

Bản án số: 197/2020/DS-PT

Ngày: 27 – 11 – 2020.

“*Tranh chấp hợp đồng thuê đất*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết

Các thẩm phán:

1. Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân

2. Ông Doãn Đình Quyền

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Khắc Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Ông Ngụ Văn Minh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Vào các ngày 26, 27 tháng 11 năm 2020, Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 180/TLPT - DS ngày 05/10/2020 về việc về việc “*Tranh chấp hợp đồng thuê đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2020/DS-ST ngày 17/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng nghị, kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 201/2020/QĐPT- DS ngày 10/11/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Khối A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Hồ Thị Thanh Đ, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Khối B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.(Có đơn xin xét xử vắng mặt)

***Bị đơn:** 1/ Bà H’K Mlô, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Buôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk(Có mặt).

2/ Ông Y S Mlô, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Buôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk(Có mặt).

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà H’K Mlô và ông Y S Mlô: Ông Lê Thành N, sinh năm: 1987. Địa chỉ: Đường Y B, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk - Theo giấy uỷ quyền ngày 17/12/2019 - (Có mặt).

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

1/ Ông Nguyễn Văn I, sinh năm: 1961. Địa chỉ: Khối B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

2/ Bà H N Mlô, sinh năm: 1971. Địa chỉ: Buôn G, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk(Có mặt).

Người phiên dịch : Ông Y P Kbuôr – Cán bộ Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Kháng nghị, kháng cáo: Do có kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar và kháng cáo bị đơn bà H'K Mlô, ông Y S Mlô và người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà H N Mlô.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hồ Thị Thanh Đ trình bày:**

Ngày 31/10/2017, bà H' K Mlô chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành L diện tích 14.930 m² đất gồm các thửa 183, 184, 210, 211, tờ bản đồ 17, tọa lạc tại Buôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BO 006765 do UBND huyện E cấp ngày 20/01/2016 cho bà H'K Mlô; giá trị chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số : 09/HĐCN – 2017, được Chi nhánh văn phòng đăng ký địa đai huyện E chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Thành L vào ngày 20/11/2017 theo hồ sơ số 00382.CN.005(6210/2017).

Do nhu cầu cần thiết sử dụng đất của bà H' K Mlô (Bên A). Ông Nguyễn Thành L (Bên B) đồng ý cho Bên A thuê lại toàn bộ diện tích đất 14.930 m² trên. Ngày 30/11/2017, ông L và bà H'K Mlô đến văn phòng công chứng P (đường C, Thị trấn E, huyện E, Tỉnh Đắk Lắk) ký kết văn bản thỏa thuận bàn giao đất và thuê lại tài sản với nội dung sau:

Bên A thuê lại toàn bộ diện tích đất 14.930 m² để trồng hoa màu như nghệ, đậu, bắp. Thời hạn thuê 01 (một) năm kể từ ngày 30/11/2017 đến 30/11/2018. Giá cho thuê 5.000.000 đ/1 tháng, bằng 60.000.000đ/1 năm, thỏa thuận trả tiền thuê hàng tháng. Trường hợp nếu Bên B cần lấy đất trước hạn nhằm canh tác hoặc chuyển nhượng thì phải báo trước cho Bên A trước đó 60 ngày để Bên A thu xếp trả lại đất cho Bên B.

Trong quá trình quản lý, canh tác trên đất thuê, Bên A không được trồng hoa màu và cây trồng khác (ngoài nghệ, đậu, bắp) – Bên A không được đào bới, san lấp làm thay đổi hiện trạng – Bên A không được dùng tài sản thuê để thế chấp cầm cố, mua bán, chuyển nhượng, tặng, cho hoặc cho thuê lại.

Hết thời hạn thuê thì Bên A phải hoàn trả lại đất cho Bên B. Hai bên cam kết thực hiện đúng văn bản thỏa thuận nếu bên nào không thực hiện đúng sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.

Sắp hết thời hạn thuê đất, ngày 28/11/2018 bà H' K Mlô có đến nhà trình bày lý do: Chưa thu hoạch hoa màu kịp nên tự viết giấy cam kết giao trả đất và hẹn sau tết ngày 20/02/2019 âm lịch thu hoạch xong sẽ giao trả đất cho ông L, đồng thời hai bên lập biên bản thỏa thuận chấm dứt việc thuê đất, cam kết giao trả đất và có trách nhiệm di dời toàn bộ các ngôi mộ đang tồn tại trên diện tích đất đã bán cho ông L.

