

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 100/2022/DS-PT

Ngày: 27-5-2022

V/v tranh chấp hợp đồng giao khoán,
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
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Thuần.

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Hằng

2. Bà Lê Thị Thanh Huyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Phúc - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

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

Ngày 27 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắc Lắc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 48/2022/TLPT-DS, ngày 09 tháng 3 năm 2022 về: “Tranh chấp hợp đồng giao khoán, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2022/DS-ST, ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện CM bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 72/2022/QĐ-PT, ngày 20 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Đinh Văn H – sinh năm: 1948, vắng mặt

Địa chỉ: 146/27 CNT, Thành phố B, tỉnh Đắc Lắc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Xuân B, sinh năm 1986, có mặt.

Địa chỉ: 02 YB, Thành phố B, tỉnh Đắc Lắc.

* Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1959, có mặt.

Đại chỉ: Số 111/19 NTP, Thành phố B, tỉnh Đắc Lắc, có mặt.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

1. Ông Trương Quang V, sinh năm 1968, có mặt; bà Hà Thị S, sinh năm 1967, có mặt.

Địa chỉ: Số 39 buôn Đ, xã E, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V, bà S: Luật sư Nguyễn Khánh L, sinh năm 1986 – Chi nhánh văn phòng Luật sư ĐD – Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Địa chỉ: 255 THĐ, thị trấn ET, huyện CJ, tỉnh Đắk Nông.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Trương Thị Hà A, sinh năm 1994, có mặt; anh Trương Minh B, sinh năm 2004, vắng mặt

Địa chỉ: Buôn ES, xã EH, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

3. Chị Trương Thị Hà C, sinh năm 1992, vắng mặt.

Địa chỉ: Buôn ES, xã EH, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

4. Bà Đặng Thị Đ, sinh năm 1955, vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Ông Đinh Văn G, sinh năm 1990, có mặt.

Địa chỉ: 146/27 NCT, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

5. Công ty Q

Địa chỉ: 30 NCT, Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn L – chức vụ: Phó giám đốc , vắng mặt.

Địa chỉ: Xã EK, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

* *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trương Quang V, bà Hà Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn ông Đinh Văn H trình bày:**

Trước đây ông Đinh Văn H và ông Nguyễn Văn T cùng công tác tại đoàn địa chất 704. Vào năm 1993 ông H được Ủy ban nhân dân huyện CM cấp cho diện tích đất là 9,8ha đất để làm kinh tế vườn tại Buôn ĐS, xã ET, huyện CM. Đến năm 1994 thì thửa đất này được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện CM cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sổ đỏ*) số C 793213 ngày 10 tháng 5 năm 1994 với diện tích 98.000m² (76.950m² theo thửa số 9; 21050m² thửa số 9a tờ bản đồ số 3). Sau đó, ông H có ký kết hợp đồng liên kết với Công ty Q (*Công ty cao su*) để trồng cây cao su, thời gian đầu công ty sẽ đầu tư công thiết kế, khai hoang, cây giống, phân bón và tiền chăm sóc hàng tháng theo định mức; quy cách trồng là 6m dọc x 3m ngang, vốn đầu tư sẽ quy ra mù nước khi cây cao su đến chu kỳ khai thác thì ông H có trách

nhệm trả cho công ty là 09ha. Đến năm 2003 ông H có ký lại hợp đồng vay vốn chăm sóc và khai thác cao su thiên nhiên đến năm 2014 sẽ thanh toán hết và thanh lý hợp đồng, với cam kết công ty sẽ thanh lý 25% cây cao su, 75% còn lại là của ông H.

