TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 159/2019/DS-PT
Ngày 04/10/2019
V/v Kiện đòi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Anh Tuấn;

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dần, bà Lê Thị Tùng;

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Nguyên –Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 110/2019/TBTL-TA ngày 17 tháng 6 năm 2019 về "kiện đòi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất."

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS - ST ngày 25/4/2019, của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 175/2019/QĐ - PT ngày 16/8/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 131/2019/QĐ-PT ngày 05/9/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Mai H – sinh năm 1966; địa chỉ: số 18 Chợ A, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; (có mặt)

Bị đơn:

1.Ông Huỳnh Đức D – sinh năm 1957; địa chỉ: tổ 1, thôn TC, xã QT, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Huỳnh Đức D có Luật sư Lê Minh T văn phòng luật sư X - Đoàn Luật sư tỉnh Bình Phước (Có mặt).

2. Công ty cổ phần cà phê PA; địa chỉ: Km26, Quốc Lộ 26, huyện KP, tỉnh

Đắk Lắk;

Đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị Nhị H1 – sinh năm 1977; chức vụ: Phụ trách pháp chế của Công ty (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Võ Thị C; địa chỉ: số 18 Chợ A, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Mai H địa chỉ: số 18 Chợ A, phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (văn bản ủy quyền ngày 17/9/2018, có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị L; ông Huỳnh Minh Â, ông Huỳnh Minh Th; ông Huỳnh Minh T; địa chỉ: tổ 1, thôn TC, xã QT, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Đức D; địa chỉ: tổ 1, thôn TC, xã QT, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk (văn bản ủy quyền ngày 14/8/2018, có mặt)

* Người kháng cáo: Ông Huỳnh Đức D, Công ty cổ phần cà phê PA.

* Cơ quan kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Mai H trình bày:

Năm 1994, Hợp tác xã (HTX) PB có chủ trương đổi đất lấy công trình, vì tại thời điểm này HTX khó khăn về kinh phí nên tiến hành chuyển đổi đất dịch vụ để lấy kinh phí xây dựng trường học và đường đi. Giữa ông H và HTX PB có ký hợp đồng chuyển đổi đất dịch vụ (chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Hợp đồng có lập thành văn bản, được ký bởi ông H và ông Đỗ Văn H2 (đã chết) là chủ nhiệm HTX PB và cũng là Thôn phó thôn 2; hợp đồng được ông Trần L là Thôn trưởng thôn 2 (nay là thôn TC và TT) xã QP (nay là xã QT và thị trấn QP), và ông Nguyễn Văn Q (là chủ tịch UBND xã QP) ký tên xác nhận, trong đó ông Q ký tên xác nhận có đóng dấu của UBND xã QP, ông L ký tên xác nhận có đóng dấu của HTX PB, ông Nguyễn Q1 (đã chết) là Thôn phó thôn 2 ký người làm chứng.

Diện tích đất mà ông H nhận chuyển nhượng của HTX PB gồm 02 thửa đất liền kề có tổng diện tích 208m^2. Vị trí 02 thửa đất cụ thể như sau:

- Thửa thứ nhất có chiều ngang 08 mét, chiều dài 18 mét, phía Đông giáp Hội trường HTX, phía Nam giáp đường liên xã, phía Tây giáp đường liên thôn, phía Bắc giáp thửa đất thứ 2.

- Thửa đất thứ 2 có chiều ngang 04 mét, chiều dài 16 mét, phía Đông giáp trường tiểu học TP, phía Tây giáp đường liên thôn, phía Nam giáp thửa đất thứ nhất và Hội trường HTX, phía Bắc giáp nhà kho HTX (nay là nhà ông Đặng Viết V).