Cho đến nay quá thời gian giao trả đất đã nhiều lần đến nhà bà H' K Mlô nhắc nhở nhưng bà H' K Mlô không những không giao trả đất mà còn trồng tía vụ mới và cùng em trai Y S Mlô và nhiều người khác tiếp tục canh tác trên diện tích 14.930 m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông L, cũng không làm thủ tục di dời mộ. Hơn nữa từ ngày thuê đất đến nay, bên thuê vẫn chưa trả tiền thuê đất.

Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết buộc bên thuê đất bà H' K Mlô, ông Y S

Mlô và những người khác làm chung trên đất thuê phải trả lại toàn bộ diện tích đất theo chứng nhận QSD đất số BO 006765 cùng tài sản khác gắn liền trên đất cho ông L. Đồng thời buộc bà H'K Mlô phải có trách nhiệm di dời toàn bộ các ngôi mộ đang tồn tại trên đất ra ngoài phạm vi diện tích đất 14.930 m² thuộc quyền sử dụng quản lý hợp pháp của gia đình ông L. Đồng thời, buộc bà H'K Mlô trả cho ông L tiền thuê đất (5.000.000đ/tháng) từ ngày thuê đất đến khi Tòa án giải quyết và không yêu cầu bà H'K Mlô phải trả tiền lãi chậm trả đối với khoản tiền thuê đất.

**** Quá trình làm việc tại Tòa án bị đơn bà H'K, ông Y S và ông Lê Thành N người đại diện theo ủy quyền của bà H'K và ông Y S trình bày:***

Do bà H' K Mlô có nợ 350.000.000 đồng của bà H'No Byă. Do không có tiền trả nợ bà H'No Byă nên ngày 13/4/2016, bà H'K mang 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 006765, BO 006764, BO 006767 đều mang tên bà H' K Mlô đến nhà của ông Nguyễn Văn I (dịch vụ cầm đồ Thành L) để thế chấp vay số tiền 420.000.000 đồng. được ông I đồng ý cho bà H'K vay 420.000.000 đồng, thoả thuận khi trả xong nợ bà H' K sẽ được trả lại các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi nhận tiền thì ông I gọi bà H'No vào nhận 394.000.000 đồng, số tiền còn lại 26.000.000 đồng ông I cân trừ vào số tiền lãi của tháng đầu tiên. Sau khi nhận tiền bà H'No lấy 380.000.000 đồng gồm nợ gốc 350.000.000 đồng, nợ lãi 30.000.000 đồng, còn lại 14.000.000 đồng đưa cho bà H'K. Sau đó ông I đã đi đăng ký nhận thế chấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H' K tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện E vào ngày 13/4/2016.

Đến tháng 10/2017 thì ông I yêu cầu bà H' K phải trả nợ gốc và lãi với số tiền tổng cộng là **1.750.000.000** đồng. Nợ gốc là **420.000.000** đồng và tiền lãi 19 tháng là **1.330.000.000** đồng. Bà H'K chưa có tiền trả thì ông I yêu cầu bà H' K phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với GCNQSDĐ số BO 006765 có diện tích 14.930m²; thửa đất số 183, 184, 210, 211; tờ bản đồ số 17 cho con ông I là ông Nguyễn Thành L để trừ bớt số tiền nợ **1.000.000.000** đ (một tỉ đồng). Ông I đe dọa nếu không ký hợp đồng chuyển nhượng đất sẽ thuê xã hội đen giết chết hoặc kêu công an bắt bỏ tù bà H' K vì vay tiền không trả. Do thiếu hiểu biết nên ngày 31/10/2017, bà H' K buộc phải đến Văn phòng công chứng P, thị trấn E ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 14.930m² nêu trên cho ông Nguyễn Thành L (con trai ông I). Hợp đồng chuyển nhượng này ghi giá chuyển nhượng là 01 tỷ đồng nhưng thực tế bà H' K không nhận được đồng nào. Ngày 20/11/2017 ông L đã đăng ký biến động đứng tên GCNQSDĐ số BO 006765. Do bị đe dọa nên bà H'K K quyết không giao đất cho cha con ông I vì thực tế bà không hề có ý chí chuyển nhượng đất và cũng không nhận 01 tỷ đồng. Thấy bà H'K không giao đất, ông I cùng con trai lại tiếp tục đe dọa buộc bà H'K phải ký vào văn bản thỏa thuận bàn giao đất và thuê lại tài sản ngày 30/11/2017; ép bà H'K viết giấy cam kết giao trả đất ngày 28/11/2018; giấy thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê đất, giao trả đất thuê và di dời mộ ngày 28/11/2018. Bà H'K xác định các văn bản này là do ông I ép, đe dọa bà H'K ký, viết và điểm chỉ vào chứ không có sự tự nguyện.

