TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 37/2020/DSPT

Ngày 28-02-2020

V/v tranh chấp HĐ thuê QSD đất,
HĐ chuyển nhượng QSD đất,
kiện đòi QSD đất, hủy giấy CNQSD 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: Ông Trần Anh Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuấn, bà Nguyễn Thị Hằng.

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 28 tháng 02 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: 276/2019/TLPT-DS, ngày 19/12/2019 về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kiện đòi quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2019/DSST, ngày 11 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện Cư M' Gar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 21/2020/QĐPT-DS ngày 05 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà B – sinh năm 1992 (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông R– sinh năm 1949 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Buôn P, thị trấn E, huyện G, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ông H – sinh năm 1950 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Q, huyện G, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư V – Chi nhánh Văn phòng luật sư TN – Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ: Đường J, thị trấn Z, huyện G, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt)

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông U – sinh năm 1958. (có mặt)

3.2. Bà N – sinh năm 1948. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Buôn P, thị trấn E, huyện G, tỉnh Đắk Lắk.

3.3. Ông T – sinh năm 1975. (có mặt)

3.4. Bà H1– sinh năm 1953. (có mặt)

3.5. Bà X – sinh năm 1974. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã Q, huyện G, tỉnh Đắk Lắk.

3.6. UBND huyện G;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông M – Phó Chủ tịch (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bà B, ông R, ông U; Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M' Gar, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông R và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông U đã trình bày nội dung như sau:

Năm 1988, hợp tác xã Buôn P, huyện G có cấp cho bà W là mẹ vợ của ông U và là bà ngoại của bà B thửa đất có diện tích 12.220m^2 để sản xuất nông nghiệp. Gia đình bà B đã trồng cà phê trên diện tích 5,5 sào, diện tích còn lại trồng đậu và trồng lúa. Đến năm 1995, vì gia đình khó khăn nên vợ chồng ông U đã làm hợp đồng giao khoán thửa đất có diện tích 5,5 sào cho ông H, thời gian thuê khoán đất là 20 năm (lúc đầu là 10 năm, sau đó gia hạn thêm 10 năm) từ năm 1995 đến năm 2015. Số tiền thuê đất, hai bên thỏa thuận trả làm hai lần tương đương 2,5 cây vàng. Cũng trong năm 1995, vợ của ông U là bà O chết, theo phong tục tập quán thì ông U phải về sinh sống với bố mẹ đẻ và anh chị em ruột. Vì vậy, thửa đất có diện tích 6.270m^2 (đã khai hoang trồng đậu và lúa) liền kề với thửa đất 5,5 sào không ai làm, do vậy ông H đã canh tác sử dụng luôn từ đó đến nay mà không trả cho gia đình bà B bất cứ khoản tiền nào và giữa hai bên không viết giấy tờ gì đối với thửa đất này.

Đến năm 2014, khi gần hết hạn hợp đồng, gia đình bà B đòi lại hai thửa đất thì ông H không chịu trả vì cho rằng ông U đã sang nhượng lại cho ông H thửa

đất có diện tích 5,5 sào, còn thửa đất có diện tích 6.270m^2 là ông H tự khai hoang mà có. Trước đây toàn bộ diện tích 12.220m^2 đứng tên bà W, sau đó là bà N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 881590 do UBND huyện G cấp ngày 24/12/2014; đến ngày 19/3/2015 bà N làm hợp đồng tặng cho bà B nên hiện nay toàn bộ diện tích đất nói trên đứng tên bà B.

Về tờ giấy ghi là "bản hiệp đồng đất trồng cà phê", tờ giấy này do ông H cung cấp cho Tòa án. Mặt trước của hợp đồng đúng là chữ ký của ông U và vợ ông U là bà O. Nội dung mặt phía sau là do ông H tự viết và ông U không ký tên. Còn tờ giấy có nội dung "kính gửi Buôn Pốk" cũng là do ông H tự viết và ông U cũng không biết.