Ngày 27/5/1994, ông H và ông T có ký với nhau cam kết (*hợp đồng*) hợp tác kinh tế làm cây cao su vùng ET; hai bên thỏa thuận, mỗi người chăm sóc và khai thác mủ cao su 50% diện tích, ông T đã đưa cho ông H 05 chỉ vàng, đây là ½ tiền công của ông H đầu tư thêm trong năm 1993 (*tiền xây bờ rào, đào bờ, bù thêm công đào hố, trồng cây theo định mức.....*). Hai bên thỏa thuận mọi công việc và quy trình kỹ thuật về cây cao su thì ông T thực hiện đầy đủ theo sự chỉ đạo của ông H; ông T có trách nhiệm bảo vệ trâu bò, sau này khai thác phần của ai thì người đó hưởng, còn công tác phí và quản lý phí trích lại tiền mặt cho ông H là từ 5 – 7%, trong số tiền mặt công ty cao su đầu tư ông T đã nhận nhưng ông T đến nay chưa thanh toán cho ông H. Sau khi ký kết hợp đồng ông T không làm mà cho vợ chồng em gái vợ là ông Trương Quang V, bà Hà Thị S canh tác và quản lý, nhận chế độ đầu tư 50% và trả nợ cho công ty cao su đối với diện tích mình quản lý. Năm 1994 ông V làm thêm căn nhà tạm bằng ván để canh giữ trâu bò khỏi phá cây cao su. Khoảng năm 2002 do vợ chồng ông V có hoàn cảnh khó khăn, nhà gỗ thì đã bị mục nát cho nên ông H có nói là sau này sẽ vừa bán vừa cho vợ chồng ông V khoảng 01 ha đất, ông H chỉ lấy số tiền 60.000.000 đồng, sau đó vợ chồng ông V đã xây nhà cấp 4, làm sân phơi, xây dựng công trình trên đất để phục vụ sinh hoạt hàng ngày. Việc mua bán này chỉ nói miệng, không có giấy tờ gì.

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ với công ty cao su như hợp đồng vào năm 2014, ông H đã rút bìa đỏ ở công ty về, sau đó ông H có yêu cầu ông T thanh lý hợp đồng hợp tác trả lại diện tích đất và cây cao su cho ông H thì ông T nói vợ chồng ông V còn khó khăn tạo điều kiện cho em ông T làm ăn ít năm và ông H đã đồng ý.

Nay ông H yêu cầu ông T có nghĩa vụ thanh lý hợp đồng hợp tác làm cao su như hai bên đã thỏa thuận, đồng thời trả lại diện tích đất trồng cao su đã nhận chăm sóc cho ông H theo hợp đồng. Ngoài ra ông H không còn yêu cầu nào khác.

*** Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:**

Giữa ông T và ông H là bạn bè, đồng nghiệp cùng công tác tại Đoàn địa chất 704. Vào năm 1994 ông H có chuyển nhượng lại cho ông T 50%/ tổng số diện tích 9,8ha đất trồng cây cao su liên kết. Lúc đó do hoàn cảnh gia đình khó khăn, ông T không có điều kiện làm nên ông T đã chuyển giao lại toàn bộ diện tích đất nói trên cho vợ chồng ông V. Khi nhận đất do ông H giao, ông H nói tại thời điểm này không chuyển nhượng được do giấy bìa đỏ đang thế chấp ở công ty cao su, nên hai bên chỉ lập giấy cam kết hợp tác kinh tế làm cao su, giá chuyển nhượng là 05 chỉ vàng, diện tích chuyển nhượng là 50% của tổng diện tích 9,8ha.

Tại thời điểm sang nhượng, ông H đã đào được một số hố trồng cây cao su và trồng cây, chôn cột bờ rào bảo vệ. Sau khi chuyển nhượng mỗi bên chịu trách nhiệm với 50% diện tích đất nói trên về cây trồng, chăm sóc và thực hiện nghĩa vụ với công ty cao su. Sau thời điểm ký kết với ông H ngày 27/5/1994. Do điều kiện không trực tiếp chăm sóc được ông T đã giao lại cho vợ chồng ông V, bà S. Khi giao đất có sự chứng kiến của ông H và được ông H chấp thuận. Giữa ông T và vợ chồng ông V chỉ nói miệng với nhau, không lập bằng văn bản, sau đó vợ chồng ông V trả trực tiếp cho ông H 05 chỉ vàng.