Vì vậy, bà H' K không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành L trong vụ án “Tranh chấp hợp đồng thuê đất”. Bà H K thừa nhận

có chuyển nhượng đất với ông Nguyễn Thành L là do bị ép buộc (nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh bị ép buộc) bà H K cũng thừa nhận có đến Văn phòng công chứng để ký, điểm chỉ. Ngoài ra, khi nhận chuyển nhượng 04 thửa đất bà H K Mlô không nhận được đồng nào, việc chuyển nhượng này nhằm để khấu trừ số tiền bà H K Mlô nợ của ông Nguyễn Văn I 1.000.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất là do bị ông I đe dọa, ép ký và không được sự đồng ý của các em trong gia đình nên không đồng ý giao đất, di dời mộ cũng như trả tiền thuê đất như nguyên đơn yêu cầu.

*** Quá trình làm việc tại tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H N Mlô trình bày:**

Tôi là con đẻ của ông Y'B Niê (sinh năm 1919, mất năm 2008) và bà H J Mlô (sinh năm 1920, mất năm 2019). Cha mẹ tôi có tất cả 07 người con đẻ sau: Ông Y' D Mlô, bà H'J Mlô, bà H'L Mlô, bà H'D Mlô, bà H'K Mlô, bà H N Mlô và ông Y S Mlô. Lúc còn sống thì bố mẹ tôi tạo lập được quyền sử dụng đất diện tích 39.055m² tọa lạc tại Buôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0367258 đứng tên hộ ông Y Bei Niê do UBND huyện E cấp ngày 01/12/1999. Lúc mất cả bố và mẹ tôi đều không để lại di chúc đối với quyền sử dụng đất trên và anh chị em trong gia đình tôi tiếp tục chia nhau để canh tác, sử dụng. Tuy nhiên, hiện nay bà H'K bị ông Nguyễn Thành L và ông Nguyễn Văn I kiện tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản thì tôi mới biết bà H' K Mlô đã tự ý mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Y'B và thuê dịch vụ tách ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua tên bà H'K Mlô là GCNQSDĐ số BO 006765 có diện tích 14.930m²; thửa đất số 183, 184, 210, 211, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Buôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện E cấp ngày 20/01/2016 với nội dung là “Nhận thừa kế đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất” để thế chấp vay tiền và chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Thành L. Việc bà H'K Mlô khai nhận thừa kế và tách quyền sử dụng đất trên là di sản thừa kế do bố mẹ tôi để lại không có sự đồng ý của tôi là trực tiếp xâm hại đến quyền thừa kế hợp pháp của tôi. Sau đó, bà H' K lại tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối thửa đất số 183, 184, 210, 211, tờ bản đồ số 17 diện tích 14.930m² theo giấy CNQSDĐ số BO 006765 cho ông Nguyễn Thành L, tôi không đồng ý với nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Thành L và đề nghị Tòa án nhân dân huyện E giải quyết theo quy định của pháp luật, tôi sẽ khởi kiện vụ kiện chia thừa kế khác.

*** Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn I trình bày:**

Thông nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của bà Hồ Thị Thanh Đ. Tôi không đồng tình và phản bác lời khai phía bị đơn. Hơn nữa, tôi xác định tôi không liên quan gì đến việc chuyển nhượng và cho thuê đất. Đây là giao dịch giữa con trai tôi là Nguyễn Thành L và bà H'K Mlô.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST.ngày 17/7/2020, Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 147; Điều 158; Điều 203; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của

Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 166; 481; 482; 500; 501; 502 Bộ luật dân sự 2015;
- Căn cứ khoản 3 Điều 12; khoản 3 Điều 162; điểm a, b khoản 3 Điều 167

Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ khoản 1 Điều 84 Luật Bảo vệ môi trường 2014
- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành L

+ Chấm dứt hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền trên đất lập ngày 30/11/2017 giữa ông Nguyễn Thành L và bà H'K Mlô.