Nay bà B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H trả cho bà hai thửa đất, một thửa đất có diện tích 5.950m^2, một thửa đất có diện tích 6.270m^2, tổng diện tích 12.220m^2 (có diện tích thực tế là 12. 464,4m^2) và đề nghị hủy hợp đồng thuê đất ngày 05/4/1995 giữa ông U và ông H.

Bị đơn ông H trình bày:

Vào năm 1995, do không có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông U có cho ông thuê thửa đất có diện tích đất 5.950m^2 tại buôn P, thị trấn E, huyện G để sản xuất nông nghiệp. Giá thuê là 06 triệu đồng, thời hạn cho thuê là 20 năm. Tuy nhiên, đến năm 1996 gia đình ông U đã sang nhượng lại cho ông với giá 1,3 cây vàng và ông đã giao đủ tiền cho ông U. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên có làm hợp đồng viết tay ngay phía mặt sau của hợp đồng thuê đất ngày 05/4/1995, gia đình ông đã canh tác, sử dụng thửa đất trên từ đó đến nay mà không có tranh chấp gì.

Trong năm 1995, sau khi thuê đất của ông U và canh tác thì ông H tiếp tục khai hoang thêm một phần diện tích đất bên cạnh lô đất nói trên được khoảng 6.700m^2. Việc ông H khai hoang thêm phần diện tích này có xin xác nhận của ban tự quản buôn Pốk là ông F (đã chết năm 2013). Sau đó đến năm 1996 ông giao lại phần diện tích đất này cho vợ chồng con gái ông là X và T canh tác. Khi giao đất cho vợ chồng con gái ông H canh tác thì trên đất chưa có tài sản gì.

Nay bà B có đơn khởi kiện yêu cầu ông H phải trả hai thửa đất nêu trên, ông H không đồng ý vì thửa đất có diện tích 5.950m^2 ông U đã sang nhượng cho ông H, còn thửa đất có diện tích 6.270m^2 là do ông H khai hoang mà có.

Ngày 09/11/2015, bị đơn ông H có đơn yêu cầu phản tố với nội dung: Về phần diện tích đất khoảng 5.500m^2, ông H đã nhận chuyển nhượng từ ông U với giá 1,3 cây vàng. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông sử dụng ổn định từ đó đến nay nên đề nghị Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và ông U được lập vào năm 1996. Về phần diện tích đất khoảng 6.700m^2, nếu nguyên đơn muốn sử dụng phần đất này thì phải bồi thường thiệt hại về quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm hiện tại, công sức khai phá, chi phí đầu tư và cây trồng trên đất cho ông H theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/11/2017, bị đơn ông H có đơn yêu cầu phản tố bổ sung đề nghị Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 881590 do UBND huyện G cấp ngày 24/12/2014 mang tên bà N, được đăng ký biến động cho bà B vào ngày 19/3/2015, thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 12, diện tích 5.590m^2 và thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12, diện tích 6.720m^2.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà H1 trình bày: Bà hoàn toàn đồng ý với ý kiến của chồng bà là ông H và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

Anh T và chị X trình bày: Ông H là bố của chị X, là bố vợ của anh T. Năm 1996, ông H có giao cho vợ chồng chị X, anh T một phần diện tích đất khoảng 6.700m^2 tại buôn P, thị trấn E. Nguồn gốc đất do ông H khai hoang từ năm 1995, khi ông H giao đất thì trên đất không có tài sản gì. Quá trình canh tác vợ chồng tôi tạo lập khoảng 800 cây cà phê, khoảng 1.000 trụ hồ tiêu, 02 cây chôm chôm. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà B thì vợ chồng anh chị đồng ý với ý kiến của ông H.

