TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **46**/2024/DS-PT
Ngày: 23-02-2024
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Văn Hợp**

Các thẩm phán: Ông **Phạn Tồn**

Bà **Trần Thị Kim Liên**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Duy Hoàng** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà **Bùi Thị Dung** - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 2 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 219/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2023 về việc: "*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chia di sản thừa kế*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 109/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn*:** Bà Nguyễn Thị M và Nguyễn Thị B; cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B: Bà Nguyễn Thị M; địa chỉ: Thôn Đ, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai; có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trương Thị P - Luật sư của Văn phòng luật sư Trương Thị P, thuộc Đoàn luật sư tỉnh G.

***Bị đơn*:** Ông Lê Văn Đ và bà Đào Thị V, cùng địa chỉ: thôn Đ, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Mai Văn T; địa chỉ: A L, phường I, thành phố P, tỉnh Gia Lai; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân huyện Đ; Vắng mặt.

- Ngân hàng thương mại cổ phần Đ3; địa chỉ C H, H, Hà Nội *(thông qua* Phòng G *thuộc* Chi nhánh N- Ngân hàng thương mại cổ phần Đ3*).*

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị M *và bà* Nguyễn Thị B *(do bà* M *làm người đại diện theo ủy quyền) trình bày:*

Bà với bà Nguyễn Thị B có tài sản chung là thửa đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Văn Đ, bà Đào Thị V và thửa đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hoàng Văn T1, bà Phan Thị Đ1.

Trước đây, bà và bà B có thửa đất hơn 6 ha tại thôn Đ, xã I. Nguồn gốc thửa đất này do bà và bà B khai phá vào năm 2001. Năm 2002 chúng bà trồng cây điều trên một phần thửa đất. Năm 2006, Nhà nước có chính sách hỗ trợ cho dân trồng cao su, nên bà và bà B đã phá phần trên cao đã trồng cây điều để trồng cao su, còn xung quanh phần ven suối vẫn giữ nguyên cây điều, chỗ đất phá để trồng cao su bà và bà B đã cắm tiêu *(bằng que tre, khoảng 2000 tiêu)* để đào hố trồng cao su *(nhưng chưa đào hố)*. Cũng năm 2006, giữa bà và bà B có mâu thuẫn. Khoảng tháng 4-2006, bà và bà B thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê Văn Đ thửa đất này với giá 100.000.000 đồng. Đất chuyển nhượng lúc đó chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã được trích đo *(việc đo đạc lúc này do bà* B *chỉ ranh giới)*. Trên đất có trồng cây điều năm 2002. Việc chuyển nhượng đất chỉ thỏa thuận miệng, không được lập thành văn bản. Sau khi thửa đất nói trên có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà không được biết thửa đất được cấp giấy chứng nhận là thửa đất số mấy, tờ bản đồ số mấy. Ông Đ có đến nhà bà, bảo chị B đưa sổ hộ khẩu và Giấy xác nhận chưa có CMND để giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ bà. Ông Đ là người trực tiếp nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông Đ đưa vợ là Đào Thị V ra Ngân hàng mạo danh bà thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện Đ. Sau khi vay tiền (năm 2006), ông Đ trả cho bà và bà B 40.000.000 đồng, năm 2007 ông Đ trả thêm được 40.000.000 đồng, còn thiếu 20.000.000 đồng.

Sau đó bà có hỏi nhiều lần, nhưng ông Đ không có khả năng trả. Bà yêu cầu ông Đ trả lại một phần đất trống phía trên cao để cấn trừ nợ và ông Đ chấp nhận. Phần đất trống bà lấy lại có khoảng 670 mốc tiêu để đào hố trồng cao su. Năm 2008, bà và bà B đào hố trồng cao su. Năm 2010, khai phát trồng thêm khoảng 30 cây cao su. Bà và bà B canh tác, sử dụng diện tích đất trồng cây cao su này một cách ổn định từ năm 2008 đến năm 2018. Năm 2018, bà và bà B chuyển nhượng cho vợ chồng bà Phan Thị Đ1, ông Hoàng Văn T1. Thửa đất bà và bà B lấy lại của ông Đ đã được đo vẽ vào năm 2012, xác định là thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166. Năm 2013, bà và bà B kê khai, đăng ký đến năm 2014 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà kê khai, đăng ký quyền sử dụng thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166 có ông Đ ký giáp ranh, không tranh chấp. Theo bà được biết, thửa đất bà chuyển nhượng cho ông Đ cũng được đo vẽ vào năm 2012, xác định là thửa đất số 23, tờ bản đồ số 166. Ông Đ cũng có kê khai,

đăng ký quyền sử dụng thửa đất này, có nhờ bà ký giáp ranh, không có tranh chấp. Tính đến năm 2018, trên thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166 có khoảng hơn 500 cây cao su chủ yếu là trồng năm 2008.

