| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH SÓC TRĂNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số:85/2019/DS-PT
Ngày 03-7- 2019
V/v tranh chấp hợp đồng thu 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 Võ Hoàng Anh

*Các Thẩm phán:* 1/. Ông Nguyễn Hoàng Thành

2/. Ông Phạm Hùng Nuôi

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Văn Út - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng***: Ông Nguyễn Văn Sạch - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 70/2019/TLPT-DS ngày 14 tháng 5 năm 2019, về việc "*Tranh chấp hợp đồng thuê đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 92/2019/QĐ-PT ngày 29 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông A, sinh năm 1981. Địa chỉ: đường L, khóm H, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bà B, sinh năm 1982. Địa chỉ: đường L, khóm H, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

* Người đại diện theo ủy quyền của ông A và bà B: Ông C, sinh năm 1969. Địa chỉ: đường N, khóm S, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng *(theo văn bản ủy quyền ngày 08/02/2018).(có mặt)*

- Bị đơn: Bà D, sinh năm 1964. Địa chỉ: số 103/4, đường S, khóm B, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

* Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Ông E, sinh năm 1965. Địa chỉ: Quốc lộ M, khóm B, phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng *(theo văn bản ủy quyền ngày 28/3/2019).(có mặt)*

- Các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông NLQ 1, sinh năm 1939. Địa chỉ: đường S, khóm B, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.(đã chết)

2. Bà NLQ 2, sinh năm 1950. Địa chỉ: đường S, khóm B, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng(vắng mặt)

- Người làm chứng:

1. Bà NLC 1, sinh năm 1960. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường S, khóm B, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bà NLC 2, sinh năm 1964. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp P, xã N, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

3. Ông NLC 3, sinh năm 1955. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường S, khóm B, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

4. Bà NLC 4, sinh năm 1988. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường S, khóm B, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng

5. Ông NLC 5, sinh năm 1975. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường S, khóm B, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng

6. Ông NLC 6, sinh năm 1968. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường M, khóm H, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

7. Ông NLC 7, sinh năm 1960. (có mặt)

Địa chỉ: Đang công tác tại Ủy ban nhân dân phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng

- *Người kháng cáo*: Của bà D là bị đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

*Nguyên đơn ông A và bà B cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông C trình bày*:

Vào năm 2012, vợ chồng ông A và bà B có nhận chuyển nhượng của bà D, bà NLQ 2, ông NLQ 1 phần đất diện tích 2.162,6 $m^2$ tại thửa đất số 88, tờ bản đồ 09, đất tọa lạc tại khóm B, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng với giá 35.000.000 đồng. Ông NLQ 1, bà NLQ 2 và bà D là người trực tiếp nhận tiền tại nhà của ông A, bà B. Việc chuyển nhượng do hai bên hoàn toàn tự nguyện và đã

được Văn phòng công chứng Ba Xuyên, Sóc Trăng công chứng hợp đồng ngày 18/10/2012. Sau đó, ông A và bà B đã được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 096183 ngày 05/11/2013.

Do chưa có nhu cầu sử dụng phần đất này nên vợ chồng ông A và bà B cho bà D thuê lại canh tác với giá 1.500.000 đồng/1000m$^2$/năm (thời gian thuê từ 2013 đến hết năm 2016), việc thuê đất chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản do hai bên tin tưởng lẫn nhau. Từ năm 2013 đến hết năm 2016 bà D trả tiền thuê đất đầy đủ.

Đến đầu năm 2017, vợ chồng ông A và bà B có nhu cầu canh tác phần đất này nên yêu cầu bà D trả lại phần đất đã thuê nhưng bà D không đồng ý và cũng không trả tiền thuê đất cho ông A, bà B.