Bà N trình bày: Bà là con của bà W, chị ruột của O. Khoảng trước năm 1975, bố mẹ bà có khai hoang được khoảng 12.200m^2 đất tại buôn P, thị trấn E. Đến năm 1996, thì hợp tác xã buôn P thành lập, đến năm 1988 thì hợp tác xã chia quyền sử dụng đất cho các hộ dân thì gia đình bà đã có đất khai hoang nên được cấp tại chỗ đối với phần diện tích đất nêu trên và một lô khác nữa. Đến năm 1999, hộ gia đình bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà W đối với các thửa 13, 14 tờ bản đồ số 12, thửa đất số 33, tờ bản đồ số 10 tại thị trấn E, huyện G.

Ủy ban nhân dân huyện G người đại diện theo ủy quyền ông M trình bày: Năm 1997, bà W thực hiện thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 106, 33, 13, 14, 193, 203, 204, 166, 525, 321, 322, 340, 341, 560, 559, 342, tờ bản đồ số 12, 10, 4, 6, 01; diện tích 27.983 m^2; mục đích sử dụng 400 m^2, đất ở 20.850 m^2, đất trồng cây lâu năm 20.850 m^2, đất hàng năm khác 2.135m^2 đất trồng lúa. Đất tại thị trấn E, huyện G. Sau khi xem xét hồ sơ, UBND thị trấn E, huyện G đã tổ chức họp xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất công khai theo đúng quy định. Sau đó, UNBD huyện G đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 672606, M 672202, M 672604 cấp ngày 01/9/1999 mang tên hộ bà W tại Quyết định số 443/QĐ-UB, ngày 20/8/1998.

Ngày 22/10/2014 bà N (là con gái của bà W) làm đơn xin đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 13, 14 tờ bản đồ số 12, diện tích 12.220m^2 đất trồng cây lâu năm và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 881590. Đến ngày 19/3/2015, bà N xác lập hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 13, 14 tờ bản đồ số 12, diện tích 12.220m^2 cho bà B.

Như vậy, qua xem xét hồ sơ và trình tự thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 672606 ngày 01/9/1999 cho hộ bà W và việc cấp đổi

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện G từ bà W sang bà N, từ bà N sang bà B là đúng quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Y trình bày: Từ năm 1986 đến năm 1994, ông là chủ nhiệm hợp tác xã buôn P. Nguồn gốc thửa đất số 13, 14 tờ bản đồ số 12 tại buôn P là của gia đình bà W tự khai hoang từ trước năm 1975. Đến năm 1988, hợp tác xã bắt đầu chia đất cho các xã viên. Trong đó, hộ gia đình bà Wđã có đất khai hoang từ trước và dựng nhà nên được cấp luôn phần đất này. Tổng diện tích hai thửa đất là 12.220m^2, khi được cấp đất thì trên đất trồng lúa và đậu.

Đến ngày 05/4/1995, vợ chồng ông U cho gia đình ông H thuê đất với nội dung sang nhượng 0,5 sào (5.000m^2) với giá 6.000.000 đồng, thời hạn là 20 năm, mọi loại thuế ông H có trách nhiệm đóng đủ. Lúc đó ông có ký xác nhận nhất trí cho sang nhượng và có đóng dấu. Theo hợp đồng ghi là sang nhượng nhưng thực chất là cho thuê đất có thời hạn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2019/DSST ngày 11 tháng 11 năm 2019 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 08/2019/QĐ-SCBSBA ngày 25 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện Cư M' Gar đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 203; Điều 217; Điều 179; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 164; Điều 169 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 46; Điều 50; Điều 105; Điều 106; Điều 107 của Luật đất đai năm 2003 và Điều 166 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà B.

Hủy Hợp đồng thuê đất ngày 05/4/1995 giữa ông U với ông H.

