

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 204/2021/DS-PT

Ngày 25 - 11- 2021

V/v: "Đòi đất cho thuê và
tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất"

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

**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 Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Đức

Ông Nguyễn Văn Bằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Dương Công Bình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 198/2020/DSPT ngày 04 tháng 10 năm 2021, về việc "Đòi đất cho thuê và tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 48/2021/DS-ST ngày 08/9/2021, của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 219/2022/QĐ-PT ngày 11 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà H Đ Niê, sinh năm 1953, có mặt;

Địa chỉ: Buôn B, xã E, huyện C, tỉnh Đăk Lăk;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Thành N, sinh năm 1987, có mặt; Địa chỉ: 17 Y, TP. B, tỉnh Đăk Lăk.

*** Bị đơn:** Ông Đỗ Minh K, sinh năm 1966, ông Lê Công H, sinh năm 1967, đều có mặt; Địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện C, tỉnh Đăk Lăk.

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

- Chị H P Niê, sinh năm 1978; anh Y K1 Niê, sinh năm 1980; anh Y D Niê, sinh năm 1974, đều vắng mặt;

- Chị H' Đ1 Niê, sinh năm 1972, có mặt; chị H' N Niê, sinh năm 1982, đều có mặt; Địa chỉ: Buôn B, xã E, huyện C, tỉnh Đăk Lăk.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H' Đ1 Niê, chị H' N Niê: Ông Lê Thành N, có mặt.

- Ông Bùi Văn N2 và bà Thái Thị H1, đều vắng mặt.
- Ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị Hoài D1, đều vắng mặt.
- Bà Bùi Hương T3 và bà Bùi Thị T2, đều có mặt.
- Ông Nguyễn Công T1 (Phạm Công T1), vắng mặt; bà Nguyễn Thị T;

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1968, có mặt; Địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị T: Ông Nguyễn Tiến T4 – Văn phòng Luật sư B – Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk (Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T đã từ chối và không yêu cầu Luật sư T4 tham gia tố tụng nữa).

- UBND xã E;

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND xã E: vắng mặt.

- UBND huyện C;

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND huyện C: vắng mặt.

*** Người làm chứng:**

- Ông Dương Viết H2, vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Nguyễn Công Đ2, vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn T1, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

*** Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà H Đ Niê; bị đơn ông Đỗ Minh K và ông Lê Công H; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Trước đây gia đình bà H Đ Niê, ông Y B MLô khai hoang được khoảng 1,7ha đất rẫy tại Buôn B, xã E. Năm 1994 gia đình bà (người đại diện là ông Y B MLô đã chết vào năm 2019) làm hợp đồng trồng cà phê với ông K, ông H theo đó ông K, ông H đầu tư cây giống, gia đình bà H Đ Niê góp quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận sau 02 năm thì ông K, ông H bàn giao 900 cây cà phê cho bà H Đ Niê, còn 1.100 cây cà phê là của ông K, ông H. Thời hạn của hợp đồng là 20 năm, nghĩa là sau 20 năm ông K, ông H phải trả lại toàn bộ đất và tài sản trên đất cho gia đình bà H Đ.

Đầu năm 1995, Nhà nước làm đường nên diện tích gia đình bà H Đ Niê khai hoang bị giảm, còn lại thực tế là 11.800 m². Năm 2002, gia đình bà H Đ Niê kê khai và được cấp Giấy CNQSDĐ với hai thửa đất là 109 diện tích 5750 m² và 110, diện tích 6050 m² tờ bản đồ số 20, tại Buôn B, xã E (gọi tắt là thửa 109, 110), theo cấp Giấy CNQSDĐ số 394670 do UBND huyện C cấp cho hộ Y B MLô (ông Y B MLô là chồng bà H Đ Niê).

Như vậy, theo thỏa thuận hai bên thì đến hết 2015 ông K, ông H có trách nhiệm trả cho gia đình bà H Đ Niê toàn bộ diện tích đất là 11.800 m² tại thửa đất số 109 và 110.