Giá chuyển nhượng 02 thửa đất là 120.000.000 đồng. Ông H đã giao đủ tiền làm 02 lần cho đại diện HTX PB là ông L và ông H2 trực tiếp nhận; lần thứ nhất giao 60.000.000 đồng vào cuối năm 1994, đầu năm 1995 thì giao nốt số tiền còn lại. HTX PB cũng đã bàn giao đất cho gia đình ông H, thời điểm này cả hai thửa đất đều là đất trống. Sau khi nhận bàn giao đất, gia đình ông H xây dựng hàng rào B40 xung quanh, xây nhà cấp 4 và đào giếng nước. Quá trình xây dựng ông H có thuê ông Nguyễn Đình S tham gia giám sát công trình. Đến năm 1996, do công việc làm ăn nên gia đình ông H đã chuyển vào xã K sinh sống nên đã cho Công ty cà phê PA thuê 02 thửa đất và toàn bộ tài sản trên đất nói trên để làm nhà kho thu mua cà phê. Tuy nhiên, phía Công ty yêu cầu người ký hợp đồng thuê phải có tư cách pháp nhân và con dấu nên ông H có ủy quyền lại cho HTX PB, đại diện là ông Đỗ Văn H2, ông Trần L đứng ra thay ông H ký hợp đồng với Công ty cà phê PA. Việc ủy quyền giữa ông H và HTX PB có lập thành văn bản, nội dung xác định HTX PB thay ông H đứng ra ký hợp đồng cho Công ty cà phê PA 02 thửa đất và tài sản trên đất của gia đình ông H, thời hạn thuê là 20 năm (kể từ tháng 6 năm 1996).

Khi HTX PB cho Công ty cà phê PA thuê đất thì có lập hợp đồng và được UBND xã QP xác nhận. Theo nội dung hợp đồng thì HTX PB cho Công ty cà phê PA thuê diện tích 208m^2 đất và tài sản trên đất với gia cho thuê là 99.000.000 đồng, thời hạn thuê 20 năm tính từ năm 1996. Sau đó ông H2 và ông L có nhận 99.000.000 đồng từ Công ty cà phê PA và giao số tiền này lại cho ông H.

Sau khi hết thời hạn cho thuê, gia đình ông H có nhu cầu lấy lại 02 thửa đất nói trên để sử dụng thì được UBND xã QT cho biết toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất hiện nay do ông Huỳnh Đức D quản lý, sử dụng. Nguồn gốc là do Công ty cà phê PA đã chuyển nhượng cho ông D. Việc Công ty cà phê PA tự ý lấy tài sản của gia đình ông H chuyển nhượng cho ông D là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông H. Nay ông H đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất số 04/HĐKT-PA ngày 16/3/2006 giữa Công ty cà phê PA với ông D và buộc gia đình ông D phải trả lại 02 thửa đất và tài sản trên đất cho gia đình ông H.

Tháng 6/1996, vợ chồng ông H có lập "Biên bản bàn giao tài sản trên đất" với Công ty cà phê PA, mục đích là cho Công ty thuê 02 thửa đất và tài sản trên đất làm nhà kho với thời hạn là 20 năm. Đối với "Đơn sang nhượng nhà dịch vụ nông nghiệp PB" ký giữa vợ chồng ông H với Công ty cà phê PA đề ngày 10/02/1997 với thời hạn thuê 25 năm là không đúng. Ông H khẳng định chữ ký trong đơn là do vợ chồng ông H ký, tuy nhiên, toàn bộ tiêu đề, thời gian ký hợp đồng và thời hạn cho thuê đã bị sửa chữa lại. Về biên bản bàn giao tài sản thì sau

khi vợ chồng ông H viết biên bản, phía Công ty cà phê PA có ý kiến là vợ chồng ông H không có tư cách pháp nhân nên hai bên thống nhất hủy biên bản này và ông H đã ủy quyền lại cho HTX PB đứng ra thay mặt ông H ký hợp đồng với Công ty cà phê PA.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Mai H rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy hợp đồng kinh tế số 04/HĐKT-PA ngày 16/3/2006 giữa Công ty cà phê PA với ông Huỳnh Đức D. Ông H đề nghị Tòa án buộc Công ty cà phê PA và ông Huỳnh Đức D phải trả lại đất cùng tài sản trên đất cho ông H.