Buộc ông H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1, chị X, anh T trả lại 12.220m^2 đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 881590 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 24/12/2014, gồm 02 thửa là thửa đất số 13, tờ bản đồ số 12, diện tích 5.950m^2, đất trồng cây lâu năm và thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12, diện tích 6.270m^2. Diện tích thực tế của thửa đất số 13 là 7.591,5m^2 (chênh lệch 1.641,5m^2) có tứ cận: phía Bắc là đường đất tự mở (đường đất nằm trong diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) dài 44,68m; phía Nam giáp thửa số 15 dài 76,97 m; phía Đông giáp đường đất tự mở dài 123,77m; phía Tây giáp thửa số 14 dài 121,06m. Thửa đất số 14, diện

tích đo đạc theo hiện trạng 4.872,9m^2 (bị thiếu 1.397,1m^2, phần diện tích đất bị thiếu nằm trong diện tích thửa đất số 13) có tứ cận: phía Bắc giáp đường đất dài 39,79m; phía Nam giáp đường đất dài 41,66m; phía Đông giáp thửa đất số 13 dài 121,06m; phía Tây giáp đường đất dài 121,52m và toàn bộ tài sản trên đất cho bà B.

[2]. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông H đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và ông U được lập vào năm 1996 và hủy CNQSDĐ mang tên bà B đối với hai thửa đất số 13,14 tờ bản đồ số 12, diện tích đất tổng cộng 12.220m^2.

[3] Buộc nguyên đơn bà B có trách nhiệm phải thanh toán giá trị tài sản trên đất đối với thửa đất số 13,14, tờ bản đồ số 12, diện tích tổng cộng 12.220m2 cho ông H với trị giá là: 520.780.000 đồng

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng khác, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/11/2019, nguyên đơn bà B, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông R, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông U có đơn kháng cáo với nội dung không đồng ý thanh toán lại giá trị tài sản trên đất cho bị đơn ông H.

Ngày 25/11/2019, Viện trưởng VKSND huyện Cư M’ Gar ban hành Quyết định kháng nghị số 730/QĐKNPT-DS, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, với các nội dung sau đây:

- Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà B thanh toán giá trị tài sản trên đất đối với thửa số 13 với giá trị 431.927.000đ là không đúng vì chưa xem xét đến việc lỗi do ông H không thực hiện việc trả đất và tài sản trên đất là lỗi của ông H; làm rõ số cây trồng mới so với số cây trồng đã có trước khi ký hợp đồng.

- Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố bổ sung của ông H về yêu cầu trả lại giá trị tài sản trên thửa 13, 14 nhưng phần Quyết định không tuyên chấp nhận yêu cầu này là thiếu sót.

- Án sơ thẩm buộc bà B phải chịu 24.813.200đ án phí DSST là không chính xác vì số tiền trả chưa đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên nguyên đơn bà B, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông R, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông U – là những người kháng cáo đề nghị HĐXX công nhận sự thỏa thuận này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk xin thay đổi, bổ sung một số nội dung kháng nghị. Cụ thể: Nội dung kháng nghị cho rằng chưa làm rõ số cây ông H trồng mới sau khi có hợp đồng thuê đất là không chính xác, bởi lẽ các bên đều thừa nhận tài sản cây cối trên đất đều do ông H trồng. Và bổ sung nội dung kháng nghị, bản án cấp sơ thẩm xác định thiếu quan hệ pháp luật, vụ án này có 04 quan hệ pháp luật là *"Tranh chấp HĐ thuê QSD đất, HĐ chuyển nhượng QSD đất, kiện đòi QSD đất, hủy giấy CNQSD đất"* chứ không phải 02 quan hệ pháp luật như án sơ thẩm xác định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- *Về tố tụng:* Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Tại phiên tòa hôm nay các bên đương sự đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, nên đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bà B, ông R, ông U, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện G như nội dung đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã thay đổi, bổ sung kháng nghị tại phiên tòa. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 300 để sửa bán án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà B, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông R, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông U làm trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét kháng nghị số: 730/QĐKNPT-DS ngày 25/11/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M' Gar và việc thay đổi một phần nội dung kháng nghị tại phiên tòa phúc thẩm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và kiện đòi quyền sử dụng đất. Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Qúa trình giải quyết, cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết cả 04 quan hệ pháp luật trên nhưng chỉ xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp *"hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu*

hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" là thiếu sót. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố bổ sung của ông H về yêu cầu trả lại giá trị tài sản trên thửa 13, 14 nhưng phần Quyết định không tuyên chấp nhận yêu cầu này là thiếu sót nên cần rút kinh nghiệm.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà B thanh toán giá trị tài sản trên đất đối với thửa số 13 với giá trị 431.927.000đ nhưng chưa xem xét đến yếu tố lỗi của các bên và việc ông H được hưởng hoa lợi trên phần đất từ khi hết hợp đồng thuê đất và phần đất ông H tự làm là chưa thỏa đáng.