Tại thời điểm sang nhượng giữa ông T và ông H, thửa đất nói trên đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất hay chưa thì ông T không biết. Nay ông H khởi kiện đòi lại thửa đất này là không có cơ sở, không có tình, không có đạo đức, bởi lẽ ông H đã chuyển nhượng diện tích đất nói trên với giá là 05 chỉ vàng cho vợ chồng ông V.

Kể từ năm 1994 cho đến nay vợ chồng ông V trực tiếp quản lý, sử dụng, chăm sóc và thực hiện nghĩa vụ với công ty cao su.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trương Quang V và bà Hà Thị S trình bày:***

Vào năm 1994, ông H có chuyển nhượng cho ông T 4,9ha đất trồng cây cao su với giá 05 chỉ vàng, diện tích đất tọa lạc tại Buôn ĐS, xã ET, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk, nhưng vì điều kiện khó khăn ông T không có điều kiện canh tác nên ông T đã sang nhượng lại cho vợ chồng ông V cũng với giá 05 chỉ vàng, khi sang nhượng ông T có đưa vợ chồng ông V đến gặp ông H và được ông H nhất trí, sau đó vợ chồng ông V làm giấy tờ. Tuy nhiên giấy tờ lập là hợp đồng kinh tế, bởi lý do ông H đưa ra là nếu lập hợp đồng sang nhượng thì ông H không có trách nhiệm bảo vệ cho ông bà, với lại hiện tại ông H không giữ bìa đỏ nên không làm thủ tục sang nhượng được. Đến hết năm 2014 khi trả hết nợ cho công ty cao su ông H sẽ làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông V sau.

Tuy nhiên hết năm 2014, ông H vẫn không thực hiện thỏa thuận nói trên, lý do ông H đưa ra là đã chuyển nhượng hết diện tích đất còn lại cho ông X từ năm 2007 và hiện tại ông X vẫn chưa làm thủ tục sang tên diện tích đất trên. Đến năm 2017 vợ chồng ông V và ông X tiếp tục yêu cầu ông H lên công ty cao su nhận bìa đỏ về để làm thủ tục sang tên diện tích đất đã sang nhượng; vợ chồng ông V đã đưa cho ông H 60.000.000 đồng để làm chi phí làm bìa đỏ, nhưng đến nay vẫn không thực hiện.

Đối với toàn bộ cây cao su trên đất vợ chồng ông V sẽ thanh lý chứ ông H không được thanh lý, bởi vì vợ chồng ông V đã nhận sang nhượng toàn bộ diện tích đất này và đã trả đủ 05 chỉ vàng cho ông H, điều đó thể hiện trong giấy cam kết hợp tác kinh tế làm cao su. Vợ chồng ông V không phải là người đi làm thuê hay trồng

coi cao su cho ông H. Còn việc ông H cho rằng đã chuyển nhượng cho ông bà 01ha đất vào năm 2002 là không đúng, thực tế ông H đã chuyển nhượng cho ông bà 50% diện tích đất của ông H, trong 9,8ha từ năm 1994. Vì vậy ông H có trách nhiệm thực hiện việc sang tên toàn bộ diện tích đất nói trên như thỏa thuận cho vợ chồng ông V.

*** *Tại bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trương Thị Hà C; chị Trương Thị Hà A và anh Trương Minh B Trình cùng bày:***

Chúng tôi là con của ông V, bà S; theo chúng tôi được biết thì vào năm 1994 bố mẹ tôi có nhận chuyển nhượng lại của ông H 4,9ha đất trồng cây cao su với giá 05 chỉ vàng, diện tích đất tọa lạc tại Buôn ĐS, xã ET, huyện CM, tỉnh Đắk. Ngoài ra chúng tôi còn thường xuyên được nghe ông H nhắc tới việc mua bán và nhắc bố tôi phải cố gắng làm để cò mủ trả nợ cho công ty, sau khi hết nợ sẽ sang tên thửa đất này cho gia đình tôi. Năm 2001 cao su bắt đầu khai thác và bố tôi là người trực tiếp khai thác, chúng tôi cũng phụ giúp bố tôi cạo mủ cao su. Năm 2002 gia đình tôi có xây một ngôi nhà kiên cố sử dụng cho đến nay. Đến năm 2017 ông H có gọi bố mẹ tôi đến nhà để làm thủ tục sang tên diện tích đất đã sang nhượng cho bố mẹ tôi và bố mẹ tôi đã đưa cho ông H 60.000.000 đồng để ông H đi làm bì a đỏ.

