

Bản án số: 239/2024/DS-PT

Ngày: 20 - 9 - 2024

*V/v Tranh chấp hợp đồng thuê quyền
sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận
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 Hoàng Thành

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng

Bà Trương Tố Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 05/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2024 về việc *“Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 18/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 01 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 266/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 8 năm 2024 và Thông báo dời phiên tòa phúc thẩm số: 404/2024/TB-TA ngày 12 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Nhâm Ngọc H**, sinh năm 1954 (có mặt).

2. Bà **Tào Thị C**, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: **Số nhà A ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tào Thị C: Bà **Nhâm Ngọc L**. Địa chỉ: **ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng** (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Tấn Đ**, sinh năm 1954 (vắng mặt).

2. Bà **Tiêu Thị T**, sinh năm 1952 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà E ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Ông Triệu Du N. Địa chỉ: Số H, ấp E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Vi P, sinh năm 1985 (có mặt).

2. Anh Nguyễn Cao C1, sinh năm 1979 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3. Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp N, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T1: Ông Dương Phấn K. Địa chỉ: Số G, Võ Văn K1, Khóm C, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn Nguyễn Tấn Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 30/5/2022 (Bút lục 01), Biên bản lấy lời khai ngày 10/8/2022 (Bút lục 31) cũng như quá trình giải quyết vụ án (Bút lục 121) và tại phiên tòa sơ thẩm; nguyên đơn là ông Nhâm Ngọc H cùng bà Tào Thị C đều trình bày:

Ông H, bà C có quyền sử dụng 3.000m² đất thuộc thửa 1562 (Thửa cũ là 506), tờ bản đồ số 05; tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 633128, do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 01/6/2001 nhưng xác định cấp lộn thửa đất của bà Tiêu Thị T. Nguồn gốc thửa đất này do ông H được Nhà nước cấp theo diện trang trải vào năm 1991, thời điểm giải thể Tập đoàn sản xuất.

Năm 2004, ông H, bà C chuyển nhượng 1.500m² trong thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Đ, bà T. Đồng thời, ông H, bà C cho bên ông Đ thuê diện tích 1.500m² đất còn lại để canh tác hàng năm. Do ông Đ là cháu gọi bà C là dì ruột nên Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất không được lập thành văn bản, đôi bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói với nội dung “Năm nào làm có lời nhiều thì cho tiền cafe, còn không có lời thì thôi”. Ông H vẫn quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biết rõ ông Đ đã liên tục trồng lúa, trồng ớt và rau quả trên phần đất nhận chuyển nhượng và phần đất thuê của ông H. Từ khoảng hơn 10 năm nay, ông Đ cho con rể là anh Nguyễn Vi P canh tác, chuyên trồng ớt nhưng hiện nay thì mới trồng cây dừa trên phần đất thuê của ông H.

Cuối năm 2020, ông Đ than hoàn cảnh khó khăn, phải bán đất và đã nhận tiền đặt cọc 500 triệu đồng, nếu không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì phải đền tiền cọc, năn nỉ ông H đưa Giấy chứng nhận để cắt phần nhận chuyển nhượng từ năm 2004. Vì quan hệ bà con nên ngày 19/02/2021, ông H, bà C với

ông Đ, bà T làm Văn bản thỏa thuận, có xác nhận của Ban N1. Theo Văn bản, bên ông H cho thuê 1.500m² đất và giao cho bên ông Đ giữ giấy chứng nhận để tự cắt phần nhận chuyển nhượng, phải trả lại giấy khi ông H cần. Tuy nhiên, tháng 6/2021, ông H có nhu cầu chuyển nhượng diện tích đất cho thuê, yêu cầu vợ chồng ông Đ trả lại quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận nhưng ông Đ, bà T đều loay hoay quanh rằng chưa hoàn thành thủ tục tách thửa hoặc đã sang tên cho anh C1, đề nghị ông H nhận lại đất khác giáp Kênh hoặc nhận 30 triệu đồng, ông H không đồng ý thì vợ chồng ông Đ không trả lại đất thuê và giấy chứng nhận.