***Bị đơn ông Huỳnh Đức D trình bày*:**

Ngày 16/3/2006, ông D có ký hợp đồng số 04/HĐKT-PA với Công ty cà phê PA để mua lại tài sản trên đất của Công ty cà phê PA. Tài sản trên đất gồm có 01 căn nhà xây cấp 4 mái lợp tôn, diện tích 192m^2 tại thôn TC, xã QT, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk. Giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng. Căn nhà nằm trên diện tích đất có tứ cận: phía Đông giáp Hội trường thôn, phía Tây giáp đường liên thôn, phía Nam giáp đất ông V, phía Bắc giáp đường liên xã.

Việc chuyển nhượng giữa ông D với Công ty được lập thành văn bản, chỉ có hai bên ký, không có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Khi lập hợp đồng thì Công ty có thông báo cho ông D biết về quyền sử dụng đất là do Công ty thuê lại của HTX PB, không thông báo cho ông D biết về thời hạn thuê là bao nhiêu năm, ông D cũng không hỏi lại phía Công ty. Khi ông D nhận chuyển nhượng từ Công ty thì Công ty xác định tài sản trên đất không có tranh chấp. Ông D đã giao đủ tiền cho phía Công ty và Công ty cũng đã giao tài sản trên đất cho ông D quản lý, sử dụng từ thời điểm ký hợp đồng cho đến nay.

Quá trình sử dụng tài sản, ông D đã sửa sang lại nhà cấp 4, xây vách ngăn, đóng trần và mua sắm các vật dụng gia đình. Hiện nay, gia đình ông D đang sinh sống tại căn nhà này. Ông D không hề biết sự việc ông H cho rằng nguồn gốc quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là của ông H và ông H ủy quyền lại cho HTX PB cho Công ty cà phê PA thuê lại.

Ông D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H vì việc mua lại tài sản trên đất của ông D từ Công ty cà phê PA là đúng pháp luật, quá trình sử dụng không tranh chấp. Đối với quyền sử dụng đất, do thời điểm ông D mua tài sản trên đất thì đại diện Công ty cà phê PA có nói với ông D rằng đất thuê của HTX PB nên khi hết thời hạn thuê thì ông D được ưu tiên thuê lại hoặc nếu có chuyển nhượng thì ông D được ưu tiên chuyển nhượng.

Bị đơn Công ty cà phê PA trình bày:

Theo hồ sơ lưu trữ của Công ty cà phê PA thì ngày 10/02/1997, vợ chồng ông Mai H, bà Võ Thị C có nhượng lại hợp đồng thuê quyền sử dụng đất của

HTX PB và tài sản trên đất do ông H xây dựng gồm phần diện tích đất là 192m^2 thuộc 02 lô, lô thứ nhất diện tích 128m^2, lô thứ hai diện tích 64m^2 tại khu dịch vụ HTX PB. Khu đất có tứ cận như sau: phía đông giáp đất HTX, phía Tây giáp đường liên thôn, phía Nam giáp đường liên xã, phía Bắc giáp Hội trường thôn 2. Tài sản trên đất gồm 01 căn nhà cấp 4 diện tích 128m^2, tài sản trong nhà gồm 01 mô tơ Kamaz 10, 02 tủ bán hàng, 01 bộ bàn ghế, 01 tủ buýt phê, hệ thống điện thắp sáng.

Về nguồn gốc đất theo vợ chồng ông H trình bày theo "Đơn sang nhượng nhà dịch vụ nông nghiệp PB" đề ngày 10/02/1997 thì là do vợ chồng ông H nhận hợp đồng với HTX PB để làm dịch vụ phân bón cho sản xuất tại địa phương, thời gian HTX PB cho thuê mặt bằng là 25 năm từ năm 1995 đến năm 2020, còn thực tế vợ chồng ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay thuê đất từ HTX PB thì Công ty không biết. Về nội dung ông H cho rằng ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ HTX PB, do không có tư cách pháp nhân nên ông H ủy quyền lại cho HTX PB đứng ra cho Công ty cà phê PA thuê đất thì phía Công ty không biết việc này.

