

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 202/2023/DS-PT

Ngày: 14/11/2023

“V/v tranh chấp Yêu cầu công nhận  
quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê  
đất, đòi lại tài sản 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 SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Thanh Vũ;

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Hoàng Thành;

Ông Phan Lê Vũ Huy Hoàng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Ngọc Bích Trâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Ông Sơn Cuol - Kiểm sát viên.

Ngày 14/11/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm, công khai vụ án dân sự thụ lý số 144/2023/TLPT-DS ngày 01/8/2023, về việc “Tranh chấp Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê đất, đòi lại tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 23/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 177/2023/QĐ-PT ngày 07/8/2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Lý X; Sinh ngày: 01/01/1970; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Bà Phạm Ngọc N; Sinh ngày: 13/4/1989; Địa chỉ cư trú: Ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; theo Giấy ủy quyền lập ngày 16/3/2022. (vắng mặt)

**- Bị đơn:**

1. Ông Lý S; Sinh ngày: 01/01/1975; Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn **Lý S**: Bà **Phạm Thị H**; Sinh ngày: 01/01/1972; Địa chỉ cư trú: **Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**; theo Giấy ủy quyền ngày 25/5/2022. (vắng mặt)

2. Bà **Phạm Thị H**; Sinh ngày: 01/01/1972; Địa chỉ cư trú: **Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Lý Thị S1**; Sinh ngày: 01/01/1966; Địa chỉ cư trú: **Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

2. Ông **Lý Đ**; Sinh năm: 1978; Địa chỉ cư trú: **Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

3. Bà **Trần Thị P**; Sinh ngày: 01/01/1972; Địa chỉ cư trú: **Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà **Trần Thị P**: Bà **My Thị P1**; Sinh ngày: 30/12/1985; Địa chỉ cư trú: **Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**; theo Giấy ủy quyền ngày 06/5/2022. (vắng mặt)

4. Ông **Lý P2**; Tên gọi khác: **Lý T**; Địa chỉ cư trú: **Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

5. Ông **Đinh Thị X1**; Sinh ngày: 01/01/1954; Địa chỉ cư trú: **Khóm T, Phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

6. Bà **Lý Thị Út T1**; Sinh ngày: 30/12/1995; Địa chỉ cư trú: **Khóm T, Phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

7. Ông **Diệp Đức D**; Sinh ngày: 01/01/1985; Địa chỉ cư trú: **Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

8. Bà **Trần Thị N1**; Sinh năm: 1989; Địa chỉ cư trú: **Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

- Người kháng cáo: Bà **Phạm Thị H** là bị đơn và là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông **Lý S** trong vụ án.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo Đơn khởi kiện lập 16/3/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông **Lý X** và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày như sau: Nguồn gốc phần đất có tranh chấp là thửa đất số 116, tờ bản đồ số 01, diện tích đo đạc thực tế là 6.312,4 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng** là của ông **Lý N2** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 2009, ông **Lý N2** chia đều đất cho các con gồm **Lý Thị S1**, **L**, **Lý S**, **Lý Đ** mỗi người 05 công đất ruộng; **Trần Thị P** và **Lý Thị Út T1** mỗi người được 02

công đất ruộng; các anh chị em đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, riêng ông **Lý X** chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất, ông **Lý X** cho vợ chồng ông **Lý S** thuê đất sử dụng từ năm 2016, giá thuê là 1.500.000 đồng/năm nhưng vợ chồng ông **S** không thanh toán tiền thuê, không giao trả đất và chiếm luôn đất. Ngày 03/6/2020, ông **X** yêu cầu Tổ hòa giải **ấp T** giải quyết việc tranh chấp và kết quả hòa giải vợ chồng ông **S** đồng ý giao giấy chứng nhận để ông **X** làm thủ tục tách thửa với điều kiện trả tiền phân thuốc cho họ, là anh em nên ông **X** đồng ý theo ý kiến của họ. Khi đến thời hạn thỏa thuận, vợ chồng ông **S** không thực hiện việc giao giấy chứng nhận nên ông **X** có yêu cầu hòa giải cơ sở nhưng không thành. Ông **X** khởi kiện yêu cầu công nhận cho ông **X** phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 6.312,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng** và buộc vợ chồng ông **Lý S**, bà **Phạm Thị H** giao trả phần đất thuộc thửa đất số 116, diện tích 6.312,4 m<sup>2</sup> và tiền hoa lợi sử dụng đất trong 06 năm từ năm 2016 đến năm 2022 là 52.500.000 đồng.

\* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà **Phạm Thị H** là bị đơn trong vụ án, đồng thời là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông **Lý S** trình bày như sau: Nguồn gốc quyền sử dụng đất tranh chấp thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 01, diện tích đo đạc thực tế là 6.312,4 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng** của cha mẹ là ông **Lý N2** và bà **S2** để lại cho anh chị em ông **S** gồm ông **X** là 03 công và **Trần Thị P** là 02 công. Sau khi được chia đất đến khoảng năm 2015, vợ chồng ông **S3**, bà **H** về làm đất của bà **P** và ông **X** cũng về làm ruộng, trong thời gian làm ruộng ông **X** có nhờ vợ chồng bà mua phân bón, gạo, thức ăn nuôi heo nợ là 35.000.000 đồng và nợ thêm ông **D** là 2.000.000 đồng nên giao đất cho vợ chồng bà làm để trả nợ và hứa đi làm có tiền sẽ gửi về lại trả lại cho ông bà. Vợ chồng bà làm đất từ cuối năm 2016, trong thời gian làm đất đến ngày 09/10/2020 thì ông **X** tiếp tục mượn của ông bà thêm số tiền 10.000.000 đồng do đang làm đất nên bà đồng ý đưa tiền cho mượn. Đối với phần đất của bà **Trần Thị P** 02 công cho vợ chồng ông bà thuê làm và đến ngày 26/4/2021 thì chuyển nhượng luôn cho vợ chồng ông **S**, bà **H** với giá 30.000.000 đồng/công. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà **H** xác nhận vợ chồng ông **S**, bà **H** không yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 116 và đồng ý giao trả cho ông **X** quyền sử dụng đất thửa đất số 116 với diện tích là 03 công đất (1.296 m<sup>2</sup> x 3 = 3.888 m<sup>2</sup>) và yêu cầu công nhận cho ông **S**, bà **H** quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa đất số 116 có diện tích khoảng 02 công tầm cây (6.312,4 m<sup>2</sup> - 3.888 m<sup>2</sup> = 2.424,4 m<sup>2</sup>) đã nhận chuyển nhượng của bà **P** và buộc ông **X** trả số tiền nợ là 47.000.000 đồng.

\* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Đinh Thị X1** trình bày như sau: Bà **Đinh Thị X1** và ông **Lý N2** là vợ chồng, có một người con chung là bà **Lý Thị Út T1**. Khi các con lớn, bà **X1** có bàn bạc và thống nhất với ông **N2** phân chia cho các con phần đất ruộng gồm **Lý Thị S1**, **Lý X**, **Lý S**, **Lý Đ** mỗi người 05 công tầm cây và **Trần Thị P**, **Lý Thị Út T1** mỗi người được 02 công tầm cây; **Lý Thị S1**, **Lý S** và **Lý Đ** mỗi người được chia thêm một phần đất nền nhà. Khi cho đất các con tự đo rồi làm đất, phần đất của **Lý X** ban đầu giao cho **Lý Đ** làm còn của **P** thì không rõ. Quyền sử dụng

đất đã chia cho các con, bà không tranh chấp và không yêu cầu giải quyết lại; phần đất còn lại của bà **X1** hiện nay không tranh chấp.

\* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Lý Thị S1** trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp thuộc thửa đất số 116 là của cha bà **S1** là ông **Lý N2** đã chia cho **Lý X**, khi các con có gia đình thì cha đều chia đất ruộng cho các con như bà **S1**, **Lý X**, **Lý S** và **Lý Đ** mỗi người 05 công tầm cây, **Trần Thị P** và **Lý Thị Út T1** mỗi người được 02 công. Bà **S1**, **Lý Đ**, **Lý S** và **Út T1** đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, **Lý X** ở chung với cha nhận đất và giao cho **Lý Đ** canh tác chứ chưa làm thủ tục sang tên. Đến năm 2015, **Lý Đ** trả đất cho **Lý X** trực tiếp sử dụng được một năm đến năm 2016 thì cho **Lý S** thuê làm với giá 1.500.000 đồng/công/năm nhưng được 03 năm khi **Lý X** yêu cầu lấy lại đất thì **Lý S** không trả, hai bên tranh chấp đến nay. Đất tranh chấp đã được cha chia cho **Lý X**, bà không yêu cầu chia thừa kế đối với đất tranh chấp và thống nhất với yêu cầu khởi kiện của **Lý X**, đề nghị Tòa án công nhận cho **Lý X** được hưởng quyền sử dụng phần đất này và buộc **Lý S** trả đất cho **Lý X**.

\* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Lý Đ** trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp thuộc thửa đất số 116 là của cha là ông **Lý N2** đã chia cho ông **Lý X**. Cụ thể ông **Đ**, bà **S1**, ông **X** và ông **S** mỗi người 05 công tầm cây, **Trần Thị P** và **Lý Thị Út T1** mỗi người được 02 công. Ông **Đ**, bà **S1**, ông **S** và **Út T1** đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, phần đất của ông **X** chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Phần đất của ông **X** giao cho ông **Đ** làm khoảng 06 năm, sau đó ông **X** trực tiếp sử dụng đất được khoảng 01 - 02 năm thì giao lại cho ông **S** canh tác. Đất tranh chấp đã được cha chia cho ông **X**, ông **Đ** không yêu cầu chia thừa kế đối với đất tranh chấp và thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông **X**, yêu cầu Tòa án công nhận cho ông **X** được hưởng quyền sử dụng đất này và ông **Lý S** phải trả đất cho ông **X**.

\* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị P** trình bày: Bà **P** có chuyển nhượng 02 công tầm cây đất ruộng cho vợ chồng ông **S**, nguồn gốc đất chuyển nhượng của cha bà **P** là ông **Lý N2** chia cho nhưng chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Cụ thể bà **P** sử dụng đất một thời gian thì có lại cho ông **Diệp Đức D**, sau đó vợ chồng ông **S** chuộc đất làm và yêu cầu bà **P** chuyển nhượng cho họ, do giữa ông **S** và chồng bà **P** ai cũng hung dữ, bà **P** sợ hai người đánh nhau nên đã đồng ý chuyển nhượng khoảng 05 năm trước, do vợ chồng ông **S** trả tiền nhiều lần đến năm 2021 khi giao đủ tiền thì hai bên làm giấy tay, giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng/công. Bà **P** không đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất 02 công tầm cây trong diện tích đất ông **X** tranh chấp thuộc thửa đất số 116 do phần đất chuyển nhượng đã giao cho ông **S** có cạnh giáp đất của cha bà **P** (cụ **N2**), ông **Hai T2**, **Út T1** và cạnh còn lại giáp đất của **Út Đ1**; vị trí đất này nếu đi từ nhà ông **S** ra thì đến đất của cụ **N2**, hết đất của cụ đến đất của bà **P** và hết đất của bà **P** thì đến đất của út **T1**. Bà **P** không yêu cầu chia thừa kế đối với

đất tranh chấp và đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông X, yêu cầu công nhận cho ông X được hưởng quyền sử dụng đất tranh chấp nêu trên.

\* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Út T1 trình bày như sau: Bà Út T1 là con của ông N2 và bà X1, bà Út T1 biết cha mẹ có chia đất cho bà S1, ông X, ông S và ông Đ1 mỗi người 05 công tầm cây, bà Út T3 và bà Trần Thị P được chia sau mỗi người được 02 công. Đất của cha chia cho ông X và bà P thì bà Út T1 không yêu cầu chia thừa kế lại do bà Út T1 cũng đã được chia một phần.

\* Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Diệp Đức D1 và bà Trần Thị N1 trình bày như sau: Vợ chồng ông S nợ tiền của ông D1, bà N1 nên đã cố cho ông D1, bà N1 phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 116, khi giao nhận đất hai bên thỏa thuận nếu đất tranh chấp của người khác và bị lấy lại thì họ sẽ giao phần đất khác cho ông D1, bà N1. Do đó, ông D1, bà N1 không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất trong vụ án này.

\* Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân Thanh Trì lập ngày 15/12/2023 và Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 07/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Sóc Trăng thì phần đất có tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 6.312,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 01, diện tích đo đạc thực tế là 6.312,4 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

\* Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết theo trình tự sơ thẩm.

\* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 23/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 3, khoản 5 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Các điều 483, 484, 488, 611, 612, 613, 651 và 660 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Các khoản 1, 4, 5 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/NQ-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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý X.

+ Công nhận cho ông Lý X được nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 116, diện tích 6.312,4 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 965479 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Lý N2 ngày 10/10/2002.

+ Buộc ông Lý S và bà Phạm Thị H giao trả cho ông Lý X quyền sử dụng đất thửa đất số 116, diện tích 6.312,4 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và tiền thuê đất số tiền 45.000.000 đồng (bốn mươi lăm triệu đồng). Đất có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa đất số 1040 có số đo 125,79 m;

Hướng Tây giáp các thửa đất số 781, 657 và 104 có số đo 143,45 m; Hướng Nam giáp kinh nội đồng (mương thoát nước) có số đo 32,07 m + 12,52 m; Hướng Bắc giáp thửa đất số 103 có số đo 24,03 m + 11,01 m + 15,48 m.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Lý X** về tiền thuê quyền sử dụng đất, số tiền 7.500.000 đồng (bảy triệu, năm trăm ngàn đồng).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông **Lý S** và bà **Phạm Thị H**, buộc ông **Lý X** trả cho ông **Lý S** và bà **Phạm Thị H** số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông **Lý S** và bà **Phạm Thị H** về công nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 116, diện tích 2.424,4 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 965479 của **Ủy ban nhân dân huyện T**, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông **Lý N2** ngày 10/10/2002 và yêu cầu buộc nguyên đơn ông **Lý X** hoàn trả số tiền 45.000.000 đồng (bốn mươi lăm triệu đồng).

Đất có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa đất số 1040 có số đo 125,79 m; Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa đất số 116 có số đo 133,77 m; Hướng Nam giáp kinh nội đồng (mương thoát nước) có số đo 6,60m + 12,52m; Hướng Bắc giáp thửa đất số 103 có số đo 3,69 m + 15,48 m.

\* Ngày 30/6/2023, bị đơn **Phạm Thị H** có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án số 31/2023/DS-ST ngày 23/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng để xét xử lại theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là công nhận cho bị đơn phần đất diện tích 2.424,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 116, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng** và yêu cầu ông **Lý X** trả cho bị đơn số tiền 47.000.000 đồng.

\* Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 19/QĐ-VKS-DS ngày 21/7/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm theo hướng áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 23/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, người phải thi hành án và án phí dân sự sơ thẩm.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn **Lý X**; Bà **Phạm Thị H** là bị đơn và là người đại diện hợp pháp của ông **Lý S** vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do khi đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng như sau:

+ 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; 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: Bà **Phạm Thị H** là bị đơn và là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông **Lý S** có đơn kháng cáo đối với một phần bản án sơ thẩm

nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do khi đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn. Về quan hệ pháp luật tranh chấp, bản chất của vụ án này là “Tranh chấp Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản (tiền thuê đất), hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và không có đương sự nào yêu cầu chia thừa kế tài sản nên việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa chính xác. Về nội dung, bản án sơ thẩm tuyên công nhận cho ông **Lý X** được nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 116, diện tích 6.312,4 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng** và tuyên buộc bị đơn ông **Lý S**, bà **Phạm Thị H** giao trả cho ông **Lý X** phần đất trên nhưng không buộc người đang quản lý đất là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Diệp Đức D**, bà **Trần Thị N1** (thông qua hợp đồng cầm cố với ông **Lý S**, bà **Phạm Thị H**) cùng có trách nhiệm giao trả quyền sử dụng cho ông **Lý X** là sẽ gây khó khăn cho công tác thi hành án. Về án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn ông **Lý X** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu khởi kiện về tiền thuê đất không được chấp nhận là 7.500.000 đồng (án phí là 375.000 đồng) và đối với phần yêu cầu phần tố của bị đơn được chấp nhận là buộc ông **Lý X** hoàn trả cho bị đơn số tiền 2.000.000 đồng (án phí là 300.000 đồng) nên nguyên đơn phải chịu án phí là 675.000 đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn chịu án phí sơ thẩm với số tiền là 1.600.000 đồng là không chính xác. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần đất mà nguyên đơn được công nhận là không đúng quy định tại điểm a khoản 7 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn bà **Phạm Thị H** và chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 19/QĐ-VKS-DS ngày 21/7/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự 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 luận, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do khi đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án. Đồng thời, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà **Phạm Thị H** là bị đơn và là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông **Lý S**.