Nay, ông H với bà C khởi kiện, yêu cầu ông Đ, bà T có nghĩa vụ trả lại diện tích đất thuê và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 633128 nêu trên.

- Theo Biên bản lấy lời khai ngày 10/8/2022 (Bút lục 34) cũng như quá trình giải quyết vụ án (Bút lục 121) và tại phiên tòa sơ thẩm; bị đơn là ông Nguyễn Tấn Đ cùng bà Tiêu Thị T đều trình bày:

Ông Đ với bà C có quan hệ bà con với nhau, bà C là dì ruột của ông Đ. Vào năm 2004, vợ chồng ông Đ, bà T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 1.500m² đất của vợ chồng ông H bà C; đất nhận chuyển nhượng thuộc thửa 506, tờ bản đồ số 05 (Theo giấy tờ) tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 01/6/2001, do hộ Nhâm Ngọc H đứng tên. Theo Giấy chứng nhận, thửa đất nêu trên có diện tích 3.000m² nhưng trên thực tế không đủ nên vợ chồng ông Đ chỉ nhận chuyển nhượng 1.500m², vì đất phía giáp bờ kênh không sử dụng được, thường xuyên bị nạo vét kênh đổ đất lên bờ. Sau khi nhận chuyển nhượng, diện tích 1.500m² nêu trên được vợ chồng ông Đ sử dụng liên tục vào việc trồng lúa. Riêng phần còn lại của thửa đất chỉ là bờ kênh, không biết diện tích bao nhiêu và gia đình ông Đ không sử dụng thường xuyên do năm nào cũng nạo vét kênh, chỉ có vài năm trồng ớt và rau màu.

Vì là dì, cháu ruột nên thời điểm chuyển nhượng không làm văn bản, ông Đ đã rất nhiều năm yêu cầu ông H giao Giấy chứng nhận để hoàn thiện thủ tục sang tên nhưng ông H không giao. Đến năm 2021, vì có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T nhưng ông H đứng tên, ông Đ phải hoàn thành việc sang tên nên vợ chồng ông Đ cố gắng thuyết phục ông H giao Giấy chứng nhận. Ông H đưa điều kiện phía ông Đ phải ký xác nhận thuê diện tích đất còn lại theo Giấy chứng nhận thì ông H mới ký hồ sơ chuyển nhượng, để sang tên cho ông Đ và ông Đ - bà T đều cùng tự nguyện ký Văn bản thỏa thuận ngày 19/02/2021, có sự chứng kiến của đại diện Ban N1, xã Đ.

Sau khi ký Văn bản thỏa thuận trên, ông H giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 633128 cho ông Đ; ông Đ liên hệ Văn phòng C2 để lập hồ sơ chuyển nhượng, gia đình ông H gồm ông H cùng vợ và các con đều có mặt tại Văn phòng Công chứng ký tên chuyển nhượng toàn bộ thửa 506 cho ông Đ. Ông Đ đã đăng ký, đứng tên Giấy chứng nhận và sau đó tiếp tục tặng cho toàn bộ thửa đất cho con trai là anh Nguyễn Cao C1.

Ông Đ, bà T từng có lời khai đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M, là Phó Trưởng Công an xã L; nay xác định lại, đất chuyển nhượng cho ông M có vị trí khác trên thực địa, gần dốc cầu L, do trước đây cấp lộn thửa giữa ông H với bà T. Vì vậy, thủ tục chuyển nhượng thửa 506 nêu trên chỉ có ý nghĩa về hồ sơ pháp lý; hiện trạng đất ông H đòi, bên ông Đ không thuê nhưng vẫn do anh P sử dụng, không có người khác cùng sử dụng và theo bản đồ chính quy được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C2 xác định thì phần đất đã thẩm định được lấy tên thửa 1562, anh Nguyễn Cao C1 đứng tên.