[2.2]. Xét kháng cáo của bà B, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông RNiê, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông U có đơn kháng cáo với nội dung không đồng ý thanh toán lại giá trị tài sản trên đất cho bị đơn ông H. Hội đồng xét xử thấy rằng việc kháng cáo này là không có căn cứ chấp nhận toàn bộ đơn kháng cáo. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Cụ thể:

Ông H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1, chị X, anh T đồng ý trả lại diện tích đất thực tế là 12.464,4m^2 đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 881590 (có diện tích 12.220m^2) do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 24/12/2014, gồm 02 thửa là thửa đất số 13, tờ bản đồ số 12, diện tích 5.950m^2, đất trồng cây lâu năm và thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12, diện tích 6.270m^2; Diện tích thực tế của thửa đất số 13 là 7.591,5m^2 (chênh lệch 1.641,5 m^2) có tứ cận: phía Bắc là đường đất tự mở (đường đất nằm trong diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) dài 44,68m; phía Nam giáp thửa số 15 dài 76,97m; phía Đông giáp đường đất tự mở dài 123,77m; phía Tây giáp thửa số 14 dài 121,06m. Thửa đất số 14, diện tích đo đạc theo hiện trạng 4.872,9m^2 (bị thiếu 1.397,1m^2, phần diện tích đất bị thiếu nằm trong diện tích thửa đất số 13) có tứ cận: phía Bắc giáp đường đất dài 39,79m; phía Nam giáp đường đất dài 41,66m; phía Đông giáp thửa đất số 13 dài 121,06m; phía Tây giáp đường đất dài 121,52m và toàn bộ tài sản trên đất cho bà B. Tài sản trên thửa số 13 gồm: 701 cây cà phê (537 cây loại B, 164 cây loại C); 737 cây tiêu loại C trồng trên trụ sống; 687 cây keo; 50 cây lồng mức. Tài sản trên thửa số 14 gồm: 428 cây cà phê loại C; 289 cây tếch.

Nguyên đơn bà B đồng ý thanh toán giá trị tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 881590 (có diện tích 12.220m^2) và diện tích đất thực tế là 12.464,4m^2 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 24/12/2014, gồm 02 thửa là thửa đất số 13 và thửa số 14 tờ bản đồ số 12 cho ông H là: 260.390.000 đồng (hai trăm sáu mươi triệu, ba trăm chín mươi ngàn đồng).

Hội đồng xét xử thấy rằng: Việc thỏa thuận giữa các bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên cần công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn bà B, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông R, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông U. Và chấp nhận kháng nghị số: 730/QĐKNPT-DS ngày 25/11/2019 của Viện trưởng VKSND huyện Cư M' Gar và việc thay đổi một phần nội dung kháng nghị tại phiên tòa phúc thẩm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk - Sửa bản án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là phù hợp.

[4]. Về án phí :

[4.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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;

Ông Trương H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên cần miễn toàn bộ án phí DSST cho ông H.

Bà B phải chịu án phí có giá ngạch đối với giá trị tài sản trên đất là 260.390.000 đồng, cụ thể: 260.390.000 đồng x 5% = 13.019.500 đồng.