Việc ông Y B MLô có sang nhượng đất cho ông K, ông H hay không thì bà H Đ Niê và các con không hay biết.

Nay bà H Đ Niê yêu cầu ông K ông H trả cho bà D1 tích đất 4.600 m² thuộc một phần thửa đất 109, tờ bản đồ số 20, có tứ cận đông giáp đất ông K, ông H đang canh tác dài 74.5m, tây giáp đường dài 69m, nam giáp đường dài 72m, bắc giáp đất C D1 đang canh tác dài 57m. Diện tích này trùng khớp với 15 hàng cà phê chia cho bà T + 10 hàng cà phê chia cho ông T1 mà Tòa án đã chia theo bản án 04/LH-ST ngày 19/01/2000 của Tòa án nhân dân huyện CưMGar.

Đối với phần diện tích 3000m² nằm trên hai thửa 109 và 110 hiện vợ chồng ông C, bà D1 đang canh tác, đã được Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật nên nguyên đơn không có yêu cầu giải quyết. Phần đất ông C, bà D1 canh tác có diện tích là 2891.1 m² có tứ cận đông giáp Ama Bớt dài 23.82m, tây giáp đường 27.56m, nam giáp Ama U dài 109.67, bắc giáp đất ông K, ông H, bà T đang canh tác dài 116.38m. Diện tích này trùng khớp với hàng cà phê mà Tòa án nhân dân huyện Cư M'Gar đã chia cho vợ chồng ông T1 bà T theo bản án số 04/LH-ST ngày 19/01/2000 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'Gar.

Đối với diện tích đất còn lại là 4.400 m² ông K, ông H đang canh tác thì trong vụ án này nguyên đơn chưa muốn khởi kiện nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Toàn bộ phần đất mà bà T, ông T1 giao dịch với ông K, ông H là diện tích đất mà gia đình bà H Đ Niê cho phía ông K, Hoan thuê nên ông K, ông H không có quyền sang nhượng cho vợ chồng ông T1, bà T. Giấy CNQSDĐ của gia đình bà H Đ Niê được cấp đúng quy định pháp luật, bà T, ông T1 giao dịch với ông K, ông H thì gia đình bà H Đ Niê không biết nên không có căn cứ để yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ này.

Nguyên đơn không có ý kiến gì đối với yêu cầu của bà T về việc buộc vợ chồng ông K, bà T3 và vợ chồng ông H, bà T2 bàn giao diện tích đất còn thiếu là 400 m², trường hợp không bàn giao số diện tích đất còn thiếu thì phải hoàn trả cho bà T số tiền 30.000.000 đồng.

Đối với đơn yêu cầu độc lập của bà T ý kiến của phía nguyên đơn như sau: Đề nghị Tòa án bác yêu cầu của bà T về việc công nhận hợp đồng CNQSDĐ giữa vợ chồng bà với ông K, ông H đối với một phần thửa đất 109, tờ bản đồ số 20, có tứ cận: đông giáp đất ông K, ông H đang canh tác dài 74.5m, tây giáp đường dài 69m, bắc giáp đất ông C, bà D1 đang canh tác dài 57m, nam giáp đường dài 72m, diện tích tranh chấp là 4600 m². Đề nghị Tòa án bác yêu cầu của bà T về việc đề nghị hủy giấy CNQSD đất đối với thửa đất 109, 110 tờ bản đồ số 20 được UBND huyện C cấp cho hộ Y B MLô, địa chỉ Buôn B, xã E, huyện C ngày 25/12/2002, vào sổ cấp Giấy CNQSDĐ số 394670.