Về diện tích đất bà và bà B chuyển nhượng cho ông Đ, sau khi nhận chuyển nhượng, ông Đ trồng cao su vào năm 2006. Đến năm 2018, ông Đ phá một phần diện tích trồng cao su để trồng cây ăn quả. Hiện trên thửa đất của ông Đ có cây điều trồng năm 2002, cao su trồng năm 2006 và cây ăn quả (trồng năm 2018). Ranh giới thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166 của bà và bà B với thửa đất của vợ chồng ông Đ được xác định là giữa hàng cây cao su của bà (trồng năm 2008) và hàng cây cao su của vợ chồng ông Đ (trồng năm 2006).

Đến năm 2014, ông Đ mới giải chấp với Ngân hàng và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 01/6/2016, giữa bà, bà B và vợ chồng ông Đ mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất mà bà và bà B đã giao cho ông Đ trước đó theo quy định của pháp luật. Việc ký kết hợp đồng chỉ là hình thức. Bà và bà Bằng k giao đất cho ông Đ, bà V và vợ chồng ông Đ, bà V cũng không giao tiền cho bà và bà B.

Do không hiểu biết pháp luật nên bà không biết thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166 chồng lấn lên thửa đất số 00 (trích đo) mà bà được cấp giấy chứng nhận trước đó. Bà và bà B không có chuyển nhượng diện tích đất mà bà và bà B trồng cây cao su từ năm 2008, thuộc thửa đất cố 21, tờ bản đồ số 166.

Năm 2018, bà và bà B chuyển nhượng thửa đất cố 21, tờ bản đồ số 166 cho vợ chồng bà Phan Thị Đ1, ông Hoàng Văn T1 với giá 300.000.000 đồng. Tài sản trên đất có khoảng 500 cây cao su chủ yếu là trồng năm 2008. Việc ký hợp đồng được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166 đã sang tên cho vợ chồng bà Phan Thị Đ1, ông Hoàng Văn T1 vào tháng 9/2018.

Sau khi vợ chồng chồng bà Phan Thị Đ1, ông Hoàng Văn T1 nhận thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166 và canh tác, sử dụng thì bị ông Lê Văn Đ tranh chấp, không cho khai thác, sử dụng. Ông Đ cho rằng, thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166 được cấp chồng lên thửa đất số 00, là đất của ông Đ nên ông Đ không cho vợ chồng ông T1, bà Đ1 khai thác mủ cao su.

Vợ chồng ông T1, bà Đ1 bị ông Đ tranh chấp nên vợ chồng họ giao lại vườn cây cao su cho bà và bà B. Bà và bà B trả lại tiền chuyển nhượng vườn cây cao su cho vợ chồng ông T1, bà Đ1. Sau đó ông T1, bà Đ1 khởi kiện bà và bà B yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà B với vợ chồng ông T1, bà Đ1 vô hiệu. Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ xét xử bằng Bản án số 27/2021/DS-ST ngày 23/11/2021. Bản án đã tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Văn T1, bà Phan Thị Đ1 và bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị B ký kết và công chứng ngày 16/8/2018 vô hiệu".

Bà khẳng định, thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166 là của bà và bà B, đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà Đ1, ông T1 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà và bà B.

Ông Đ lợi dụng việc bà không hiểu biết pháp luật ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 00 (trích đo), cho rằng thửa đất trồng cây cao su số 21, tờ bản đồ số 166 của bà và bà B thuộc thửa đất số 00 (trích đo) nên đã chiếm dụng toàn bộ vườn cây cao su này, không cho bà và bà B khai thác mủ từ năm 2018 đến năm 2019. Từ năm 2020, ông Đ còn kích thích để tận thu mủ cây cao su, vợ chồng ông Đ khai thác mủ cao su từ năm 2020 cho đến nay. Trong khi đó, bà và bà B lại là người chăm sóc, bón phân nhưng bị ông Đ đe dọa nên không được khai thác, thu mủ cao su từ vườn cây của mình.

