ông bà yêu cầu ông P1 trả lại phần đất mượn cất nhà có diện tích 1.500m$^2$. Đối với đường kinh sổ ông bà không yêu cầu.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông bà, thì nhà và các tài sản khác gắn liền trên đất của gia đình ông P1 tự di dời, ông bà không đồng ý bồi thường, cũng như hỗ trợ chi phí di dời.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Mộng T1, anh Phan Chí Tính và anh Lê Hoàng Thật trình bày:*

Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông P1, bà P2. Tuy nhiên, phần đất gia đình cất nhà ở mà ông D1, bà H cho rằng ông P1 mượn và yêu cầu trả lại trước đây là ao, biền do ông P1, bà P2 đã bỏ công sức bồi đắp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Đầm Dơi trình bày*:

Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi giải quyết theo quy định của pháp luật, Ngân hàng không khởi kiện. Nếu sau này ông Phan Văn D1 không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng sẽ khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

*Đối với chị Lê Ngọc N2, anh Phan Trọng S, chị Phạm Mỹ N1 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến đối với nội dung, yêu cầu khởi kiện và phản tố*.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Ông P1, bà P2 và anh T2 giữ nguyên quan điểm, không có yêu cầu khác.

- Bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, yêu cầu ông P1 trả lại phần đất mượn cất nhà ở và tự di dời nhà, các tài sản khác gắn liền trên đất.

*Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 128/2019/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi quyết định:*

Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; điểm b khoản 1 Điều 92; Điều 5; Điều 91; khoản 2 Điều 244; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 131; Điều 139; Điều 705 và Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 3; Điều 30 và Điều 31 Luật Đất đai năm 1993; điểm đ khoản 1 Điều 12; điểm a khoản 3 Điều 27 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:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hoàng P1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập ngày 28/02/1996 âl giữa ông Phan Hoàng P1 với ông Phan Văn D1 đối với phần đất có diện tích 17.174,1m$^2$ (mười bảy ngàn một trăm bảy mươi bốn phẩy một mét vuông) tọa lạc ấp Tân Hòa, xã Trần Phán, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau, có vị trí như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất của ông Phan Văn D1 và ông Phan Văn Thành điểm M3M4, dài 78m; điểm M4M5, dài 32,52m; điểm M5M6, dài 45,69m; điểm M6M7, dài 119,01m;

- Hướng Tây giáp phần đất của ông Phan Văn D1 và ông Phan Văn Thành điểm M8M11, dài 119,12m; điểm M11M12, dài 70,88m; điểm M12M13, dài 15,25m; điểm M13M14, dài 42,27m; điểm M15M1, dài 50,13m;

- Hướng Nam giáp phần đất của ông Phan Văn Thành điểm M7M8, dài 68,4m;

- Hướng Bắc giáp kinh Lung Đước điểm M1M2, dài 30,30m; điểm M2M3, dài 20,30m;

*(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)*

2. Không chấp nhận phản tố của ông Phan Văn D1 và bà Huỳnh Thị H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại đất cho mượn.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Phan Văn D1 và bà Huỳnh Thị H về việc yêu cầu ông Phan Hoàng P1 trả lại phần đất là đường kênh xổ vuông.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực ông Phan Văn D1 và bà Huỳnh Thị H có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên phần

đất đã chuyển nhượng cho ông Phan Hoàng P1 theo hợp đồng; Trường hợp ông D1 và bà H gây khó khăn trong việc hoàn tất thủ tục sang tên cho ông P1 phần đất đã chuyển nhượng thì ông P1 được quyền chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng nêu trên.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 14-10-2019, ông Phạm Văn Đông, bà Huỳnh Thị H kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-02-1996;

- Buộc nguyên đơn và người liên quan trả 10 công tầm lớn và 1.500m$^2$ đất nguyên đơn mượn;

- Bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn 01 lượng vàng 24K.

*Tại phiên tòa phúc thẩm*: Ông D1, bà H rút lại một phần yêu cầu kháng cáo đối với phần đất khoảng 10 công đất tầm lớn, chỉ yêu cầu phần đất còn lại là đất nền cất nhà 1.500m$^2$ (nay đo đạc thực tế là 993,0m$^2$).