Trong quá trình tố tụng bị đơn ông Đỗ Minh K, ông Lê Công H trình bày:

Chúng tôi thống nhất nội dung thỏa thuận hợp đồng trồng cà phê với gia đình bà H Đ Niê như phía đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày. Năm 1995 ông Y B MLô có chuyển nhượng cho chúng tôi $\frac{1}{2}$ diện tích rẫy là 8.000m² (khi chưa làm đường) nếu tính thời điểm sau khi làm đường thì chỉ còn 6.000 m²). Quá trình viết giấy sang nhượng và giao 5 chỉ vàng thì ông K trực tiếp giao dịch và lập hợp đồng với ông Y B MLô. Còn lại 5.900 m² hai bên thỏa thuận để ông K, ông H trồng cà phê, sau hai năm giao cho gia đình bà H Đ Niê 3000m². Diện tích 3000 m² này hiện gia đình Cường, Diện đang canh tác. Hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng 8.000m² chứ chưa chỉ rõ tứ cận, mốc giới vì chúng tôi có thỏa thuận bằng miệng với nhau là sau năm 2015 khi chúng tôi bàn giao toàn bộ diện tích đất thì gia đình bà H Đ Niê mới tiến hành chuyển nhượng đất trên thực tế, chỉ rõ mốc giới, tứ cận cho chúng tôi.

Tháng 8 năm 1995 chúng tôi cho vợ chồng ông N2, bà H1 thuê lại 9.000 m² đất. Cuối năm 1995 vợ chồng ông N2, bà H1 trả lại cho chúng tôi 4.600 m² đất, chính là thửa đất hiện nay bà T đang canh tác, phần còn lại 4.400 m² hiện nay chúng tôi đang canh tác. Sau khi nhà N2 H1 trả lại đất thì chúng tôi cho ông T1 thuê lại, hai bên thỏa thuận năm 2015 trả lại đất cho chúng tôi để chúng tôi trả toàn bộ diện tích đất cho gia đình bà H Đ Niê, giá thuê đất là 15 chỉ vàng 97%, chúng tôi đã nhận 5 chỉ vàng, còn 10 chỉ vàng chưa trả. Diện tích, tứ cận phần đất tranh chấp chúng tôi thống nhất với lời khai của phía nguyên đơn.

Chúng tôi đồng ý trả lại thửa đất trên cho nguyên đơn. Tuy nhiên, vì hiện diện tích đất trên đang do bà T canh tác nên chúng tôi chưa trả được. Khi nào bà T trả đất lại cho chúng tôi thì chúng tôi sẽ trả đất cho bà H Đ Niê.

Đối với đơn yêu cầu độc lập của bà T đề nghị Tòa án bác đơn. Bởi lẽ, chúng tôi chỉ cho vợ chồng ông T1, bà T thuê đất chứ không chuyển nhượng. Mặt khác, hai bên thỏa thuận giá thuê đất là 15 chỉ vàng 97% nhưng ông T1 mới trả được 5 chỉ vàng, còn nợ lại 10 chỉ đến nay chưa trả. Diện tích đất rẫy ghi trong giấy sang nhượng là 0.5ha hai bên đều thống nhất là không đo mà chỉ đếm theo hàng cà phê đã trồng để tính diện tích.

Theo giấy hợp đồng có ghi nội dung bên nào làm sai coi như phá hợp đồng. Do vậy, việc bà T hiện còn thiếu 10 chỉ vàng từ năm 1997 đến nay chưa trả theo thỏa thuận là đủ điều kiện hủy hợp đồng. Căn cứ vào các quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án hủy hợp đồng sang nhượng đất rẫy cà phê giữa chúng tôi và vợ chồng ông T1, bà T ngày 20/01/1997.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công T1 và bà Nguyễn Thị T trình bày (bà T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Công T1 trình bày:

Năm 1997 ông K và ông T1 đã lập hợp đồng chuyển nhượng 5.000 m² đất trồng cà phê (thực tế đo đạc là 4.600m²) có diện tích, vị trí tứ cận phần đất tranh

chấp chúng tôi thống nhất với lời khai của phía nguyên đơn với giá 1.5 cây vàng 97% vợ chồng tôi đã giao nhận đủ tiền. Hai bên đã giao nhận đất trên thực tế, ông K, ông H là người chỉ ranh giới cho vợ chồng tôi canh tác. Năm 1999 tôi và ông T1 ly hôn, thửa đất đang tranh chấp đã được Tòa án giải quyết theo bản án số 04/LH-ST ngày 19/01/2000 của TAND huyện Cư M'Gar, theo đó trong phần đất đang tranh chấp tôi được chia 15 hàng cà phê, ông T1 được chia 10 hàng cà phê theo như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của TAND huyện Cư M'Gar. Từ 1997 đến nay tôi vẫn canh tác trên đất. Vì vậy, tôi không đồng ý đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Đồng thời tôi có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết:

Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng CNQSDĐ giữa vợ chồng tôi với ông K, ông H đối với một phần thửa đất 109, tờ bản đồ số 20, có tứ cận: đông giáp đất ông K, ông H đang canh tác dài 74.5m, tây giáp đường dài 69m, bắc giáp đất ông C, bà D1 đang canh tác dài 57m, nam giáp đường dài 72m, diện tích tranh chấp là 4600 m².

Đề nghị hủy giấy CNQSD đất đối với thửa đất 109, 110 tờ bản đồ số 20 được UBND huyện C cấp cho hộ Y B MLô, địa chỉ Buôn B, xã E, huyện C ngày 25/12/2002, vào sổ cấp Giấy CNQSDĐ số 394670.

Buộc vợ chồng ông K, bà T3 và vợ chồng ông H, bà T2 bàn giao cho chúng tôi diện tích đất còn thiếu là 400 m² để đảm bảo đủ diện tích 5.000 m² theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/01/1997 mà hai bên đã ký kết. Trường hợp ông K, bà T3 và ông H, bà T2 không bàn giao số diện tích đất còn thiếu thì phải hoàn trả cho chúng tôi số tiền 30.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H P Niê, anh Y K1 Niê, chị H' Đ1 Niê, chị H' N1 Niê, anh Y D Niê trình bày: Các anh chị là con của bà H Đ Niê và ông Y B MLô, các anh chị đồng ý với phần trình bày của bà H Đ Niê. Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất anh chị em trong gia đình không có công sức đóng góp gì. Bố các anh chị là ông Y B MLô đã chết vào tháng 2 năm 2019, không để lại di chúc, đến nay gia đình vẫn chưa đi làm giấy chứng tử cho ông Y B MLô. Ông Y B có 05 người con là H P Niê, Y K1 Niê, H' Đ1 Niê, H' N1 Niê và Y D Niê, ông bà nội các anh chị đều đã chết.

Đề nghị ông K, ông H trả cho bà H Đ Niê diện tích đất 4.600 m² thuộc một phần thửa đất 109, tờ bản đồ số 20, tứ cận như phía người đại diện theo ủy quyền của bà H Đ Niê trình bày.

Ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị Hoài D1 trình bày: Năm 2003, vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng của bà T khoảng 3000 m² đất trồng cà phê nằm trên thửa 119 và 110 với số tiền 200.000.000 đồng, hai bên đã giao nhận đủ tiền và giao nhận đất trên thực tế. Từ năm 2003 đến nay vợ chồng tôi canh tác ổn định, không tranh chấp với ai. Ranh giới giữa phần đất vợ chồng tôi canh tác và phần đất

bà T tranh tác, phần ông K, ông H tranh tác được xác định rõ ràng, từ trước đến nay không có tranh chấp. Vợ chồng tôi không có ý kiến gì đối với đơn khởi kiện của nguyên đơn, đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Hương Từ và bà Bùi Thị Tứ trình bày:

Chúng tôi thống nhất với lời khai của ông K, ông H và không bổ sung gì thêm.