[4.2]. Về án phí phúc thẩm: Bà B, ông U không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được nhận lại khoản tiền tạm ứng án phí DSPT đã nộp.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148, Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 203; Điều 217; Điều 179; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 164; Điều 169 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 46; Điều 50; Điều 105; Điều 106; Điều 107 của Luật đất đai năm 2003 và Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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;

Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn bà B, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông R, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông U;

Chấp nhận kháng nghị số: 730/QĐKNPT-DS ngày 25/11/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M' Gar và việc thay đổi một phần nội dung kháng nghị tại phiên tòa phúc thẩm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2019/DSST ngày 11/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư M' Gar – Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà B - Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự;

[1.1]. Hủy Hợp đồng thuê đất ngày 05/4/1995 giữa ông U với ông H.

Ông H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1, chị X, anh T đồng ý trả lại diện tích đất thực tế là 12.464,4m^2 đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 881590 (có diện tích 12.220m^2) do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 24/12/2014, gồm 02 thửa là thửa đất số 13, tờ bản đồ số 12, diện tích 5.950m^2, đất trồng cây lâu năm và thửa đất số 14, tờ bản đồ số 12, diện tích 6.270m^2; Diện tích thực tế của thửa đất số 13 là 7.591,5 m^2 (chênh lệch 1.641,5 m^2) có tứ cận: phía Bắc là đường đất tự mở (đường đất nằm trong diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) dài 44,68 m; phía Nam giáp thửa số 15 dài 76,97m; phía Đông giáp đường đất tự mở dài 123,77m; phía Tây giáp thửa số 14 dài 121,06m. Thửa đất số 14, diện tích đo đạc theo hiện trạng 4.872,9m^2 (bị thiếu 1.397,1m^2, phần diện tích đất bị thiếu nằm trong diện tích thửa đất số 13) có tứ cận: phía Bắc giáp đường đất dài 39,79m; phía Nam giáp đường đất dài 41,66m; phía Đông giáp thửa đất số 13 dài 121,06m; phía Tây giáp đường đất dài 121,52m và toàn bộ tài sản trên đất cho bà B Hwing. Tài sản trên thửa số 13 gồm: 701 cây cà phê (537 cây loại B, 164 cây loại C); 737 cây tiêu loại C trồng trên trụ sống; 687 cây keo; 50 cây lồng mức. Tài sản trên thửa số 14 gồm: 428 cây cà phê loại C; 289 cây tếch.

[1.2]. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H về việc buộc bà B thanh toán giá trị tài sản trên đất.

Bà B đồng ý thanh toán giá trị tài sản trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 881590 (có diện tích 12.220m^2) và diện tích đất thực tế là 12.464,4m^2 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 24/12/2014, gồm 02 thửa là

thửa đất số 13 và thửa số 14 tờ bản đồ số 12 cho ông H là: 260.390.000 đồng (hai trăm sáu mươi triệu, ba trăm chín mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

[2]. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông H đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H và ông U được lập vào năm 1996. Không chấp nhận yêu cầu phản tố bổ sung của ông H đối với yêu cầu hủy giấy CNQSD đất mang tên bà B đối với hai thửa đất số 13, 14 tờ bản đồ số 12, diện tích đất tổng cộng 12.220m^2.

[3]. Về án phí :

[3.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà B phải chịu 13.019.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí DSST đã nộp là 5.000.000 đồng theo biên lai số AA/2012/26523 ngày 14/8/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện G. Bị đơn bà B còn phải nộp số tiền là 8.019.500 đồng (tám triệu không trăm mười chín nghìn năm trăm đồng).

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông H. Hoàn trả cho ông H số tiền tạm ứng án phí 3.450.000 đồng (ba triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) do ông H đã nộp theo biên lai số AA/2014/0033630 ngày 09/11/2015 và số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) do ông V1 nộp thay theo biên lai số AA/2017/0001857 ngày 28/11/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

[3.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà B, ông U không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà B và ông U số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm do ông Rđã nộp thay theo biên lai số AA/2019/0004140 ngày 15/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

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

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

"Trường hợp bản án, quyết định 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 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 Đắk Lắk (02);
- TAND huyện Cư M' Gar;
- Chi cục THADS huyện G;
- Đương sự;
- Cổng TTĐTTA;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

Trần Anh Tuấn