Riêng phần đất mà anh T1 đứng tên hiện nay, do nhận chuyển nhượng lại từ anh C1 thì vợ chồng ông Đ khẳng định đã trực tiếp chuyển nhượng cho anh T1 hơn 10 năm trước, ông Đ là người nhận tiền và giao Giấy chứng nhận cũ (Cấp nhằm thửa) cho anh T1; thời điểm chuyển nhượng, vợ chồng ông Đ chỉ chuyển nhượng toàn bộ đất của mình, chừa lại 1.500m² của ông H - không chuyển nhượng diện tích này. Tuy nhiên, phải đến năm 2022, khi hoàn thành sang tên cho anh C1 thì anh C1 mới tiếp tục chuyển nhượng lại cho anh T1; thực chất, giữa anh C1 với anh T1 không có giao dịch chuyển nhượng.

Do ông Đ, bà T đã chuyển nhượng, sang tên cho anh C1, giao toàn bộ đất trên thực địa và hiện chỉ có anh P sử dụng phần của ông H, vợ chồng ông Đ không còn giữ Giấy chứng nhận mà ông H kiện đòi, không còn liên quan gì đến đất đai trên thực địa nên ông Đ, bà T không đồng ý toàn bộ yêu cầu của ông H, bà C, không có yêu cầu gì khác.

- *Quá trình giải quyết vụ án (Bút lục 120) và tại phiên tòa sơ thẩm; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Vi P trình bày:*

Ông P là con rể của ông Đ, bà T, từng đại diện gia đình thương lượng với ông H trả 30 triệu đồng để ổn định sử dụng, chấm dứt tranh chấp. Việc đưa ra số tiền này dựa trên căn cứ ông P trực tiếp sử dụng đất, biết rõ giá đất; cũng từng xác định ranh đất với ông Đ. Nay, ông P đồng ý trả ông H 70 triệu đồng/một công rưỡi đất; nếu ông H vẫn không đồng ý, ông P yêu cầu Tòa án bác đơn khởi kiện của vợ chồng ông H.

Ngoài ý kiến trên, ông P thống nhất toàn bộ ý kiến của ông Đ và bà T; không trình bày gì thêm, không có yêu cầu gì khác.

- *Quá trình giải quyết vụ án (Bút lục 120) và tại phiên tòa sơ thẩm; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Cao C1 trình bày:*

Ông C1 là con ruột của ông Đ, bà T, được tặng cho quyền sử dụng đất từ năm 2021. Việc tặng cho chỉ làm thủ tục trên giấy tờ, theo giấy tờ; thực tế không giao đất cho ông C1 vì ông Đ, bà T đã chuyển nhượng hết đất cho ông Nguyễn Văn T1, là anh ruột của con rể ông Đ từ trước; phần ông H kiện đòi, ông C1 cũng chưa bao giờ sử dụng, chỉ có ông Nguyễn Vi P được ông Đ - bà T cho sử dụng hơn 10 năm nay.

Theo ông C1, trước đây ông H bán cho ông D một nửa thửa đất theo chiều dọc, hướng Đông - Tây. Nay, đất của ông H còn bao nhiêu thì cứ lấy; gia đình ông C1 chỉ lấy đủ 1.500m² đã nhận chuyển nhượng, nếu ông H không nhận tiền do ông P hỗ trợ thì cứ lấy đất còn lại theo thỏa thuận mua bán dọc thửa đất, còn bao nhiêu thì ông H lấy bấy nhiêu, ông C1 đồng ý điều chỉnh lại hồ sơ pháp lý đối với đất do ông C1 đứng tên.