Đối với tài sản trên đất do vợ chồng ông H tạo lập thì do ông H không có nhu cầu sử dụng nên đã nhượng lại hợp đồng thuê đất của HTX PB và chuyển nhượng lại tài sản trên đất cho Công ty cà phê PA. Vợ chồng ông H giao quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho Công ty có quyền sử dụng từ ngày 10/02/1997. Giá Công ty cà phê PA nhận chuyển nhượng tài sản trên đất là 130.000.000 đồng, Công ty đã giao đủ số tiền này cho vợ chồng ông Mai H thông qua ông Mai Văn A (thời điểm đó ông A là công nhân của Công ty).

Toàn bộ nội dung thỏa thuận, các bên có lập thành văn bản là "Đơn sang nhượng nhà dịch vụ nông nghiệp PB" đề ngày 10/02/1997, gồm vợ chồng ông H, đại diện HTX PB là ông Đỗ Văn H2, đại diện Công ty cà phê PA là ông Trần Minh T (Giám đốc) cùng ký.

Cùng ngày 10/02/1997, Công ty cà phê PA có ký hợp đồng kinh tế đề ngày 10/02/1997 với HTX PB về việc thuê quyền sử dụng đất nói trên của HTX PB, thời hạn thuê là 24 năm (tính đến hết năm 2020), giá trị thuê là 99.000.000 đồng, hợp đồng được hai bên ký kết gồm đại diện Công ty là ông Trần Minh T, đại diện HTX PB là ông Đỗ Văn H2, hợp đồng có xác nhận đề ngày 05/5/1997 của UBND xã QP. Phía Công ty đã giao đủ số tiền cho HTX PB và HTX cùng ông H đã giao đất và tài sản trên đất cho Công ty quản lý, sử dụng từ ngày 10/02/1997.

Năm 2006, do không còn nhu cầu sử dụng nhà xưởng nên Công ty cà phê PA chuyển nhượng lại cho ông Huỳnh Đức D toàn bộ tài sản trên đất và căn nhà cấp 4 mái lợp tôn diện tích sử dụng là 192m^2, giá trị chuyển nhượng là 180.000.000 đồng. Công ty giao lại tài sản trên đất cho ông D quản lý, sử dụng, ông D cũng đã trả đủ tiền cho Công ty. Việc chuyển nhượng được lập thành hợp đồng số 04/HĐKT-PA ngày 16/3/2006, được hai bên ký xác nhận. Khi chuyển nhượng

cho ông D, Công ty không xác định được có thông báo cho ông D về việc nguồn gốc đất là thuê của HTX PB hay không, hợp đồng cũng không ghi rõ nội dung này.

Việc ông H khởi kiện yêu cầu ông D phải trả lại toàn bộ tài sản trên đất cho ông H và yêu cầu hủy hợp đồng số 04/HĐKT-PA ngày 16/3/2006 là không có căn cứ. Về tài sản trên đất, do ông H đã chuyển nhượng lại cho Công ty và Công ty đã chuyển nhượng lại cho ông D, việc chuyển nhượng này là đúng pháp luật và ông D có quyền quản lý, sử dụng tài sản. Đối với quyền sử dụng đất thì khi hết hạn thuê đất giữa Công ty với HTX PB (hết năm 2020) thì đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Người làm chứng ông Mai Văn A khai:

Ông A và ông H có mối quan hệ quen biết làm ăn với nhau. Từ năm 1994 đến năm 2000, ông A làm Trạm trưởng Trạm thu mua cà phê số 9 tại huyện CM, thuộc Công ty cà phê PA. Trong thời gian từ năm 1994 đến năm 1996, ông H có vay của ông A số tiền 130.000.000 đồng, thời điểm này ông H đang bị tạm giam tại Công an huyện CM, ông H có viết 01 giấy bàn giao tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp 4 là tài sản ông H đang quản lý, sử dụng để giao cho tôi cấn trừ vào số tiền vay nói trên. Sau đó, Công ty cà phê PA nộp thêm 99.000.000 đồng cho ông Đỗ Văn H2 (Chủ nhiệm HTX PB) và ông Trần L (Thôn trưởng thôn 2), số tiền này là do Công ty ủy quyền cho tôi đứng ra trả cho HTX PB để thuê đất của HTX PB làm nhà kho thu mua cà phê.