+ Buộc bà H'K Mlô cùng ông Y S Mlô, bà H N Mlô là những người đang canh tác trên đất có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Thành L tổng diện tích 14.930 m² đất gồm các thửa 183, 184, 210, 211, tờ bản đồ 17, tọa lạc tại Buôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 006765 do UBND huyện E cấp ngày 20/01/2016 cho bà H'K Mlô, cấp nhập thay đổi quyền sở hữu (Sang cho Nguyễn Thành L) ngày 20/11/2017 có tứ cận: Phía Tây giáp đường liên thôn dài 88m (29+23+36), phía Đông giáp thửa 182 của ông Y Tũ Mlô dài 84m, phía Bắc giáp thửa 174, 174c của H'Nưn Niê và Y Hiệp Niê dài 186m (73+68+45), phía Nam giáp thửa 220 và 219 của Y Chuê Niê dài 205m (72+16+64+53) và các tài sản khác gắn liền trên đất gồm: Trên thửa đất 210 có 01 cây vú sữa lâu năm, 01 cây muồng, 02 cây bơ; Trên thửa đất 211 có 09 cây bơ, 07 cây điều, 03 cây keo; Trên thửa đất 184 có 30 cây bơ, 03 cây keo, 07 cây điều, 01 cây xoan, 01 cây xoài, 01 cây mít, 03 cây muồng; Trên thửa đất 183 có 16 cây keo, 48 cây bơ, 02 cây điều, 05 cây mít, 01 cây lộc vừng, 10 cây mít, 05 cây muồng, 01 cây ổi, 30 dây tiêu trồng trên các cây sống đã liệt kê, 01 cây chôm chôm, 01 cây sầu riêng, 01 cây xoài, 01 cây chôm chôm, 01 cái lán diện tích 15m² bằng gỗ tạp, mái lợp tôn cũ. Thời hạn giao trả đất ngay sau khi bà H'K Mlô cùng ông Y S Mlô, bà H N Mlô thu hoạch xong mùa mì, đậu chậm nhất ngày 30/12/2020.

+ Buộc bà H'K Mlô trả cho ông Nguyễn Thành L tiền thuê đất từ ngày 30/11/2017 đến ngày 30/12/2020 là 37 tháng: 5.000.000đ x 37 tháng = 185.000.000đồng (Một trăm tám mươi lăm triệu đồng)

+ Ghi nhận nội dung thỏa thuận, cam kết lập ngày 28/11/2018 giữa ông Nguyễn Thành L và bà H'K Mlô về việc di dời toàn bộ các ngôi mộ nên bà H'K Mlô có trách nhiệm di dời 06 ngôi mộ của gia đình bà ra khỏi diện tích đất của ông Nguyễn Thành L chậm nhất đến ngày 30/12/2020.

Kể từ ngày 31/12/2020, cho đến khi thi hành án xong tiền thuê đất, bà H' K Mlô còn phải trả cho ông Nguyễn Thành L khoản tiền lãi chậm trả đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, về trình tự thủ tục thi hành án dân sự cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/7/2020, bị đơn bà H'K Mlô, ông Y S Mlô

và người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà H N Mlô kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 30/7/2020 Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar có quyết định kháng nghị số: 02/QĐKNPT-VKS-DS với nội dung kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại cấp phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn rút một phần đơn khởi kiện về yêu cầu buộc bà H'K Mlô phải có trách nhiệm di dời toàn bộ các ngôi mộ đang tồn tại trên đất ra ngoài phạm vi diện tích đất 14.930 m² thuộc quyền sử dụng quản lý hợp pháp của gia đình ông L.

Phía bị đơn không đồng ý việc gia đình nguyên đơn rút một phần đơn khởi kiện về việc buộc bà H'K Mlô phải có trách nhiệm di dời toàn bộ 06 ngôi mộ đang tồn tại trên đất ra ngoài phạm vi diện tích đất 14.930 m² đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà H'K Mlô trình bày: Bà thừa nhận có nợ tiền của ông Nguyễn Văn I là bố đẻ của ông Nguyễn Thành L do không có tiền trả nên bị ông I đe dọa, ép buộc nên tôi phải ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Thành L là con trai ông I sau đó ép tôi phải ký văn bản thuê lại đất việc ký kết các văn bản ở tại nhà ông I chứ không phải ở phòng công chứng và tôi cũng không được trả một đồng nào từ việc chuyển nhượng đất (nhưng không có căn cứ chứng minh).