Bà không có thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 00 để vay tiền Ngân hàng. Chữ ký trong các hợp đồng thế chấp thửa đất số 00, hợp đồng tín dụng không phải là chữ ký của bà và bà B.

Việc ông Đ cho rằng, ông cho bà mượn thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166 để canh tác, sử dụng là không đúng sự thật.

Khi bà kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166, vợ chồng ông Đ hoàn toàn biết rõ nhưng không có ý kiến, khiếu nại gì.

Bà yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Yêu cầu tuyên bố một phần hợp chuyển quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị M và Nguyễn Thị B với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn Đ do Văn phòng C công chứng số 322, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19-5-2016 vô hiệu, phần vô hiệu là diện tích vườn cây cao su thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166 tại thôn Đ, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

- Yêu cầu ông Lê Văn Đ và bà Đào Thị V trả lại vườn cây cao su thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166.

- Yêu cầu ông Lê Văn Đ và bà Đào Thị V bồi thường thiệt hại do không được thu mủ cao su từ năm 2020 đến nay và thiệt hại đối với vườn cây cao su, tổng thiệt hại là 300.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là bà Trương Thị P nhất trí với ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thị M.

2. Bị đơn là ông Lê Văn Đ *và người đại diện theo ủy quyền là ông* Mai Văn T *trình bày:*

Ông Đ với bà M có quan hệ tình cảm từ năm 2004 đến 2014, bà M có mang thai với ông Đ nhưng đã sẩy thai.

Vợ chồng ông Đ có thửa đất số 00, trích đo, diện tích 54.535m^2 tại thôn Đ, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01393, do UBND huyện Đ cấp ngày 1-6-2006, có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị B, trước đây họ có trồng mỳ trên đất. Khoảng năm 2005, Nhà nước có chương trình

dự án hỗ trợ cho nông dân vay tiền trồng cao su, nên bà B và bà M được Nhà nước đo đạc đất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để thế chấp vay Ngân hàng. Năm 2006, thửa đất của bà B và bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng năm 2006, ông Đ thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất trống của bà M và bà B *(lúc này chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)* với giá 100.000.000 đồng.

Năm 2006, vợ chồng ông Đ trồng khoảng 2000 cây cao su trên thửa đất nhận chuyển nhượng. Năm 2008 trồng thêm khoảng 200 cây cao su.

Năm 2008, ông Đ để lại cho bà M mượn một phần diện tích đất khoảng hơn 01ha, mua khoảng hơn 600 cây cao su cho bà M trồng trên diện tích đất này. Mục đích là để cho con chung của ông Đ và bà M. Lúc đó bà M đang mang thai. Việc này là lén lút, ông Đ không cho vợ biết. Thỏa thuận này giữa ông Đ và bà M chỉ là thỏa thuận miệng, không có văn bản không có người làm chứng. Tuy nhiên sau đó, bà M sẩy thai. Bà M tiếp tục chăm sóc vườn cao su trên đất ông Đ giao. Đến năm 2013, ông Đ yêu cầu bà M trả lại đất, ông Đ trả tiền công chăm sóc vườn cao su cho bà M, nhưng bà M năn nỉ xin được giữa lại tiếp tục chăm sóc để khai thác, thu hoạch cải thiện cuộc sống, khi về già sẽ trả lại cho ông Đ. Do đó, ông Đ chấp nhận không lấy lại đất nữa. Việc này cũng không có chứng cứ, không có người làm chứng. Sau đó, bà M tiếp tục chăm sóc, thu hoạch mủ cao su trên thửa đất này.

Đến năm 2016, sau khi ông Đ đã trả nợ Ngân hàng xong thì giữa ông Đ và bà M, bà B mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 00 theo đúng quy định của pháp luật và làm thủ tục sang tên thửa đất này cho vợ chồng ông Đ.

Năm 2018, ông Đ phát hiện vợ chồng chị Phan Thị Đ1, anh Hoàng Văn T1 khai thác mủ cao su trên thửa đất ông Đ để lại cho bà M. Lúc đầu, chị Đ1, anh T1 nói là đổ mủ thuê cho bà M. Sau đó ông Đ phát hiện bà M đã chuyển nhượng diện tích đất này cho vợ chồng chị Đ1, anh T1. Giữa ông Đ và vợ chồng chị Đ1, anh T1 xảy ra tranh chấp. Vì thửa đất này là của ông Đ nên ông Đ không cho vợ chồng chị Đ1, anh T1 khai thác mủ cao su. Năm 2019, chị Đ1, anh T1 khởi kiện tranh chấp với ông Đ sau đó thì rút đơn và vụ án được đình chỉ. Vợ chồng chị Đ1, anh T1 không khai thác mủ trên vườn cây cao su tranh chấp từ tháng 7/2018 cho đến nay.