Như vậy, căn nhà cấp 4 trên đất ông H đã cấn trừ nợ cho tôi. Tuy nhiên, do căn nhà xây dựng trên diện tích đất của HTX PB nên sau đó Công ty cà phê PA lập hợp đồng thuê lại quyền sử dụng đất này với giá là 99.000.000 đồng, thời hạn thuê bao nhiêu ông A không rõ, thời điểm thuê là năm 1996. Trong thời gian ông A làm ở Công ty, ông A có nợ Công ty tiền nên ông A đã cấn trừ giá trị tài sản trên đất là căn nhà cấp 4 với số tiền 130.000.000 đồng và tự bỏ thêm 99.000.000 đồng để trả cho Công ty. Ông A là người trực tiếp bỏ tiền ra trả cho HTX PB. Việc cấn trừ nợ và tự bỏ tiền ra trả cho Công ty giữa ông A và Công ty không lập hợp đồng mà chỉ thể hiện bằng phiếu thu, chi của Công ty. Biên bản bàn giao tài sản trên đất giữa ông A và ông H thì sau khi cấn trừ nợ ông A đã giao lại giấy tờ này cho Công ty.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn Q khai:

Năm 1994, do nhu cầu chuyển sang hoạt động dịch vụ và kinh phí xây dựng trường mẫu giáo nên HTX PB đã giao đất (khu đất làm dịch vụ) cho ông H, là xã viên của HTX xây dựng nhà để làm dịch vụ. Trong thời gian này, ông Q là Chủ tịch xã QP (cũ) có biết chủ trương đổi đất lấy công trình của HTX PB và ông H. Đến năm 1997, ông H có cho Công ty cà phê PA thuê lại để làm dịch vụ. Tuy nhiên, thủ tục hợp đồng do HTX PB làm đại diện và bản hợp đồng giữa HTX PB với Công ty cà phê PA đã được xác nhận tại UBND xã QP do ông Q trực tiếp ký xác nhận vào bản hợp đồng.

Người làm chứng ông Nguyễn Đình S khai:

Năm 1995, ông S và ông H là bạn bè nên khi ông H xây nhà thì ông S là người trực tiếp giám sát công trình cho ông H. Ông S nhớ thời điểm đó người nhận thầu công trình cho ông H là ông D ở xã HĐ. Căn nhà ông H xây dựng là nhà cấp 4, có đổ cột bê tông và mê xung quanh, mái lợp tôn, móng kiên cố.

Người làm chứng ông Trần L khai:

Thời điểm năm 1994, ông L là Thôn trưởng thôn 2 (nay là tôn TC, thôn TT), xã QP (cũ), ông Đỗ Văn H2 (đã chết) là Chủ hiệm HTX PB đồng thời là Thôn phó thôn 2. Trong khoảng thời gian từ năm 1994 đến năm 1995, HTX PB có chủ trương đổi đất lấy công trình, vì lúc đó HTX khó khăn nên ban quản lý HTX gồm ông Đỗ Văn H2 và ông L đã họp và quyết định đổi đất dịch vụ của HTX để lấy kinh phí xây dựng trường mầm non và làm đường giao thông. Sau khi thống nhất thì HTX PB tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông L là người trực tiếp đến UBND xã để gặp ông Nguyễn Văn Q là chủ tịch xã để xin ý kiến xây dựng trường mầm non và làm đường giao thông. Ông Q đồng ý và nếu xây dựng trường thì UBND xã nhất trí cho chuyển đổi (chuyển nhượng) đất dịch vụ. Tại thôn có tiến hành họp giữa lãnh đạo thôn, bí thư, phó bí thư chi bộ và các đoàn thể trong thôn nhất trí và làm tờ trình, được UBND xã QP phê duyệt.