Ông Phạm Hữu Lộc là người đại diện theo ủy quyền của UBND xã E trình bày: Năm 2002 UBND xã E tổ chức đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ cho người sử dụng đất trên địa bàn xã, trong đó có trường hợp hộ ông Y B MLô đã đăng ký kê khai cấp Giấy CNQSDĐ đối với thửa 109, 110 tờ bản đồ số 20, diện tích 11800 m² đất trồng cây lâu năm, đơn đăng ký ngày 01/8/2002. Hộ ông Y B làm hồ sơ đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ và được Hội đồng xét cấp Giấy CNQSDĐ của xã xét duyệt và công khai trong thời gian 15 ngày, hết thời hạn công khai UBND xã không nhận được đơn khiếu nại nào nên đã ký duyệt đơn đăng ký cấp Giấy CNQSDĐ của ông Y B MLô ngày 10/12/2002. Căn cứ vào kết quả xác minh của Tòa án với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND xã E đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND huyện C: Ông Trần Tuấn N3 – Trưởng phòng Tài nguyên Môi trường huyện C trình bày: Ngày 01 tháng 8 năm 2002, ông Y B MLô làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 109, 110, tờ bản đồ số 20, diện tích 11800m² đất trồng cây lâu năm, đất tại xã E và được UBND xã E xác nhận ngày 10/12/2002 về việc đồng ý cấp Giấy CNQSDĐ đối với thửa đất nêu trên. Sau khi UBND xã E lập hồ sơ đủ điều kiện cấp Giấy CNQSDĐ ngày ngày 25/12/2005 UBND huyện C ban hành Quyết định số 1837/QĐ-UB, về việc cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ ông Y B MLô và bà H Đ Niê, trú tại Buôn B, xã E, huyện C.

Như vậy, qua xem xét hồ sơ và trình tự thực hiện việc cấp giấy CNQSD đất số AD550863 đối với thửa đất số 109, 110, tờ bản đồ số 20, diện tích 11800m² đất trồng cây lâu năm, đất tại xã E cho hộ ông Y B MLô và bà H Đ Niê, trú tại Buôn B, xã E, huyện C là đúng theo trình tự quy định pháp luật.

Tuy nhiên, căn cứ vào kết quả xác minh và xét xử của Tòa án, với tư cách là người có nghĩa vụ và quyền lợi liên quan, những kết luận của tòa án trong vụ xử về lĩnh vực liên quan, tôi sẽ có trách nhiệm thực hiện theo quy định của pháp luật với tư cách là người được ủy quyền.

Người làm chứng ông Dương Viêt H2 trình bày: Tôi là công chức tư pháp xã E. Ngày 18/7/2001 tại Thôn T, xã E, huyện C tôi đại diện chính quyền địa phương cùng đội thi hành án huyện C đã giao tài sản cho bà T, ông T1 một số tài

sản. Trong đó có, liên quan đến diện tích tranh chấp trong vụ án, ông T1 được chia 10 hàng cà phê, bà T được chia 15 hàng cà phê, tại Buôn B, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, nay thuộc thửa đất số 109 chính là quyền sử dụng đất đang tranh chấp trong vụ án giữa bà H Đ Niê và ông Đỗ Minh K, ông Lê Công H. Khi bàn giao đất và cà phê cho bà T thì đội thi hành án và chính quyền địa phương có cắm cọc mốc là ranh giới để phân chia cho bà T.

Người làm chứng ông Nguyễn Công Đ2 trình bày: Thời điểm kê khai cấp Giấy CNQSDĐ đối với thửa đất 109, 110 thì tôi là Phó chủ tịch UBND xã E. Tôi đồng ý với phần trình bày của ông Phạm Hữu Lộc. Sau khi công chức địa chính thực hiện các bước theo quy trình, sau thời gian niêm yết không có khiếu nại nên đã trình lãnh đạo UBND xã ký phê duyệt hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ Y B MLô. Tôi không biết thời điểm này thửa đất trên được chia cho bà T, ông T1 theo bản án hôn nhân gia đình của Tòa án.