Ông Y S Mlô trình bày: Diện tích đất 14.930m² đất là tài sản của cha mẹ ông chết để lại cho ba chị em là chúng tôi H' K, Y S Mlô và H' N Mlô chúng tôi tự chia cho nhau mỗi người một mảnh và đang quản lý sử dụng từ trước đến nay. Việc bà H' K chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông L sau đó cho thuê lại chúng tôi đều không biết, chỉ đến khi ông L khởi kiện thì mới biết bà H'K đã chuyển nhượng diện tích đất này cho bà H' K không được sự đồng ý của chúng tôi. Nay chúng tôi không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà H' N Mlô trình bày: thống nhất quan điểm của ông Y S trình bày bà cho rằng việc nguyên đơn khởi kiện bà không biết, bản tự khai ngày 20/8/2019 bà không viết mà con bà viết và tự ký vào văn bản bà không biết nội dung. Việc bà H' K chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông L sau đó cho thuê lại đất chúng tôi đều không biết, chỉ đến khi ông L khởi kiện tôi mới biết bà H' K đã chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Nguyễn Thành L mà không được sự đồng ý của chúng tôi. Nay chúng tôi không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Lê Thành N trình bày: Cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng đề nghị cấp phúc thẩm huỷ để điều tra xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

- Về tố tụng: Kháng cáo của bà H'K Mlô, ông Y S Mlô và người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà H N Mlô; kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar làm trong thời hạn luật định. Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Trước phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn

bà Hồ Thị Thanh Đ rút một phần đơn khởi kiện về yêu cầu buộc bà H'K Mlô phải có trách nhiệm di dời toàn bộ các ngôi mộ đang tồn tại trên đất ra ngoài phạm vi diện tích đất 14.930 m² thuộc quyền sử dụng quản lý hợp pháp của gia đình ông L. Bị đơn bà H'K Mlô, ông Y S Mlô và người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà H N Mlô không đồng ý thì không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn đề nghị xét xử theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đánh giá chứng cứ chưa khách quan, giải quyết vụ án chưa phù hợp, thiếu người tham gia tố tụng đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xác định sai về án phí, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Sau khi xét xử sơ thẩm người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn rút một phần về yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà H'K Mlô phải có trách nhiệm di dời toàn bộ các ngôi mộ đang tồn tại trên đất ra ngoài phạm vi diện tích đất 14.930 m² thuộc quyền sử dụng quản lý hợp pháp của gia đình ông L. Bị đơn bà H'K Mlô, ông Y S Mlô không đồng ý việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 1 Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận việc rút một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn.

[1.2] Đơn kháng cáo của bà H'K Mlô, ông Y S Mlô và bà H N Mlô làm trong hạn luật định. Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar trong thời hạn luật định nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Diện tích 14.930 m² gồm các thửa 183, 184, 210, 211, tờ bản đồ 17, tọa lạc tại Buôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BO 006765 do UBND huyện E cấp ngày 20/01/2016 cho bà H'K Mlô. Ngày 31/10/2017, bà H' K Mlô đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành L. Ngày 20/11/2017, được Chi nhánh văn phòng đất đai huyện E chỉnh lý biến động quyền sở hữu sang tên cho Nguyễn Thành L, việc chuyển nhượng các bên đã thực hiện đúng quy định. Sau khi nhận chuyển nhượng ngày 30/11/2017 ông Nguyễn Thành L và bà H'K lập văn bản thỏa thuận về việc bàn giao đất và cho bà H' K thuê lại toàn bộ diện tích đất 14.930 m² theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BO 006765 nêu trên. Thời hạn thuê 01 (một) năm kể từ ngày 30/11/2017 đến 30/11/2018. Văn bản thỏa thuận được công chứng, chứng thực đúng quy định pháp luật. Giá cho thuê 5.000.000 đ/1 tháng, trả tiền thuê hàng tháng. Quá trình thuê đất bà H'K không trả đồng nào. Khi hết thời hạn thuê, bà