HTX PB chọn ông Nguyễn D làm chủ thầu xây dựng trường mầm non với giá là 140.000.000đ. Ông L, ông H2 và ông Q đã thống nhất với bản vẽ và giá thành của ông D, sau đó thống nhất chuyển nhượng 02 lô đất (hiện nay đang tranh chấp) cho ông H để lấy tiền xây dựng trường và làm đường. Việc chuyển nhượng đất trên có xác nhận và đóng dấu của UBND xã QP.

Ông L khẳng định năm 1994 HTX PB có chuyển nhượng cho ông H 02 lô đất để đổi kinh phí xây dựng trường mầm non và làm đường đi là hoàn toàn đúng sự thật. Giá chuyển nhượng là 120.000.000đ, ông H đã giao đủ số tiền trên cho ông H2, số tiền giao làm 02 lần, mỗi lần 60.000.000đ. Tại thời điểm chuyển nhượng có lập hợp đồng, bên chuyển nhượng là ông L và ông Nguyễn Q1 (thôn phó) ký, bên nhận chuyển nhượng là ông H, hợp đồng có xác nhận và đóng dấu của UBND xã QP, hợp đồng do ông H2 giữ 1 bản, ông H dữ 1 bản. Sau khi nhận chuyển nhượng, năm 1995 ông H xây nhà cấp 4 khoảng 180m^2, sau đó ông H cho Công ty cà phê PA thuê căn nhà nói trên với thời hạn là 20 năm. Tuy nhiên, vì không có tư các pháp nhân nên ông H ủy quyền cho HTX PB để cho Công ty cà phê PA thuê lại với giá thuê là 99.000.000đ. Ông H2, đại diện HTX PB là người ký hợp đồng với Công ty cà phê PA, có xác nhận của UBND xã QP. Trong hợp đồng không có điều khoản nào quy định Công ty cà phê PA có quyền cho thuê lại hoặc bán tài sản trên đất.

Sau khi xây dựng trường mầm non và đường đi, do hoạt động không có hiệu quả nên HTX PB đã tự giải thể, toàn bộ giấy tờ, tài liệu có liên quan đều do ông H2 giữ, sau khi ông H2 chết thì bị thất lạc không còn ai giữ lại.

* Tại bản án số 12/2019/DS-ST ngày 25/4/2019, của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểma khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 224; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng Điều 130; Điều 131; Điều 133; Điều 395; Điều 409; Điều 690 Bộ luật Dân sự năm 1995; Áp dụng Điều 30 Luật Đất đai 1993; Áp dụng Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/10/2016 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 một phần đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai H.

Buộc hộ gia đình ông Huỳnh Đức D có nghĩa vụ trả lại 02 thửa đất và bàn giao toàn bộ tài sản trên đất cho ông Mai H.

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất có đặc điểm như sau:

Quyền sử dụng đất tọa lạc tại: số nhà 67 thôn TC, xã QT, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk thuộc thửa số 138, tờ bản đồ số 17, tổng diện tích là 219,6m^2 (đo đạc thực tế), được chia làm 02 thửa kiền kề nhau:

*** Thửa thứ nhất:** Có tổng diện tích 147,6m^2:Phía Đông: giáp Hội trường thôn TC, cạnh dài 18m. Phía Tây: giáp đường nội thôn, cạnh dài 18m Phía Bắc: giáp lô đất thứ 2, cạnh dài 8,2m. Phía Nam: giáp đường liên xã, cạnh dài 8,2m.

Tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà cấp 4 xây dựng năm 1995, móng xây đá hộc, tường xây gạch ống, mái lợp tôn, trụ bê tông cốt thép, trần tôn lạnh, nền lát gạch ceramic 30x30; 01 phòng khách, 01 phòng thờ, 01 nhà tắm. Tổng diện tích nhà là 8,2m x 16,6m = 136,12m^2.

01 mái che khung thép hình cột thép phi 42, mái lợp tôn thiếc, nền láng xi măng, xây dựng năm 2010, diện tích 4,4m x 6,9m = 30,36m^2.

01 tường rào, móng đá hộc, tường xây gạch 10cm, cao 20cm, trụ bằng sắt V5, trên kéo lưới B40, chiều dài 24m, xây dựng năm 1995.