- Tại phiên tòa sơ thẩm; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Hơn 10 năm trước, ông T1 đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông D, bà T; đất nhận chuyển nhượng khoảng hơn 9.000m² tại ấp T, xã D, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Thời điểm chuyển nhượng, vợ chồng ông D đã nhận đủ tiền và giao Giấy chứng nhận cũ cho ông T1; sau đó, ông T1 lại đưa lại cho ông D để ông D vay tiền ngân hàng; đôi bên không giao đất trên thực địa, chỉ mua bán trên giấy tờ. Riêng phần ông H đòi lại hiện nay thì ông T1 sử dụng năm đầu tiên, sau đó duy nhất có ông P sử dụng; đến sau ngày Tòa án mời hòa giải vào ngày 07/9/2023, ông T1 mới mua cây dừa giống đến trồng trên phần đất mà ông H kiện đòi. Nay ông T1 cho rằng, theo giấy tờ thì đất ông H đòi, nằm trong Giấy chứng nhận của ông T1 thông qua nhận chuyển nhượng ngay tình, hợp pháp; ông T1 mới trồng cây dừa trên đất, nếu ông H không đồng ý nhận 70 triệu thì yêu cầu chuyển hồ sơ lên tỉnh.

* Sự việc được Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng thụ lý và giải quyết. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2023/DS-ST, ngày 25/9/2023 đã quyết định: Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 và Khoản 2 Điều 143, Khoản 3 Điều 144, Khoản 1 Điều 147, Khoản 1 Điều 157, Khoản 1 Điều 158, điểm g Khoản 1 Điều 217, Khoản 3 Điều 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 116, Điều 500, Điều 501, Điều 482 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 166, Điều 170 của Luật Đất đai;

Căn cứ vào điểm d Khoản 1 Điều 12, Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nhâm Ngọc H và bà Tào Thị C đối với ông Nguyễn Tấn D và bà Tiêu Thị T, về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất*”. Buộc ông D, bà T và anh P, anh T1 di dời toàn bộ những cây dừa mới trồng và những cây khác, tài sản khác trên đất để trả lại ông H, bà C phần đất thuê có đặc điểm, diện tích, vị trí theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ được nêu tại Căn cứ 2.1 trong Mục [2] Phần Nhận định của Tòa án tại bản án.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu “đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” của nguyên đơn, do nguyên đơn tự nguyện giao để chuyển nhượng cho người khác và không còn quyền khởi kiện vì không có quyền, lợi ích hợp pháp bị xâm phạm.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện T thực hiện thẩm tra, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính và điều chỉnh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương ứng đã cấp, theo thủ tục chung quy định tại Khoản 2 Điều 24, Điều 31 của Luật Đất đai và Khoản 1 Điều 5 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 02/10/2023 bị đơn Nguyễn Tấn Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T1 có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm các nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn Nguyễn Tấn Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T1 vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về 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 những người 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 và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Tấn Đ; Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T1. Áp dụng khoản 2 Điều 308 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, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Người có quyền kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của ông Nguyễn Tấn Đ và ông Nguyễn Văn T1 là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên kháng cáo là hợp lệ và đúng luật định, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của của ông Nguyễn Tấn Đ và ông Nguyễn Văn T1 về yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Tại phiên tòa các bên đương sự thống nhất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/6/2024 của Tòa án cấp phúc thẩm thì phần đất có tứ cận và diện tích như sau:

- **H**: Giáp phần còn lại của thửa 1325 có số đo: 20,97 m + 5 m
- Hướng Tây: Giáp thửa 497 có số đo: 20,98 m + 5 m
- **H**: Giáp kênh **C** có số đo; 60,43 m
- **Hướng B**: Giáp thửa 1194 có số đo: 60,43 m

Diện tích đo đạc thực tế là 1.569,9m² thuộc một phần thửa 1325, tờ bản đồ số 05; tọa lạc tại **ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**. Theo kết quả định giá ngày 27/8/2024 của **Công ty TNHH T4** thì phần đất tranh chấp có giá là 151.000 đồng/01 m², tổng giá trị đất là: 237.054.900 đồng, trên đất ông **Nguyễn Văn T1** có trồng 40 cây dừa loại C có giá là 214.000 đồng/cây, tổng giá trị cây dừa là 8.560.000 đồng