Ông Bùi Văn N2 và bà Thái Thị H1: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tổng đạt giấy triệu tập nhiều lần nhưng ông Bùi Văn N2 và bà Thái Thị H1 đều vắng mặt không có lý do; vì vậy Tòa án không tiến hành lấy lời khai ông N2, bà H1 được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2021/DS-ST ngày 09/8/2021, của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 147; khoản 5 Điều 157; khoản 5 Điều 165; điểm c khoản 1 Điều 192; điểm g khoản 1 Điều 217; điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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.

Áp dụng Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 50 Luật đất đai năm 1993.

Tuyên xử:

- Đình chỉ trả lại đơn khởi kiện của nguyên đơn bà H Đ Niê đối với yêu cầu buộc ông Đỗ Minh K và ông Lê Công H trả lại diện 4.600m² thuộc một phần thửa đất 109, tờ bản đồ số 20, tại Buôn B, xã E, huyện C, có tứ cận Đông giáp đất ông K, ông H đang canh tác dài 74,5m, Tây giáp đường dài 69m, Nam giáp đường dài 72m, Bắc giáp đất ông C, bà D1 đang canh tác dài 57m.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T đối với yêu cầu vợ chồng ông Đỗ Minh K, bà Bùi Hương T3 và vợ chồng ông Lê Công H, bà Bùi Thị T2 bàn giao diện tích còn thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng là 400m², trường hợp không bàn giao diện tích đất còn thiếu thì phải hoàn trả cho bà T số tiền 30.000.000 đồng.

- Đình chỉ trả lại đơn đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công T1

(Phạm Công T1), bà Nguyễn Thị T với ông Đỗ Minh K và ông Lê Công H, diện tích là 4.600m².

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng khác, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 19/8/2021, bị đơn ông Đỗ Minh K, ông Lê Công H kháng cáo Bản án, đề nghị Tòa án tuyên buộc vợ chồng bà T, ông T1 phải trả lại đất cho bị đơn để bị đơn trả lại đất cho nguyên đơn, đồng thời vợ chồng bà T, ông T1 phải trả cho bị đơn 10 chỉ vàng chưa thanh toán, đề nghị Tòa án hủy Bản án số 04/LHST ngày 19/01/2000 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar.

Ngày 23/8/2021, nguyên đơn bà H Đ Niê kháng cáo Bản án, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Ngày 23/8/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T kháng cáo Bản án, đề nghị Tòa án hủy giấy CNQSDĐ của hộ ông Y B Mlô và yêu cầu bị đơn ông H, ông K phải trả cho bà T diện tích còn thiếu, nếu không trả đất phải trả bằng tiền.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nội dung đơn kháng cáo cũng như giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Phía bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày ý kiến như trong quá trình giải quyết vụ án. Còn bà Nguyễn Thị T xin rút một phần nội dung kháng cáo đối với yêu cầu ông H, ông K phải trả cho bà T diện tích còn thiếu, nếu không trả đất phải trả bằng tiền. Tại phiên tòa bà T chỉ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án hủy giá trị pháp lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Y B Mlô.

Quá trình tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà H Đ Niê và ông Đỗ Minh K và ông Lê Công H, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bà H Đ Niê yêu cầu ông K, ông H trả lại diện tích đất 5000m² mà trước đây đã giao cho ông T1, bà T bằng bản án số 04/LH-ST ngày 19/01/2000 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar nên bà H Đ Niê không có quyền khởi kiện lại diện tích trên vì “Sự việc đã được giải quyết bằng bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật” nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên đình chỉ trả đơn khởi kiện của bà H Đ về việc yêu cầu ông K, ông H trả lại diện tích đất 4.600m² và đình chỉ trả lại đơn đối với yêu cầu độc lập của bà T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà T với ông K là không đúng quy định.