Tại phiên Tòa phía nguyên đơn đề nghị nếu bà D đồng ý trả đất cho ông A, bà B và các bên hòa giải thành tại phiên tòa thì ông A, bà B đồng ý hỗ trợ cho bà D số tiền 35.000.000 đồng, nhưng do bà D không đồng ý nên ông A, bà B không đồng ý hỗ trợ cho bà D số tiền 35.000.000 đồng mà yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố S giải quyết:

Buộc bà D trả cho vợ chồng ông A và bà B phần đất diện tích 2.162,6 m$^2$ tại thửa đất số 88, tờ bản đồ 09, đất tọa lạc tại khóm B, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BR 096183 ngày 05/11/2013 do UBND thành phố S cấp.

Đối với yêu cầu của ông A và bà B về việc yêu cầu bà D trả tiền thuê đất trong 02 năm (năm 2017 và năm 2018) là 6.487.800 đồng, tại phiên Tòa phía nguyên đơn xin rút lại yêu cầu này.

*Bị đơn bà D và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông E trình bày*:

Bà D có diện tích đất 2.162,6m$^2$, tại thửa đất số 88, tờ bản đồ 09 tọa lạc tại khóm B, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Nguồn gốc phần đất này là của cha mẹ bà D cho nhưng bà D nhờ vợ chồng chị gái là bà NLQ 2 và ông NLQ 1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do hoàn cảnh khó khăn nên vào tháng 6 năm 2011 bà D có cầm cố phần đất này cho vợ chồng ông A, bà B với giá 08 chỉ vàng 24K (bà D là người trực tiếp nhận 08 chỉ vàng 24K) và thỏa thuận mỗi tháng đóng lãi 1.600.000 đồng, bà D giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A, bà B giữ để làm tin còn đất thì bà D vẫn canh tác, việc cầm cố đất và thỏa thuận trả lãi hai bên có làm giấy tay nhưng do phía ông A, bà B giữ. Bà D đóng lãi đến khoảng tháng 10 năm 2012 được số tiền 19.200.000 đồng (việc trả lãi không có làm biên nhận) thì bà D không có khả năng đóng lãi nữa nên ông A, bà B yêu cầu bà D làm Hợp đồng chuyển nhượng để làm tin, khi nào bà D có tiền thì chuộc lại bằng giá gốc là 08 chỉ vàng 24k và bà D không còn đóng lãi cho ông A tính từ ngày làm hợp đồng chuyển nhượng nữa. Vào ngày 18/10/2012 ông NLQ 1 với bà NLQ 2 và ông A, bà B đến phòng Công chứng Ba Xuyên để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên trước sự chứng kiến của bà D. Đến năm 2013 bà D đến thỏa thuận với ông A chuyển nhượng phần đất trên cho người khác và trả thêm cho ông A, bà B khoảng 08 đến 09 chỉ vàng là dứt điểm nhưng ông A, bà B không đồng ý mà cho rằng phần đất này đã làm thủ tục chuyển sang tên của ông A, bà B. Bà D là người trực tiếp canh tác phần đất trên từ tháng 6 năm 2011 cho đến

nay. Vào năm 2014 bà B và ông A yêu cầu lấy đất nên bà D có thỏa thuận với ông A và bà B là thuê lại phần đất trên với giá 1.500.000 đồng/1.000m$^2$/năm. Bà D đã trả cho ông A, bà B số tiền thuê đất từ năm 2014 đến năm 2015 là 6.000.000 đồng. Việc thỏa thuận thuê đất cũng như việc trả tiền hai bên không có làm biên nhận cũng không có ai chứng kiến. Từ năm 2016 cho đến nay bà D không có trả tiền thuê đất cho ông A, bà B.

Theo bà D việc thỏa thuận cầm cố đất giữa bà D với ông A và bà B do bà D trực tiếp đứng ra thỏa thuận đến khi ông A, bà B yêu cầu bà D làm Hợp đồng chuyển nhượng thì bà D nói bà NLQ 2 và ông NLQ 1 đến Văn phòng công chứng Ba Xuyên ký tên chứ bà NLQ 2 và ông NLQ 1 không có thỏa thuận việc chuyển nhượng đất với ông A, bà B và nhận số tiền chuyển nhượng là 35.000.000 đồng theo như ông A, bà B trình bày.