[2.2] Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của gia đình ông **H** được cấp vào năm 1989, ông **H** được **Ủy ban nhân dân huyện L**, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 0257 ngày 01/6/2001, thửa 506, tờ bản đồ số 05, diện tích 3.000 m², tọa lạc **ấp T, xã Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng**. Vào năm 2004 ông **H** chuyển nhượng cho các bị đơn **Nguyễn Tấn Đ** và **Tiêu Thị T** 1.500 m² còn lại 1.500 m² cho các bị đơn thuê nhưng không có làm giấy tờ. Đến ngày 19/02/2021 các nguyên đơn làm Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa 506, diện tích 3.000 m² cho bà **Tiêu Thị T** với giá là 140.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng có Văn phòng Công chứng **Nguyễn Viết T2** công chứng, sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất các nguyên đơn đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các nguyên đơn cho bị đơn. Tuy nhiên cùng ngày 19/02/2021 các nguyên đơn và các bị đơn lập Văn bản thỏa thuận thể hiện các nguyên đơn chuyển nhượng cho các bị đơn diện tích là 1.500 m², còn lại 1.500 m² các nguyên đơn cho các bị đơn thuê hàng năm văn bản thỏa thuận có **Ban N1** xác nhận. Tại phiên Tòa đại diện bị đơn cũng thừa nhận văn bản thỏa thuận này. Do đó, các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn trả lại diện tích 1.500 m² theo văn bản thỏa thuận ngày 19/02/2021 là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn là có căn cứ phù hợp với quy định pháp luật.

[2.3] Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng đất của các nguyên đơn, các bị đơn đã đăng ký quyền sử dụng đất với toàn bộ diện tích 3.000 m² của thửa 506 với thửa 510 của các bị đơn thành thửa 510, tờ bản đồ số 5 với diện tích 9.415,9 m². Tại Công văn số 2814/STNMT-VPĐK ngày 19/1/2023 của **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S** (bút lục 237) thể hiện: **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 836300 ngày 05/3/2021 thuộc thửa 510, tờ bản đồ số 5, diện tích 9.415,9 m² cho ông **Nguyễn Tấn Đ** và bà **Tiêu Thị T**. Ngày 23/4/2021 ông **Đ** và bà **T** tặng cho hết thửa đất số 510 và một phần thửa đất số 1099 cho ông **Nguyễn Cao C1** theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được **Ủy ban nhân dân xã Đ** 2 chứng thực, ông **C1** xin hợp 02 thửa đất trên thành thửa 1325 tờ bản đồ số 5, diện

tích 9.680,4 m² và được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 983232 ngày 21/5/2021. Việc **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định, khi cấp giấy có đo đạc thực tế.

[2.4] Đến ngày 28/02/2022 ông **Nguyễn Cao C1** chuyển nhượng hết thửa đất số 1325, tờ bản đồ số 5 cho ông **Nguyễn Văn T1** theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 547 của Văn phòng Công chứng Lý Chel, Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện C2** chỉnh lý biến động trên trang 3 Giấy chứng nhận, việc chỉnh lý biến động vào Giấy chứng nhận là đúng trình tự thủ tục theo quy định.

[2.5] Do đó, ông **Nguyễn Văn Trung chuyển n** quyền sử dụng đất từ ông **Nguyễn Cao C1** là chuyển nhượng ngay tình, sau khi chuyển nhượng đất ông **T1** đã trồng 40 cây dừa trên phần đất đã chuyển nhượng, nhưng các nguyên đơn không có ý kiến gì đối với việc ông **T1** trồng dừa trên phần đất tranh chấp này. Tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự quy định: “*Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu*”. Do đó, ông **Nguyễn Văn Trung chuyển n** quyền sử dụng đất của ông **Nguyễn Cao C1** là ngay tình nên được pháp luật bảo vệ.