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị T: ông T1 và bà T là người đang sử dụng diện tích đất 4.600m² từ năm 1997 đến nay nên bà T có quyền khởi kiện yêu cầu hủy Giấy CNQSDĐ đã cấp cho hộ ông Y B Mlô và được giải quyết trong cùng một vụ án nhưng cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết.

Xét thấy, Bản án sơ thẩm tuyên đình chỉ trả đơn khởi kiện và đơn yêu cầu độc lập không đúng, giải quyết vụ án chưa triệt để, toàn diện, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên cần hủy bản án sơ thẩm số 48/2021/DSST ngày 09/08/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, chuyển vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trong hạn luật định và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét đơn khởi kiện của nguyên đơn bà H' Đrit Niê và kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T, thì thấy:

[2.1] Về tranh chấp giữa bà H Đ Niê với ông Đỗ Minh K, ông Lê Công H yêu cầu ông K, ông H trả lại 4600 m² đất: Ngày 19/01/2000, Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar đã xét xử và ban hành Bản án số 04/LHST về tranh chấp hôn nhân và gia đình giữa bà T, ông T1 và bản án đã có hiệu lực pháp luật (sau đây gọi là Bản án số 04/LH-ST); Bản án nêu trên đã nhận định 08 sào rẫy cần chia đôi cho ông T1 và bà T. Tại phần quyết định đã giao cho bà T 15 hàng cà phê kinh doanh và ông T1 10 hàng cà phê kinh doanh. Ngày 18/7/2001, đội Thi hành án huyện C đã tiến hành giao tài sản thi hành án cho bà T và ông T1. Ông T1, bà T đã sử dụng đất ổn định, liên tục, không có ai tranh chấp từ năm 1997 đến năm 2015.

Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, các bên đương sự đều thừa nhận diện tích đất này trùng khớp với 15 hàng cà phê chia cho bà T + 10 hàng cà phê chia cho ông T1 mà Tòa án đã chia theo Bản án số 04/LH-ST. Vì Bản án số 04/LH-ST đã có hiệu lực pháp luật nên bà H Đ Niê không có quyền yêu cầu trả lại thửa đất diện tích 4600 m² bà T đang canh tác, vì sự việc đã được giải quyết bằng Bản án đã có hiệu lực pháp luật; nếu các đương sự không đồng ý với Bản án số 04/LH-ST thì đề nghị Tòa án nhân dân có thẩm quyền xem xét lại bản án đó theo thủ tục giám đốc thẩm (khi thời hiệu còn) hoặc tái thẩm (khi có căn cứ).

Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của bà H Đ Niê và trả lại đơn khởi kiện của bà H Đ Niê theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 192; điểm g khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp. Bà H Đ Niê có quyền khởi kiện ông K, ông H trả lại bằng tiền ở một vụ án khác khi có yêu cầu.

[2.2] Đối với tranh chấp giữa bị đơn ông K, ông H với bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Công T1: Theo ông K, ông H trình bày vào ngày 30/11/1995, vợ chồng ông Y B Mlô, bà H Đ Niê và bị đơn ký hợp đồng trồng cà phê, thời hạn cho thuê theo hợp đồng là 20 năm. Tuy nhiên, khi hết hạn thuê, bên thuê không trả lại cho bên cho thuê là vi phạm hợp đồng. Sau đó, vào tháng 01/1997 ông K, ông H đã cho vợ chồng ông T1, bà T thuê lại đối với diện tích 4600 m² trên với giá 15 chỉ vàng, đã nhận 5 chỉ, còn 10 chỉ vàng chưa trả. Thời hạn thuê đến đầu năm 2015 thì phải trả lại đất cho bị đơn; nhưng đến nay bà T chưa trả nên bị đơn chưa có đất để trả lại cho bà H Đ Niê. Tuy nhiên, bà T không đồng ý với phần trình bày của bị đơn, bà T cho rằng diện tích đất mà bà H Đ Niê đòi lại là diện tích mà ông K, ông H đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà vào tháng 01/1997, diện tích 5000 m² (thực tế đo đạc 4600 m²) với giá 15 chỉ vàng.