Nay bà D xin được chuộc lại diện tích đất 2.162,6m$^2$ nói trên với giá 400.000.000 đồng.

Đối với việc ông A và bà B rút yêu cầu về việc yêu cầu bà D trả tiền thuê đất trong 02 năm (năm 2017 và năm 2018) là 6.487.800 đồng thì bà D không có ý kiến gì.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ 2 trình bày*:

Bà NLQ 2 với bà D là chị em ruột, phần đất có diện tích đất 2.162,6m$^2$, tại thửa đất số 88, tờ bản đồ 09 tọa lạc tại khóm B, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng trước đây là của cha mẹ bà chia cho bà D nhưng giao cho bà NLQ 2 và ông NLQ 1 đứng tên dùm. Sau đó bà D kêu bà NLQ 2 và ông NLQ 1 đến Văn phòng công chứng Ba Xuyên ký tên vào giấy cầm cố hay chuyển nhượng gì đó cho ông A, bà B. Bà NLQ 2 không rõ nội dung giấy tờ bà ký. Nay qua yêu cầu của ông A và bà B cũng như ý kiến của bà D thì bà NLQ 2 không có ý kiến hay yêu cầu gì, vì phần đất này là của bà D còn bà NLQ 2 chỉ đứng tên dùm.

Ngoài ra vợ chồng bà NLQ 2 và ông NLQ 1 không có thỏa thuận việc chuyển nhượng đất cho ông A, bà B và nhận số tiền chuyển nhượng là 35.000.000 đồng theo như ông A, bà B trình bày.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ 1, sau khi thụ lý vụ án tòa án đã tống đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án cho ông biết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng ông NLQ 1 không có văn bản trả lời cho Tòa án.

* Sự việc được Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2019, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 92, Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 165, khoản 1 Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 703, Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[1]. Buộc bà D phải giao trả cho ông A và bà B quyền sử dụng đất diện tích 2.162,6 $m^2$, loại đất chuyên trồng lúa nước, tại thửa đất số 88, tờ bản đồ 09, đất tọa lạc tại khóm B, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 096183 do UBND thành phố S cấp cho ông A và bà B vào ngày 05/11/2013, có số đo, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất bà Huỳnh Thị Lết có số đo: 59,15m.

- Hướng Tây giáp với đất bà L có số đo: 27,72m + 20,77m + 10,48m.

- Hướng Nam giáp với bờ kênh thủy lợi có số đo: 40,34m.

- Hướng Bắc giáp với đất bà NLC 4 có số đo: 35,26m.

[2]. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu ông A và bà B về việc yêu cầu bà D trả tiền thuê đất trong 02 năm (năm 2017 và năm 2018) với số tiền 6.487.800 đồng

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

* Ngày 17/4/2019, bị đơn bà D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết lại vụ án theo hướng cho bị đơn được chuộc lại phần đất tranh chấp với giá 400.000.000 đồng. Đồng thời, xem xét lại chi phí thẩm định, định giá tài sản theo quy định pháp luật.

* Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn D và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 giữ nguyên 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 Luật sư, Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

*[I] Về tố tụng*:

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của bị đơn D là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà NLQ 2 cũng như các người làm chứng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, do đó căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nói trên. Riêng đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ 1 thì tại phiên tòa ông E trình bày là ông NLQ 1 hiện đã chết. Nhận thấy, sau khi xét xử sơ thẩm ông NLQ 1 cũng như bà NLQ 2 không có kháng cáo, việc giải quyết vụ án cũng không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông NLQ 1 và bà NLQ 2, mặc khác trong quá trình giải quyết vụ án khi còn sống thì ông NLQ 1 cũng như bà NLQ 2 cũng thừa nhận rõ là chỉ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giùm cho bà D, khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì có ký sang tên do đứng tên Giấy chứng nhận. Do đó, không cần thiết phải tạm ngừng phiên tòa để đưa các người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông NLQ 1 vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