Tại tòa, nguyên đơn thống nhất với việc bị đơn rút lại một phần yêu cầu kháng cáo; đối với phần còn lại bị đơn không thống nhất, vì cho rằng diện tích đất 993,0m$^2$ đều nằm trong hợp đồng chuyển nhượng năm 1996.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D1, bà H:* Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D1, bà H, sửa một phần Bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu:* Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn D1, bà Huỳnh Thị H; đình chỉ xét xử một phần yêu cầu kháng cáo; Giữ nguyên phần còn lại của 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 tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của ông Phạm Văn Đông và bà Huỳnh Thị H, Hội đồng xét xử thấy rằng:*

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Bản án sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hoàng P1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập ngày 28/02/1996 âl giữa ông Phan Hoàng P1 với ông Phan Văn D1 đối với phần đất có diện tích 17.174,1m$^2$ (trong đó có diện tích 993m$^2$ phần đất ông P1 sử dụng vào việc xây nhà, lập vườn; và phần đất 7.080m$^2$ theo đo đạc thực tế là 7.898m$^2$); đất 7.080m$^2$ do vợ chồng ông P1 đã được cấp Giấy CNQSĐ từ năm

2002 (Bút lục số 214), không nằm trong Giấy CNQSDĐ của ông D1 đứng tên 1995 mà ông D1 kiện đòi lại). Nay, tại cấp phúc thẩm, vợ chồng ông D1 rút lại một phần yêu cầu kháng cáo, chỉ giữ lại yêu cầu khởi kiện và kháng cáo đối với 993,0m$^2$, nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần đã rút là phù hợp với theo quy định tại Điểm c khoản 1 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự. Như vậy, về phạm vi xét xử phúc thẩm trong vụ án phần đất tranh chấp còn lại là 993,0m$^2$, bị đơn cho rằng đất này cho nguyên đơn mượn, nhưng nguyên đơn cho rằng đất này là nhận sang nhượng chung thể hiện tại tờ sang nhượng năm 1996, nên không đồng ý với yêu cầu của bị đơn.

[3] Chứng minh cho yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đưa ra tờ sang nhượng đất viết bằng giấy tay ngày 28/02/1996, bị đơn cho rằng đất bị đơn cho mượn, vì Giấy CNQSDĐ vẫn còn đứng tên bị đơn. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên chưa đảm bảo điều kiện của giao dịch dân sự được quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 131; khoản 4 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 1995. Đồng thời, các bên đương sự cũng chưa tuân thủ về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 139 và Điều 707 của Bộ luật dân sự năm 1995. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đương sự đã đảm bảo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 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, đó là: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 "Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003" và điểm a.6 "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền" của tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố ... và bên chuyển nhượng không phán 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. Đối chiếu với hướng dẫn nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy: Phần đất chuyển nhượng được cấp quyền sử dụng theo Luật Đất đai năm 1993; hợp đồng chuyển nhượng giữa các đương sự được lập thành văn bản có xác nhận của Trưởng ấp; phần đất sau khi chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố, đã được đầu tư, cải tạo; ông D1, bà H không phản đối và ông P1 cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng giữa các đương sự đã đảm bảo tất cả các điều kiện để được công nhận hợp đồng theo hướng dẫn của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của ông D1 và bà H, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ông D1, bà H xác định, năm 1996 ông D1 chuyển nhượng cho ông P1 phần đất sau hậu, không có đất mặt tiền. Sau khi chuyển nhượng đất ông P1 không có đất mặt tiền cất nhà ở, nên có mượn của ông bà phần đất mặt tiền khoảng 1.500m$^2$ cất nhà ở, việc mượn không có giấy tờ, không có người nào khác biết. Phần đất mượn

theo đo đạc thực tế có diện tích 993,0m$^2$ tọa lạc ấp Tân Hòa, xã Trần Phán, huyện Đầm Dơi do ông D1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với ông P1, bà P2 không thừa nhận có việc mượn đất như lời trình bày của ông D1, bà H, mà ông bà xác định năm 1996 khi chuyển nhượng phần đất của ông D1 thì có cả phần đất hiện ông bà đang cất nhà ở. Xét thấy: Việc mượn đất theo lời trình bày của ông D1, bà H không có giấy tờ, không có người khác biết, việc mượn đất không được ông P1, bà P2 thừa nhận. Như vậy, ngoài lời trình bày nêu trên thì ông D1, bà H không có tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh có việc ông P1, bà P2 có mượn đất. Theo nội dung biên bản ghi lời khai của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi đối với bà Phan Thị Phượng, ông Phan Văn Thành và bà Phan Thanh Hương phù hợp với lời trình bày của ông P1, bà P2. Mặt khác, tại đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phan Văn D1 ngày 06/10/2011 thể hiện phần đất ông D1 chuyển nhượng cho ông P1 có vị trí đúng như phần đất hiện ông P1 đang quản lý sử dụng tại hướng Tây, Nam, Bắc.