*** Thửa thứ hai**: Có tổng diện tích 72m^2 : Phía Đông: giáp trường tiểu học TP, cạnh dài 4m.Phía Tây: giáp đường nội thôn, cạnh dài 4m.Phía Bắc: giáp đất ông Nguyễn Văn P, cạnh dài 18m. Phía Nam: giáp lô đất thứ nhất, cạnh dài 8,2m và giáp hội trường thôn TC, cạnh dài 9,8m.

Tài sản trên đất là 01 nhà kho, có diện tích 4,8 x 8,2m = 32,8m^2; 01 giếng đào sâu 20m, đường kính 1,2m đào năm 1995; 01 cây bơ trồng năm 2007 và 02 hầm rút xây dựng năm 1995.

Ông Mai H có nghĩa vụ trả cho gia đình ông Huỳnh Đức D số tiền 195.314.200 đồng, là khoản tiền giá trị tài sản trên đất.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy hợp đồng kinh tế số 04/HĐKT-PA ngày 16/3/2006 về việc bán thanh lý nhà xưởng giữa ông Huỳnh Đức D và Công ty cà phê PA.

* Về án phí DSST và các chi phí tố tụng khác:

- Về án phí: Trả lại cho ông Mai H khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.800.000 đồng theo biên lai thu số AA/2014/002224 ngày 23/5/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Huỳnh Đức D phải chịu 30.840.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Về chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Huỳnh Đức D được nhận lại 3.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã nộp tạm ứng sau khi thu được khoản tiền trên từ ông Huỳnh Đức D.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 07/5/2019, ông Huỳnh Đức D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung đề nghị Tòa án đưa UBND huyện CM tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông phải chịu 30.840.000đ án phí DSST và chi phí xem xét thẩm đinh tại chổ là không đúng. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét bác toàn bộ đơn khởi kiện của ông Mai Hà.

Ngày 09/5/2019, Công ty cà phê PA có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Ngày 22/5/2019, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định kháng nghị số 473/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DSST ngày 25/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar với nội dung:

- Bản án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là "Kiện đòi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất" là chưa đầy đủ vì đây là quan hệ tranh chấp "Yêu cầu hủy hợp đồng về việc thanh lý nhà xưởng và kiện đòi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất".

- Bản án sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, trên thực tế ông H đã giao đủ 120.000.000đ và HTX PB đã giao 02 thửa đất cho ông H. Bản án sơ thẩm buộc hộ ông D có nghĩa vụ trả đất cho ông H nhưng chưa làm rõ nội dung trên là chưa đủ cơ sở và ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H khi làm thủ tục đăng ký thế chấp.

- Cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất là của ông H, ông H ủy quyền cho HTX PB cho Công ty thuê, Công ty bán thanh lý tài sản cho ông D. Án sơ thẩm xác định ông D và Công ty là bị đơn nhưng buộc ông D phải trả cho ông H quyền sử dụng đất là không đảm bảo công tác thi hành án.

- Đối với yêu cầu trả lại tài sản trên đất: Theo "Đơn sang nhượng nhà dịch vụ NN PB" ngày 10/02/1997 có nội dung: Vợ chồng ông H thỏa thuận nhượng lại hợp đồng và tài sản cho Công ty với giá 130.000.000 đồng. Ông H thừa nhận đã nhận đủ 130.000.000 đồng nhưng cho rằng chỉ cho thuê tài sản chứ không chuyển nhượng, nội dung trong đơn đã bị chỉnh sửa. Tuy nhiên ông H không cung cấp được bản chính đơn sang nhượng cũng như chứng cứ chứng minh việc Công ty đã sửa chữa nên chưa đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu này của ông H.