*[II] Về nội dung*: Nguyên đơn cho rằng, vào năm 2012 nguyên đơn có nhận chuyển nhượng phần đất của bị đơn diện tích 2.162,6m$^2$, thuộc thửa số 88, tờ bản đồ số 09, tọa lạc khóm B, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng với giá 35.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng và được Văn phòng công chứng Ba Xuyên công chứng vào ngày 18/12/2012. Do không có nhu cầu sử dụng, nên nguyên đơn cho bị đơn thuê lại phần đất này với giá 1.500.000đ/công/năm. Đến năm 2017 do có nhu cầu sử dụng đất nguyên đơn đến yêu cầu bị đơn giao đất, nhưng bị đơn không đồng ý. Do đó nguyên đơn khởi yêu cầu bị đơn trả lại phần đất cho bị đơn thuê, đối với tiền thuê đất 2 năm thì bị đơn rút lại không yêu cầu giải quyết. Ngược lại bị đơn không thừa nhận và cho rằng bị đơn chỉ cố đất phần đất nêu trên cho nguyên đơn, không có chuyển nhượng, việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chỉ làm tin, nay bị đơn xin chuộc lại phần đất này với giá là 400.000.000 đồng.

*[III] Xét kháng cáo của bị đơn D thì thấy,*

[1] Đối với kháng cáo của bị đơn về việc xin chuộc lại phần đất tranh chấp với giá là 400.000.000 đồng, nhận thấy,

[1.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp, quá trình sử dụng đất và thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả nguyên đơn, bị đơn và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thống nhất, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[1.2] Bị đơn kháng cáo cho rằng do hoàn cảnh khó khăn, nên bị đơn có cầm cố phần đất tranh chấp cho các nguyên đơn với giá 08 chỉ vàng 24K chứ không có chuyển nhượng, đồng thời thỏa thuận mỗi tháng đóng lãi là 1.600.000 đồng bị đơn đóng lãi đến khoảng tháng 10 năm 2012 được số tiền 19.200.000 đồng thì bị đơn không có khả năng đóng lãi nữa nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn làm Hợp đồng chuyển nhượng để làm tin, khi nào bà D có tiền thì chuộc lại bằng giá gốc là 08 chỉ vàng 24k và bị đơn không còn đóng lãi cho nguyên đơn nửa. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày của mình ra thì bị đơn không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh sự việc cố đất và đóng lãi nêu trên là có thật, trong khi các nguyên đơn thì không thừa nhận có việc cầm cố này. Việc bị đơn có cung cấp cho Tòa án những người làm

chứng, nhưng những người làm chứng này chỉ nghe bị đơn nói lại là có cố đất cho nguyên đơn chứ không trực tiếp chứng kiến việc cố đất giữa các bên. Do đó, việc bị đơn cho rằng chỉ cầm cố phần đất tranh chấp này cho nguyên đơn là không có căn cứ.

[1.3] Ngược lại, nguyên đơn cho rằng bị đơn chuyển nhượng phần đất này cho nguyên đơn với giá là 35.000.000 đồng, việc chuyển nhượng được lập hợp đồng và có công chứng, sau khi nhận chuyển nhượng thì nguyên đơn cũng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, do không có nhu cầu sử dụng nên nguyên đơn đã cho bị đơn thuê lại. Để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ, nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Ba Xuyên công chứng theo số 1221, quyển 7, ngày 18/10/2012 và toàn bộ thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất sang cho nguyên đơn (thể hiện BL 37 đến 48). Bị đơn và người liên quan ông NLQ 1 và bà NLQ 2 cũng thừa nhận có đến Văn phòng công chứng Ba Xuyên để ký tên chuyển nhượng phần đất tranh chấp này cho nguyên đơn, dưới sự chứng kiến trực tiếp của bị đơn Giao. Đồng thời, bị đơn cũng thừa nhận có thuê lại phần đất này của nguyên đơn với giá 1.500.000 đồng/công/năm và bị đơn đã trả đầy đủ số tiền thuê đất cho nguyên đơn từ năm 2014-2015 là 6.000.000 đồng(BL 272), việc bị đơn thừa nhận có thuê đất của nguyên đơn, căn cứ vào khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự thì không cần chứng minh. Mặc khác, tại Công văn số 1863/UBND-HC, ngày 21/11/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố S trả lời cho Tòa án xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NLQ 1 và bà NLQ 2 với ông A và bà B đối với thửa đất số 88 như nêu trên được thực hiện theo đúng quy định pháp luật. Nên việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất đã cho bị đơn thuê là có căn cứ, cấp sơ thẩm chấp nhận là đúng theo quy định của pháp luật.