Trước đó, ông Đ không biết bà M, bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp. Khi ông Đ tranh chấp với vợ chồng chị Đ1, anh T1 thì mới biết thửa đất này là thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BN 663565 cấp cho bà M và bà B.

Bà M và bà B đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 00 cho ông Đ từ năm 2006, đến năm 2016 mới hoàn thành thủ tục chuyển nhượng. Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166 thuộc thửa đất số 00, trích đo, diện tích, 54.535m^2 của vợ chồng ông Đ. Ông Đ không ký vào nội dung đất giáp ranh không tranh chấp với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166.

Sau khi biết được bà M và bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 21,tờ bản đồ số 16, ông Đ có khiếu đến UBND huyện Đ và được UBND huyện Đ giải quyết khiếu nại.

Ông Đ không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 663565, do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 27-6-2014, đứng tên bà Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị B. Ngoài ra, ông Đ không nhất trí với lời khai của ông Dương Văn T2.

Ông Đ cũng nhất trí với nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án sử dụng tài liệu chứng cứ là kết quả đo đạc hiện trạng quyền sử dụng thửa đất số 00, tờ bản đồ trích đo do Công ty TNHH Một thành viên P1 đo đạc ngày 06/5/2020 trong hồ sơ vụ án vụ án dân sự do Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ thụ lý số 48/2019/TLST-DS ngày 28/10/2019, đã đình chỉ theo Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 03/2020/QDST-DS ngày 20/5/2020.

Về giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp, giá trị tài sản trên đất tranh chấp và giá trị đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản đề nghị Tòa án định giá theo quy định của pháp luật.

Thửa đất số 21, tờ bản đồ 166 là một phần diện tích của thửa đất số 00, tờ bản đồ trích đo mà Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01393, ngày 1-6-2006 cho bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị B. Năm 2006, bà M và bà B đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ toàn bộ diện tích thửa đất số 00, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01393 nêu trên. Vì vậy, diện tích 13.632,8m^2 (Thửa đất số 21, tờ bản đồ 166 theo Giấy chứng nhận số 663565) là một phần diện tích của thửa đất số 00, tờ bản đồ trích đo, thuộc quyền sử dụng của vợ ông Đ, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà M và bà B.

Việc Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 663565, ngày 27-6-2014 cho bà M, bà B (đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166, diện tích 13.632,8m^2 tại Thôn Đ, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai) là không đúng quy định, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông Đ, cấp chồng lên thửa đất số 00 của vợ chồng ông Đ.

Do vậy, yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 663565, do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 27-6-2014, đứng tên bà Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị B (Bà M, bà B đã chuyển nhượng cho ông Hoàng Văn T1, bà Phan Thị Đ2, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận ngày 14/9/2018), đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166, diện tích 13.632,8m^2 tại thôn Đ, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

Căn cứ Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm a khoản 1 Điều 40, khoản 1 Điều 147, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 273

của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 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;

Áp dụng các Điều 117, 163, 164, 166, 170, 223, 500, 501, 502, 503, 584, 585, 589 của Bộ luật dân sự; Điều 166 của Luật đất đai;

***Tuyên xử*:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị B; buộc ông Lê Văn Đ, bà Đào Thị V phải trả cho bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị B 453.488.000 đồng (gồm 297.500.000 đồng là giá trị của 595 cây cao su đang kinh doanh và 155.988.000 đồng là doanh thu vườn cây từ năm 2020 đến năm 2023).

- Buộc bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị B phải giao cho ông Lê Văn Đ, bà Đào Thị V 595 cây cao su đang kinh doanh.

Giao cho ông Lê Văn Đ, bà Đào Thị V được quyền sở hữu 595 cây cao su đang kinh doanh nêu trên.