[3] Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận kháng cáo của ông **Nguyễn Văn T1**, không chấp nhận kháng cáo của ông **Nguyễn Tấn Đ**, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn buộc các bị đơn và ông **Nguyễn Cao C1** có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn theo kết quả định giá ngày 27/8/2024 của **Công ty TNHH T4** thì phần đất tranh chấp có giá là: 237.054.900 đồng. Ôn định phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 1.569,9m² thuộc một phần thửa 1325, tờ bản đồ số 05; tọa lạc tại **ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng** cho ông **Nguyễn Văn T1**.

[4] Do ôn định phần đất tranh chấp cho ông **Nguyễn Văn T1** sử dụng nên không chấp nhận yêu cầu đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 633128 do **Ủy ban nhân dân huyện L** cấp ngày 01/6/2001 do ông **Nhâm Ngọc H** đứng tên của các nguyên đơn.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bản án dân sự sơ thẩm bị sửa nên án phí cũng được sửa lại cho phù hợp. Các bị đơn là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn không phải nộp theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Ông **Nguyễn Cao C1** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.951.000 đồng (được làm tròn).

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn **Nguyễn Tấn Đ** được miễn không phải nộp, ông **Nguyễn Văn T1** không phải chịu.

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

[8] Các phần khác được nêu trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Khoản 1 Điều 148, Khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 ngày 31 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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **Nguyễn Tấn Đ**.

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Văn T1**.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng, án tuyên như sau:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 và Khoản 2 Điều 143, Khoản 3 Điều 144, Khoản 1 Điều 147, Khoản 1 Điều 157, Khoản 1 Điều 158, điểm g Khoản 1 Điều 217, Khoản 3 Điều 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 116, Điều 500, Điều 501, Điều 482 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 166, Điều 170 của Luật Đất đai;

Căn cứ vào điểm đ Khoản 1 Điều 12, Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Nhâm Ngọc H** và bà **Tào Thị C** đối với ông **Nguyễn Tấn Đ** và bà **Tiêu Thị T**, về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

1. Buộc ông **Nguyễn Tấn Đ**, bà **Tiêu Thị T**, ông **Nguyễn Cao C1** có trách nhiệm liên đới trả giá trị quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn ông **Nhâm Ngọc H** và bà **Tào Thị C** với số tiền là: 237.054.900 đồng. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

R 633128 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 01/6/2001 do ông Nhâm Ngọc H đứng tên của các nguyên đơn.

3. Ông Nguyễn Văn T1 được quyền quản lý sử dụng và định đoạt đối với phần đất tranh chấp là một phần thửa 1325, tờ bản đồ số 05; tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, có diện tích 1.569,9m², có tứ cận:

- H: Giáp phần còn lại của thửa 1325 có số đo: 20,97 m + 5 m.
- Hướng T3: Giáp thửa 497 có số đo: 20,98 m + 5 m.
- H: Giáp kênh Chùa có số đo: 60,43 m.
- Hướng B: Giáp thửa 1194 có số đo: 60,43 m.

(có sơ đồ kèm theo)

4. Về chi phí thẩm định, định giá:

4.1. Ông Nguyễn Tấn Đ, bà Tiêu Thị T và ông Nguyễn Cao C1 phải liên đới chịu là 22.252.339 đồng.

4.2. Các nguyên đơn ông Nhâm Ngọc H, bà Tào Thị C được nhận lại số tiền đã nộp tạm ứng trước là 4.162.339 đồng do ông Nguyễn Tấn Đ, bà Tiêu Thị T và ông Nguyễn Cao C1 giao nộp.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1 Ông Nguyễn Tấn Đ, bà Tiêu Thị T được miễn không phải nộp.

5.2. Ông Nguyễn Cao C1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.951.000 đồng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

6.1. Bị đơn Nguyễn Tấn Đ không phải chịu được nhận lại số tiền đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0011364 ngày 17/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

6.2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T1 không phải chịu được nhận lại số tiền đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0011370 ngày 19/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

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

Trường hợp bản án này 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 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Trần Đề;
- Chi cục THADS huyện Trần Đề;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hoàng Thành

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA

Hồ Văn Phụng

Trương Tố Hương

Nguyễn Hoàng Thành