[1.4] Do bị đơn không chứng minh được là bị đơn chỉ cầm cố phần đất tranh chấp này cho nguyên đơn, trong khi nguyên đơn chứng minh được là bị đơn đã chuyển nhượng phần đất này cho mình. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý cho bị đơn chuộc lại phần đất này. Do đó, đối với yêu cầu xin chuộc lại phần đất này của bị đơn là không có căn cứ, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở, Hội đồng xét xử không chấp nhận đối với kháng cáo này.

[2] Đối với kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án xem xét lại chi phí thẩm định, định giá tài sản theo quy định pháp luật. Theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận. Như vậy trong trường hợp này yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận thì đương nhiêu bị đơn phải chịu các chi phí này. Do đó, việc cấp sơ thẩm giải quyết buộc bị đơn phải chịu chi phí này là đúng theo quy định của pháp luật, kháng cáo của bị đơn về phần này không có cơ sở, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3] Từ phân tích và nhận định nêu trên, xét toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà D là không có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Các phần khác của quyết định bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét và có hiệu lực pháp luật thi hành.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà D phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007441, ngày 17/4/2019 của Chi cục Thi hành án thành phố S.

**Vì các lẽ trên**;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148, Điều 165 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 1 Điều 29 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

1/. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà D.

2/. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 03 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, phần tuyên xử như sau:

*Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 92, Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 165, khoản 1 Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.*

*Căn cứ Điều 703, Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 2005.*

*Căn cứ khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.*

*Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.*

*Tuyên xử:*

*[1]. Buộc bà D phải giao trả cho ông A và bà B quyền sử dụng đất diện tích 2.162,6 $m^2$, loại đất chuyên trồng lúa nước, tại thửa đất số 88, tờ bản đồ 09, đất tọa lạc tại khóm B, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 096183 do UBND thành phố S cấp cho ông A và bà B vào ngày 05/11/2013, có số đo, tứ cận như sau:*

*- Hướng Đông giáp đất bà Huỳnh Thị Lết có số đo: 59,15m.*

*- Hướng Tây giáp với đất bà L có số đo: 27,72m + 20,77m + 10,48m.*

*- Hướng Nam giáp với bờ kênh thủy lợi có số đo: 40,34m.*

*- Hướng Bắc giáp với đất bà NLC 4 có số đo: 35,26m.*

*[2]. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu ông A và bà B về việc yêu cầu bà D trả tiền thuê đất trong 02 năm (năm 2017 và năm 2018) với số tiền 6.487.800 đồng.*

*[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà D phải chịu số tiền 300.000 đồng. Hoàn trả cho ông A và bà B số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0000274 ngày 12/3/2018 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành*

*phố S.*

*[4]. Về chi phí định giá, thẩm định số tiền 1.150.000 đồng bà D phải chịu. Sau khi bà D nộp thì trả lại cho ông A và bà B vì ông A, bà B đã nộp tạm ứng xong*

3/. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà D phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007441, ngày 17/4/2019 của Chi cục Thi hành án thành phố S. Như vậy bị đơn đã thực hiện xong.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền yêu cầu thi hành án, thoả thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND tp S;
- CC THADS tp S;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

**Võ Hoàng Anh**