H'K cũng không trả lại tài sản thuê mà vẫn tiếp tục canh tác nên ông Nguyễn Thành L khởi kiện yêu cầu bà H K Mlô, ông Y S Mlô và bà H N Mlô là những người đang canh tác diện tích đất trên có trách nhiệm trả lại diện tích 14.930 m² đất và tài sản gắn liền trên đất và buộc bà H'K Mlô trả tiền thuê đất từ ngày 30/11/2017 đến khi giao trả đất và yêu cầu bà H'K Mlô có trách nhiệm di dời 06 ngôi mộ của gia đình ra khỏi diện tích đất trên. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn bà H'K Mlô, ông Y S Mlô và người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà H N Mlô thể hiện cho rằng ông Nguyễn Thành L không có quyền sử dụng đất, bà H'K Mlô không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L và kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng cấp sơ thẩm không thu thập hồ sơ nguồn gốc đất, thiếu người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Nguồn gốc đất diện tích 14.930 m² gồm các thửa các thửa 183, 184, 210, 211, tờ bản đồ 17, tọa lạc tại Buôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk là của hộ ông Y B Niê được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Số O 367258 ngày 01/12/1999. Ngày 20/01/2016 bà H'K Mlô được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BO 006765 do nhận thừa kế từ bố đẻ là ông Y B. Ngày 31/10/2017, bà H' K Mlô đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành L toàn bộ diện tích các thửa đất trên giá trị chuyển nhượng 1.000.000.000đ (Một tỉ đồng), việc chuyển nhượng các bên đã thực hiện đúng quy định của pháp luật và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện E chỉnh lý biến động quyền sử dụng, quyền sở hữu sang tên cho ông Nguyễn Thành L vào ngày 20/11/2017, nên cấp sơ thẩm xác định toàn bộ diện tích 14.930 m² đất trên là tài sản của ông Nguyễn Thành L là đúng quy định.

- Sau khi sang nhượng, ngày 30/11/2017 giữa bà H' K Mlô và ông Nguyễn Thành L lập biên bản thỏa thuận bàn giao đất và thuê lại tài sản. Việc chuyển nhượng đất và cho thuê đất đều được công chứng, chứng thực theo đúng quy định tại điểm a, b khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Do đó, bản án sơ thẩm tuyên buộc bà H K Mlô, ông Y S Mlô và bà H N Mlô là những người đang canh tác trên đất có trách nhiệm trả lại đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông Nguyễn Thành L là có căn cứ phù hợp quy định tại Điều 482 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Bà H' K cho rằng việc chuyển nhượng này bà không được nhận đồng nào từ ông L mà do ông I là bố đẻ của ông L đe dọa, ép buộc bà phải chuyển nhượng đất để khấu trừ số tiền bà đã nợ của ông I là 1.000.000.000 đồng, sau đó ép buộc bà phải ký hợp đồng thuê đất, nhưng bà không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Hơn nữa, bà H' K đều thừa nhận đã ký kết các hợp đồng chuyển nhượng đất và thuê đất đều được công chứng chứng thực. Quá trình giải quyết vụ án ông Y S Mlô và bà H N Mlô cho rằng diện tích đất này là tài sản thừa kế của cha mẹ. Bà H' K Mlô, ông Y S Mlô và bà H N Mlô đã chia nhau mỗi người mỗi thửa sử dụng từ đó cho đến nay nhưng chưa tách bìa. Việc bà H' K Mlô tự ý chuyển nhượng đất sau đó thuê lại đất họ đều không biết. Tại cấp sơ thẩm đã giải thích cho họ có quyền yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập nhưng bà H' K Mlô, ông Y S Mlô không có yêu cầu phản tố, bà H N Mlô không có yêu cầu độc lập và xin được giải quyết bằng một vụ kiện khác về yêu cầu chia di sản thừa kế, nên cấp sơ thẩm đã không

xem xét thêm về nguồn gốc đất cũng như việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là phù hợp. Ngoài ra, Bà H' O Byă đã tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng trong vụ án số 02/2019/DSST ngày 28/3/2019 về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản. Vụ án này là tranh chấp hợp đồng thuê đất, không xem xét tới việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không cần thiết phải đưa bà H'O Byă vào tham gia tố tụng là phù hợp.

Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà H'K Mlô, ông Y S Mlô, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H N Mlô cho rằng ông Nguyễn Thành L không có quyền sử dụng đất và kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng cấp sơ thẩm không thu thập hồ sơ nguồn gốc đất, thiếu người tham gia tố tụng.

[2.3] Xét yêu cầu trả tiền thuê đất: Hợp đồng thuê đất lập ngày 30/11/2017 xác định giá cho thuê đất là 5.000.000đ/tháng, trả tiền hàng tháng, quá trình thuê đất bà H'K vẫn chưa trả cho ông L được đồng nào, ông L khởi kiện yêu cầu trả tiền thuê đất từ ngày 30/11/2017 đến Toà án giải quyết là có căn cứ phù hợp quy định tại Điều 481 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xét xử vào ngày 17/7/2020 nhưng buộc bà H' K phải trả cho ông Nguyễn Thành L tiền thuê đất từ ngày 30/11/2017 đến ngày 30/12/2020 là chưa đúng cần phải xác định cho đến ngày Toà án xét xử sơ thẩm là 17/7/2020 là 31 tháng 17 ngày như sau: 31 tháng 17 ngày x 5.000.000 đồng = 157.833.000 đồng. Do đó, cần chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát về việc xác định lại nghĩa vụ trả tiền thuê đất là phù hợp.

[2.4] Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bà H' K phải di dời 06 ngôi mộ. Qua xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm cho thấy: 06 ngôi mộ là thân nhân của bà H K Mlô, ông Y S Mlô và bà H N Mlô và một số người khác được chôn cất trên thửa đất 211, tờ bản đồ 17, tọa lạc tại Buôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk thửa đất này do bà H' N Mlô đang quản lý và sử dụng. 06 (sáu) ngôi mộ có diện tích bao chiếm $11 \times 4 = 44 \text{ m}^2$. Do vậy, bà H' K không thể tự mình thoả thuận với ông L về việc di dời 06 ngôi mộ, thỏa thuận này là không phù hợp và ảnh hưởng đến tinh thần, phong tục, tập quán của những người thân thích của những người chết. Bản án sơ thẩm buộc bà H'K Mlô có trách nhiệm di dời 06 ngôi mộ của gia đình bà ra khỏi diện tích đất của ông Nguyễn Thành L chậm nhất đến ngày 30/12/2020 là không đúng. Hơn nữa, tại cấp phúc thẩm người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn rút yêu cầu này. Vì vậy, không cần thiết phải huỷ án mà không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng nhưng xét thấy không ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc giải quyết vụ án. Do vậy, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà H K Mlô, ông Y S Mlô và bà H N Mlô. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk. Sửa bản án sơ thẩm số: 13/2020/DSST ngày 17/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk về phần trả tiền thuê đất và việc di dời mộ.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

[3.1] Về chi phí xem xét thẩm định tài sản tại cấp sơ thẩm: Cấp sơ thẩm

xác định bà H'K Mlô, ông Y S Mlô là bị đơn nhưng chỉ buộc bà H'K Mlô phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền là 1.000.000đồng (Một triệu đồng) là không đúng. Vì vậy, cần phải buộc bà H'K Mlô, ông Y S Mlô mỗi người phải chịu 500.000 đồng tiền chi phí thẩm định tài sản tại cấp sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Thành L số tiền 1.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí thẩm định tài sản đã nộp, sau khi thu được của bà H'K Mlô và ông Y S Mlô.

[3.2] Về chi phí xem xét thẩm định tài sản tại cấp phúc thẩm: Cấp phúc thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ để xác định rõ diện tích vị trí của 06 ngôi mộ. Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc di dời ngôi mộ nên nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.500.000đ, khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí đã nộp.

[3.3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà H'K Mlô, ông Y S Mlô phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng đều là cá nhân thuộc hộ nghèo nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[3.4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bà H K Mlô, ông Y S Mlô và bà H N Mlô được chấp nhận nên bà H K Mlô, ông Y S Mlô và bà H N Mlô không phải chịu tiền án phí Dân sự phúc thẩm

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 30/7/2020 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà H K Mlô, ông Y S Mlô và bà H' N Mlô.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2020/DSST ngày 17/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ Điều 166; 481; 482; 500; 501; 502 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ điểm a, b khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 28 Nghị quyết số 326/2016 /UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn thành L về yêu cầu trả đất .