- Về án phí DSST: Án sơ thẩm tuyên ông H phải trả cho gia đình ông D 195.314.200 đồng là khoản tiền giá trị tài sản trên đất, nhưng ông H không phải chịu án phí DSST là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

- Về người tham gia tố tụng: Ông Trần Minh T là Giám đốc Công ty cà phê PA đại diện ký kết các hợp đồng trong vụ án. Tuy nhiên án sơ thẩm không đưa ông T và UBND xã QT tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Vì vậy đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Huỳnh Đức D trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm – bác đơn khởi kiện của ông Mai H, bởi việc ông Mai H khởi kiện nhưng không có căn cứ chứng minh cho việc khởi kiện; lời khai của những người làm chứng là ông Liệu, ông Q là thiếu căn cứ. Án sơ thẩm buộc ông Mai H phải chịu án phí DSST 30.840.000đ là không đúng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị và các căn cứ kháng nghị đã nêu. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự để: Chấp nhân kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; chấp nhận kháng cáo của Công ty cà phê PA; chấp nhận một phần kháng cáo của ông D để hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 25/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk. Và chuyển hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ngày 22/5/2019, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Kháng nghị số 473/QĐKNPT-VKS-DS là hợp pháp; đơn kháng cáo của Công ty cổ phần cà phê PA, ông Huỳnh Đức D làm trong hạn luật định và có nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là hợp pháp nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung: Xét thấy, về nguồn gốc đất và tài sản đang tranh chấp giữa các bên theo lời khai của nguyên đơn là nhận chuyển nhượng của hợp tác xã PB; bị đơn Công ty cà phê PA thì cho rằng ông Mai H chỉ thuê tài sản trên đất và đã nhượng lại hợp đồng thuê đất và chuyển nhượng tài sản trên đất cho Công ty và thể hiện bằng "Hợp đồng kinh tế về việc nhận thầu dịch vụ nông nghiệp HTX PB ngày 10/02/1997".

Theo ông Mai H thì ông chỉ cho công ty thuê 20 năm (kể từ tháng 6/1996) và đến năm 2016 thì đã hết hạn hợp đồng thuê nhưng không có văn bản nào chứng minh; Phía bị đơn Công ty cà phê thì xuất trình một hợp đồng (bản phô tô) thể hiện hợp đồng thuê là 24 năm và đến hết năm 2020 mới hết thời hạn hợp đồng. Sau khi xét xử sơ thẩm, đại diện Công ty cà phê PA và ông Huỳnh Đức D cung cấp cho Tòa án bản gốc của Hợp đồng kinh tế (V/V nhận thầu khu dịch vụ nông nghiệp HTX PB) ngày 10/02/1997 với nội dung Công ty thuê đất của HTX PB với thời hạn thuê là 24 năm (đến hết năm 2020). Đây là chứng cứ mới do đương sự xuất trình trong quá trình giải quyết phúc thẩm và chưa được cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá để làm rõ tính hợp pháp và có căn cứ của hợp đồng và trong quá trình thực hiện hợp đồng thì các bên có vi phạm gì về quyền, nghĩa vụ chưa và người khởi kiện đã có quyền khởi kiện chưa? Thì chưa được cấp sơ thẩm đánh giá, điều tra xác minh làm rõ.

Bên cạnh đó cấp sơ thẩm không đưa UBND xã QT vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông D phải chịu phần án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ ông Mai H thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông D là không đúng.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy cấp sơ thẩm thu thập, đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ toàn diện làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự; bỏ sót người tham gia tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Đức D; chấp nhận kháng cáo của Công ty cà phê PA; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 25/4/2019, của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên ông Huỳnh Đức D và Công ty cà phê PA không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Huỳnh Đức D được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2017/0013888 ngày 07/5/2019; Công ty cà phê PA được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2017/0013892 ngày 10/5/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được giải quyết lại khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308; khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Đức D.

- Chấp nhận kháng cáo Công ty cổ phần cà phê PA.

- Chấp nhận kháng nghị số 473/QĐKNPT-VKS-DS ngày 22/5/2019 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

[1] Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 25/4/2019, của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về án phí:

Ông Huỳnh Đức D và Công ty cổ phần cà phê PA không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Huỳnh Đức D được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2017/0013888 ngày 07/5/2019; Công ty cà phê PA được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2017/0013892 ngày 10/5/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được giải quyết lại khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện CM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA

(đã ký)

Trần Anh Tuấn