Quá trình giải quyết vụ án thì thấy, khi vợ chồng ông Nguyễn Công T1 (Phạm Công T1) bà Nguyễn Thị T ly hôn thì Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar đã giải quyết phân chia diện tích 4600 m² nói trên cho ông T1, bà T bằng Bản án sơ thẩm số 04/LH-ST ngày 19/01/2000 và Bản án này đã có hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử không xem xét giao dịch giữa ông K, ông H với ông T1, bà T là hợp đồng thuê khoán hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cũng không xem xét đến tính hợp pháp của các giao dịch này.

Do đó, đơn kháng cáo của ông K, ông H không có cơ sở để chấp nhận và các ông cũng có quyền đề nghị Tòa án nhân dân có thẩm quyền xem xét lại Bản án số 04/LH-ST theo thủ tục giám đốc thẩm (khi thời hiệu còn) hoặc tái thẩm (khi có căn cứ).

[2.3] Đối với yêu cầu độc lập và đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T.

- Về nội dung kháng cáo của bà T yêu cầu ông H, ông K phải trả cho bà T diện tích còn thiếu, nếu không trả đất phải trả bằng tiền, tại phiên tòa phúc thẩm do bà T đã rút yêu cầu kháng cáo nên không xem xét và đình chỉ việc xét xử phúc thẩm.

- Đối với yêu cầu kháng cáo của bà T yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 109, 110 tờ bản đồ số 20 được UBND huyện C cấp cho hộ Y B Mlô, địa chỉ Buôn B, xã E, huyện C cấp ngày 25/12/2002, số vào sổ là 394670 thì ông T1, bà T có quyền kiến nghị với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền

hoặc khởi kiện yêu cầu huỷ Giấy CNQSDĐ đất bằng một vụ án hành chính độc lập khi có yêu cầu.

Từ những phân tích, nhận định, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn cũng như đơn kháng cáo của bà T.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Đỗ Minh K, ông Lê Công H, bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Riêng bà H Đ Niê sinh năm 1953, là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Điều 284, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Áp dụng Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 50 Luật đất đai năm 1993; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Đỗ Minh K, ông Lê Công H và bà H Đ Niê và bà Nguyễn Thị T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2021/DS-ST ngày 09/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ trả lại đơn khởi kiện của nguyên đơn bà H Đ Niê đối với yêu cầu buộc ông Đỗ Minh K và ông Lê Công H trả lại diện 4.600m² thuộc một phần thửa đất 109, tờ bản đồ số 20, tại Buôn B, xã E, huyện C, có tứ cận Đông giáp đất ông K, ông H đang canh tác dài 74,5m, Tây giáp đường dài 69m, Nam giáp đường dài 72m, Bắc giáp đất ông C, bà D1 đang canh tác dài 57m.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T đối với yêu cầu vợ chồng ông Đỗ Minh K, bà Bùi Hương T3 và vợ chồng ông Lê Công H, bà Bùi Thị T2 bàn giao diện tích còn thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng là 400m², trường hợp không bàn giao diện tích đất còn thiếu thì phải hoàn trả cho bà T số tiền 30.000.000 đồng.

3. Đình chỉ trả lại đơn đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Công T1 (Phạm Công T1), bà Nguyễn Thị T với ông Đỗ Minh K và ông Lê Công H, diện tích là 4.600m².

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Đỗ Minh K và ông Lê Công H phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) mà ông Đỗ Minh K và ông Lê Công H đã nộp theo biên lai thu số

60AA/2021/0001328 ngày 14/8/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) mà bà Nguyễn Thị T đã nộp theo biên lai thu số 60AA/2021/0001345 ngày 23/8/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà H Đ Niê được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

5. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, 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.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M'gar;
- VKSND huyện Cư M'gar;
- Chi cục T.H.A.DS huyện Cr;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Y Phi Kbuôr