+ Chấm dứt hợp đồng thuê đất và tài sản gắn liền trên đất lập ngày 30/11/2017 giữa ông Nguyễn Thành L và bà H'K Mlô.

+ Buộc bà H'K Mlô cùng ông Y S Mlô, bà H N Mlô là những người đang canh tác trên đất có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Thành L tổng diện tích 14.930 m² đất gồm các thửa 183, 184, 210, 211, tờ bản đồ 17, tọa lạc tại Buôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 006765 do UBND huyện E cấp ngày 20/01/2016 cho bà H'K Mlô, cập nhật thay đổi quyền sở hữu (Sang cho ông Nguyễn Thành L) ngày 20/11/2017 có tứ cận: Phía Tây giáp đường liên thôn dài 88m (29+23+36), phía Đông giáp thửa 182 của ông Y Tũ Mlô dài 84m, phía Bắc giáp thửa 174, 174c của H'Nưm Niê và Y Hiệp Niê dài 186m (73+68+45), phía Nam giáp thửa 220 và 219 của Y Chuê Niê dài

205m (72+16+64+53) và các tài sản khác gắn liền trên đất gồm: Trên thửa đất 210 có 01 cây vú sữa lâu năm, 01 cây muồng, 02 cây bơ; Trên thửa đất 211 có 09 cây bơ, 07 cây điều, 03 cây keo; Trên thửa đất 184 có 30 cây bơ, 03 cây keo, 07 cây điều, 01 cây xoan, 01 cây xoài, 01 cây mít, 03 cây muồng; Trên thửa đất 183 có 16 cây keo, 48 cây bơ, 02 cây điều, 05 cây mít, 01 cây lộc vừng, 10 cây mít, 05 cây muồng, 01 cây ổi, 30 dây tiêu trồng trên các cây sống đã liệt kê, 01 cây chôm chôm, 01 cây sầu riêng, 01 cây xoài, 01 cây chôm chôm, 01 cái lán diện tích 15m² bằng gỗ tạp, mái lợp tôn cũ. Thời hạn giao trả đất ngay sau khi bà H'K Mlô cùng ông Y S Mlô, bà H N Mlô thu hoạch xong mùa mì, đậu chậm nhất ngày 30/12/2020.

[2] Buộc bà H'K Mlô trả cho ông Nguyễn Thành L tiền thuê đất từ ngày 30/11/2017 đến ngày 17/7/2020 là 31 tháng 17 ngày: 5.000.000đ x 31 tháng 17 ngày = 157.833.000 đồng (Một trăm năm mươi bảy triệu tám trăm ba mươi ba nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[3] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà H'K Mlô phải có trách nhiệm di dời toàn bộ 06 ngôi mộ ra ngoài phạm vi diện tích đất 14.930 m² thuộc quyền sử dụng quản lý hợp pháp của ông Nguyễn Thành L (06 ngôi mộ có diện tích bao chiếm 11m x 4m = 44m² các ngôi mộ đang tồn tại trên thửa đất số 211 tờ bản đồ 17, tọa lạc tại Buôn A, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk).

[4] Về chi phí tố tụng và án phí:

[4.1] Về chi phí xem xét thẩm định tài sản tại cấp sơ thẩm: Buộc bà H'K Mlô, ông Y S Mlô mỗi người phải chịu 500.000 đồng tiền chi phí thẩm định tài sản tại cấp sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Thành L số tiền 1.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí thẩm định tài sản đã nộp, sau khi thu được của bà H'K Mlô và ông Y S Mlô.

[4.2] Về chi phí xem xét thẩm định tài sản tại cấp phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Thành L phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 2.500.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng mà đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hồ Thị Thanh Đ phải chịu, như vậy ông L đã thực hiện xong.

[4.3] Về án phí:

Miễn án phí sơ thẩm cho bà H'K Mlô, ông Y S Mlô.

Bà H K Mlô, ông Y S Mlô và bà H N Mlô không phải chịu tiền án phí Dân sự phúc thẩm. Ông Y S Mlô được nhận lại số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 11316 ngày 05/8/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối Cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện E;
- Chi cục THADS huyện E;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Tuyết

Đinh Thị Tuyết