[2] Về tính hợp pháp của Quyết định kháng nghị và phạm vi xét xử phúc thẩm: Xét Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 19/QĐ-VKS-DS ngày 21/7/2023

của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng gửi đến Tòa án sơ thẩm vào ngày 21/7/2023 là đúng quy định về thời hạn kháng nghị, hình thức, nội dung kháng nghị theo quy định của các điều 278, 279, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, về việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án: Trong vụ án này, nguyên đơn ông **Lý X** yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đã được cha mẹ là ông **Lý N2** và bà **Đinh Thị X1** phân chia cho nguyên đơn khi ông **Lý N2** còn sống; nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại đất đã thuê và tiền thuê đất; bị đơn phản tố yêu cầu công nhận một phần diện tích trong phần đất tranh chấp do đã nhận chuyển nhượng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền mua vật tư nông nghiệp. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Chia thừa kế, hợp đồng thuê đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là chưa phù hợp và đầy đủ với các quan hệ pháp luật được xem xét, giải quyết trong vụ án. Bởi vì, nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đã được cha mẹ cho khi cha mẹ còn sống chứ không yêu cầu chia thừa kế, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các quy định về thừa kế để công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nhưng lại buộc nguyên đơn chỉ chịu án phí không có giá ngạch (nếu chia thừa kế thì phải chịu án phí có giá ngạch đối với giá trị di sản được phân chia). Mặt khác, bị đơn có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn thanh toán tiền mua phân bón giùm nên đây là quan hệ đòi lại tài sản. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là “Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê đất, đòi lại tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[4] Xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, về việc buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Diệp Đức D** và bà **Trần Thị N1** có trách nhiệm cùng với bị đơn giao trả cho nguyên đơn phần đất mà nguyên đơn được công nhận quyền sử dụng đất: Bản án sơ thẩm tuyên công nhận cho ông **Lý X** quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 116, diện tích 6.312,4 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng** và tuyên buộc bị đơn ông **Lý S**, bà **Phạm Thị H** giao trả cho ông **Lý X** phần đất trên nhưng không buộc người đang quản lý đất là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Diệp Đức D**, bà **Trần Thị N1** (thông qua hợp đồng cầm cố với ông **Lý S**, bà **Phạm Thị H**) cùng có trách nhiệm giao trả quyền sử dụng cho ông **Lý X** là sẽ gây khó khăn cho công tác thi hành án. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận phần kháng nghị này của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

[5] Xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, về việc sửa bản án sơ thẩm đối với phần án phí của nguyên đơn và bị đơn do Tòa án cấp sơ thẩm quyết định không chính xác: Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn không được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về đòi bị đơn thanh toán tiền thuê đất là 7.500.000 đồng nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có

giá ngạch là 375.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Bên cạnh đó, nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận là nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả cho bị đơn số tiền 2.000.000 đồng nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 300.000 đồng. Do đó, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 675.000 đồng nên việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn chỉ chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 475.000 đồng là chưa chính xác.

[6] Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn được công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 116 và buộc bị đơn phải giao trả đất cho nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Đồng thời, bị đơn có nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất cho nguyên đơn số tiền là 45.000.000 đồng nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 2.250.000 đồng. Bên cạnh đó, bị đơn có hai phần yêu cầu phản tố không được Tòa án chấp nhận phải chịu án phí là yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.424,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 116 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và yêu cầu nguyên đơn thanh toán đối với số tiền 45.000.000 đồng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 2.250.000 đồng. Như vậy, bản án sơ thẩm buộc bị đơn chịu tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 5.100.000 đồng là có căn cứ.

[7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và khoản 2 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn và sửa một phần bản án sơ thẩm về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, trách nhiệm thi hành án của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Diệp Đức D**, bà **Trần Thị N1** và án phí dân sự sơ thẩm của nguyên đơn.