[5] Như vậy, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập giữa ông với ông D1 là phù hợp. Tuy nhiên, do án sơ thẩm có sự sai sót về diện tích khi tuyên công nhận toàn bộ phần đất cho ông P1 diện tích 17.174,1m$^2$ là không đúng, vì trong diện tích này có cả diện tích 7.080m$^2$ (theo đo đạc thực tế là 7.898m$^2$) ông P1 đã được cấp Giấy CNQSDĐ thì không thể công nhận thêm diện tích này, mà chỉ tuyên giữ nguyên hiện trạng cho nguyên đơn sử dụng theo đo đạc thực tế 7.898m$^2$. Như vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đình chỉ xét xử một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn; sửa một phần Bản án sơ thẩm về diện tích đã tuyên xử.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Phan Văn D1 và bà Huỳnh Thị H phải chịu số tiền 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng). Buộc ông Phan Văn D1 và bà Huỳnh Thị H phải có nghĩa vụ nộp số tiền 6.000.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi để hoàn trả cho ông Phan Hoàng P1.

[7] Về án phí dân sự:

*Án phí sơ thẩm:* Ông Phan Hoàng P1 không phải chịu; hoàn trả lại cho ông P1 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0009120 ngày 11 tháng 3 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi. Đối với ông D1, bà H là người cao tuổi có đơn xin miễn, nên được miễn án phí dân sự theo quy định tại Điều 12, 14 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Án phí phúc thẩm:* Ông D1, bà H được xét miễn do là người cao tuổi.

Những phần của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 toàn bộ kháng cáo của ông Phan Văn D1, bà Huỳnh Thị H.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần yêu cầu kháng cáo đã rút lại.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 128/2019/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi.

***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hoàng P1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập ngày 28/02/1996 âl giữa ông Phan Hoàng P1 với ông Phan Văn D1 đối với phần đất có diện tích 9.276,1m$^2$ và giữ nguyên diện tích theo đo đạc thực tế 7.898m$^2$ cho ông P1, bà P2 tiếp tục sử dụng.

Vị trí công nhận cho ông P1, bà P2 sử dụng diện tích 9.276,1m$^2$ gồm các điểm: M1, M2,M3,M4,M5,M6,M8,M9,M10,M11,M12,M13,M14,M15.

Vị trí phần đất giữ nguyên cho ông P1, bà P2 sử dụng theo diện tích đo đạc thực tế là 7.898m$^2$ gồm các điểm: M6,M7,M8,M11.

*(Kèm theo Bản vẽ ngày 14-8-2018).*

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Văn D1 và bà Huỳnh Thị H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại đất cho mượn.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Phan Văn D1 và bà Huỳnh Thị H về việc yêu cầu ông Phan Hoàng P1 trả lại phần đất là đường kênh xổ vuông.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Phan Văn D1 và bà Huỳnh Thị H phải chịu số tiền 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng). Buộc ông Phan Văn D1 và bà Huỳnh Thị H phải có nghĩa vụ nộp số tiền 6.000.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi để hoàn trả cho ông Phan Hoàng P1.

*Kể từ ngày ông Phan Hoàng P1 có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền phải thi hành là 6.000.000 đồng, nếu ông Phan Văn D1 và bà Huỳnh Thị H chậm thi hành đối với các khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng ông D1, bà H còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.*

5. Về án phí dân sự:

*Án phí sơ thẩm:* Ông Phan Hoàng P1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho ông P1 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0009120 ngày 11 tháng 3 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

Ông D1, bà H được xét miễn do là người cao tuổi.

*Án phí phúc thẩm:* Ông D1, bà H được xét miễn do là người cao tuổi.

*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.

*Nơi nhận*:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

**Huỳnh Văn Út**