Ông Lê Văn Đ, bà Đào Thị V được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sở hữu về tài sản trên theo quy định của pháp luật.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 663565 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 27-6-2014 ghi tên chủ sử dụng đất là *"*Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị B*"*.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị B về tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị M và Nguyễn Thị B với bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn Đ do Văn phòng C công chứng số 322, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19-5-2016 đối với diện tích vườn cây cao su thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166 tại thôn Đ, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, vô hiệu.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị B về buộc ông Lê Văn Đ, bà Đào Thị V phải bồi thường 144.012.000 đồng thu nhập từ vườn cây cao su trong năm 2022-2023.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 31/8/2023 bị đơn ông Lê Văn Đ, bà Đào Thị V có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về phần trả giá trị vườn cây và bồi thường tiền thu hoạch cây cao su.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Văn Đ, bà Đào Thị V giữ nguyên nội dung kháng cáo

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng, về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo bị đơn ông Lê Văn Đ, bà Đào Thị V và giữ

nguyên bản án sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 28/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] .Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Lê Văn Đ, bà Đào Thị V trong thời hạn, đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo

Tại *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* do Văn phòng C công chứng số 322, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19-5-2016, nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn quyền sử dụng 54.535m^2 đất thuộc thửa đất số 00, tờ bản đồ trích đo, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 060681, với giá 100.000.000 đồng. Xét thấy mục đích, nội dung, hình thức của hợp đồng này là đúng các quy định của pháp luật nên có hiệu lực và các bên đương sự đã thực hiện các điều khoản của hợp đồng trên thực tế từ năm 2006.

Phần đất tranh chấp có diện tích 13.632,8 m^2 thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166 là thuộc diện tích thửa đất số 00, tờ bản đồ trích đo, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 060681 trên nên thuộc quyền quản lý, sử dụng của bị đơn.

Trên thửa đất tranh chấp hiện có 595 cây cao su là tài sản gắn liền với 13.632,8 m^2 thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166. Bị đơn cho rằng số cây trên do bị đơn mua về cho nguyên đơn trồng nên là của bị đơn nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh và không phù hợp với các tài liệu chứng cứ khác. Trên thực tế số cây trên phía nguyên đơn trực tiếp trồng, chăm sóc và thu hoạch. Do đó số cây cao su này thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn.

Do tài sản này gắn liền với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 166 không thể di dời vì ảnh hưởng đến sự phát triển của cây, nên Toà án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn giá trị của 595 cây cao su theo kết quả định giá tại Biên bản định giá ngày 8-9-2022 là 297.500.000 đồng là có cơ sở, đúng pháp luật.

Quá trình tranh chấp, bị đơn đã khai thác mủ của 595 cây cao su tại thửa đất tranh chấp năm 2020 và 2021. Số cây cao su này là tài sản của nguyên đơn, do đó nguyên đơn có quyền khai thác và hưởng hoa lợi. Việc bị đơn tự lấy lại quyền sử dụng đất, tự khai thác và hưởng lợi từ vườn cây mà không được sự cho phép của nguyên đơn trong khi số cây này của nguyên đơn, là được hưởng lợi không có căn cứ pháp luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Nay nguyên đơn yêu cầu nên bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn các quyền lợi trên.

Bị đơn cho rằng, Toà án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn 155.988.000 đồng doanh thu vườn cao su trong 02 năm là chưa đúng vì bị đơn còn phải bỏ ra chi phí chăm sóc và thu hoạch vườn cây nhưng bị đơn không xuất trình được các tài liệu chứng minh chi phí cụ thể thực tế đã bỏ ra; trong khi nguyên đơn trình bày vườn cây vẫn do mình chi phí, chăm sóc nên không có cơ sở để xem xét đối trừ chi phí chăm sóc vườn cây cho bị đơn. Đối với chi phí bỏ ra khi thu hoạch vườn cây bị đơn đề nghị được đối trừ, tuy nhiên phía nguyên đơn cũng đề nghị tính thêm số tiền bị đơn phải trả từ việc tự ý thu hoạch vườn cây vì số cây được tính để bồi thường chỉ là 555 cây trong khi số cây thực tế là 595 cây. Xét thấy số tiền các bên yêu cầu là tương đương nhau nên việc Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn 155.988.000 đồng là đảm bảo quyền lợi của các bên, phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí theo quy định.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố dụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn Đ, bà Đào Thị V và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai**.**

2. Về án phí: ông Lê Văn Đ, bà Đào Thị V phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo.....

3. 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./.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Phạm Văn Hợp