[8] Về xử lý tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 18 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, do bị đơn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do khi đã được triệu tập hợp lệ, được xem là từ bỏ việc kháng cáo nên tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm được sung vào công quỹ nhà nước.

[9] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 18 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

\* Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà **Phạm Thị H** là bị đơn và là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông **Lý S**.

\* Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 23/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng đối với phần xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, trách nhiệm thi hành án của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Diệp Đức D**, bà **Trần Thị N1** và án phí dân sự sơ thẩm của nguyên đơn và phần Quyết định của bản án sơ thẩm được tuyên lại như sau:

*Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Các điều 483, 484, 488, 611, 612, 613, 651, 660, khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Các khoản 1, 4, 5 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/NQ-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; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).*

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Lý X**.

- Công nhận cho ông **Lý X** được nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 116, diện tích 6.312,4 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 965479 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông **Lý N2** ngày 10/10/2002.

- Buộc ông **Lý S**, bà **Phạm Thị H**, ông **Diệp Đức D** và bà **Trần Thị N1** giao trả cho ông **Lý X** quyền sử dụng đất thửa đất số 116, diện tích 6.312,4 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**. Đất có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa đất số 1040 có số đo 125,79 m; Hướng Tây giáp các thửa đất số 781, 657 và 104 có số đo 143,45 m; Hướng Nam giáp kinh nội đồng (mương thoát nước) có số đo 32,07 m + 12,52 m; Hướng Bắc giáp thửa đất số 103, có số đo 24,03 m + 11,01 m + 15,48 m. (kèm theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 07/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, tỉnh Sóc Trăng)

- Buộc ông **Lý S** và bà **Phạm Thị H** hoàn trả cho ông **Lý X** tiền thuê quyền sử dụng đất với số tiền là 45.000.000 đồng (bốn mươi lăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Lý X** về tiền thuê quyền sử dụng đất (số tiền 7.500.000 đồng).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Lý S** và bà **Phạm Thị H**. Buộc ông **Lý X** hoàn trả cho ông **Lý S** và bà **Phạm Thị H** số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Lý S** và bà **Phạm Thị H** về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 116, diện tích 2.424,4 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 965479 của **UBND huyện T** cấp cho ông **Lý N2** ngày 10/10/2002. Đất có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa đất số 1040 có số đo 125,79 m; Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa đất số 116 có số đo 133,77 m; Hướng Nam giáp kinh nội đồng (mương thoát nước) có số đo 6,60 m + 12,52m; Hướng bắc giáp thửa đất số 103, có số đo 3,69m + 15,48m. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Lý S** và bà **Phạm Thị H** về việc yêu cầu nguyên đơn ông **Lý X** hoàn trả số tiền 45.000.000 đồng.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền chậm thi hành án.

6. Ông **Lý X** có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. Ông **Lý S** và bà **Phạm Thị H** có trách nhiệm giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 965479 của **Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng** cấp cho ông **Lý N2** ngày 10/10/2002 cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục.

7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp: Ông **Lý S** và bà **Phạm Thị H** phải chịu là 7.382.300 đồng (bảy triệu ba trăm tám mươi hai ngàn ba trăm đồng). Số tiền ông **Lý S** và bà **Phạm Thị H** nộp được hoàn trả cho ông **Lý X**.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông **Lý X** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 675.000 đồng (sáu trăm bảy mươi lăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.612.500 đồng (một triệu, sáu trăm mười hai ngàn, năm trăm đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001346 ngày 04/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Ông **Lý X** đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 937.500 đồng (chín trăm ba mươi bảy ngàn, năm trăm đồng).

- Ông **Lý S** và bà **Phạm Thị H** chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.100.000 đồng (năm triệu, một trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.475.000 đồng (một triệu, bốn trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002924 ngày 06/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Ông **Lý S** và bà **Phạm Thị H** phải nộp tiếp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 3.625.000 đồng (ba triệu, sáu trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

9. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

\* Về xử lý tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm: Sung vào công quỹ nhà nước đối với số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của bị đơn bà **Phạm Thị H** đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008190 ngày 30/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

**Lê Thanh Vũ**