Nay chúng tôi khẳng định việc sang nhượng thửa đất mà gia đình tôi đang sử dụng, tranh chấp giữa ông H và bố tôi là có thật. Nay chúng tôi yêu cầu ông H có nghĩa vụ phải làm các thủ tục theo quy định của nhà nước để sang tên bì a đỏ cho gia đình tôi.

*** *Tại bản tự khai, đại diện theo ủy quyền của Công ty Q trình bày:***

Vào năm 1993, ông H có liên kết trồng cao su với công ty Q (nay là công ty cổ phần Q) với diện tích là 09ha; Đến năm 1996 ký hợp đồng và đến năm 2003 ký hợp đồng bổ sung cho đến nay, thời hạn của hợp đồng là 32 năm, trong đó phía công ty cao su (bên A) đầu tư vốn cho bên ông H (bên B) hàng hàng năm, theo kế hoạch đầu tư 07 năm trong thời kỳ kiến thiết cơ bản đến năm thứ 10 bên B trả nợ cho bên A theo kế hoạch. Đến năm 2015 ông H đã hoàn tất nợ đầu tư cho công ty. Phần của vợ chồng ông V trả tổng số mủ là 17.318,63 kg mủ khô nguyên liệu loại 1.

Sau này việc ông H sang nhượng cho vợ chồng ông V và gia đình ông Nguyễn Như X phần diện tích đất này như thế nào về phía Công ty Q chúng tôi không biết. Vì ông H không làm thủ tục sang nhượng và những người được sang nhượng cũng không yêu cầu thực hiện làm thủ tục sang nhượng, vì hai bên coi nhau như người trong gia đình.

Hộ gia đình ông V quản lý và chăm sóc vườn cây cho ông H từ năm 1994 cho đến nay: Về vườn cây ông H đã chia cho hộ ông X và hộ gia đình ông V đã tự tổ chức chăm sóc, khai thác và trả nợ cho công ty và bán ra ngoài, về phí quản lý hàng năm là 150.000 đồng/ tấn mủ, khai thác theo năng suất vườn cây, kèm theo phụ lục hợp đồng.

Toàn bộ vườn cây 09 ha ông H đang đứng tên trong Hợp đồng số 029/TEAH-HĐVV từ ngày 01/12/2003 cho đến nay. Ông H còn có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với Công ty CP Q về tỷ lệ giá trị gỗ sau khi thanh lý, theo Điều 5 của hợp đồng, quy định nghĩa vụ của bên B = 75%; Bên A = 25% theo giá cây cao su khi được thanh lý.

*** Người làm chứng:**

1. Tại bản tự khai, ông Võ Đình N trình bày:

Trước đây ông N có làm rẫy tại khu vực cùng với rẫy của gia đình ông H. Trước đây ông có chứng kiến việc vợ chồng ông V làm rẫy trên phần đất của ông H. Việc hai bên có mua bán chuyển nhượng thửa đất rẫy này hay không ông không nắm được, chỉ thấy Vợ chồng ông V có làm trên thửa đất cao su của ông H từ năm 1996 cho đến nay.

2. Tại bản tự khai, ông Nguyễn Như X trình bày:

Vào năm 2007, ông X có nhận chuyển nhượng của ông H 01 lô cao su. Kể từ khi ông X nhận chuyển nhượng và canh tác trên lô cao su của ông H cho đến nay, ông X không thấy ông T sử dụng thửa đất này mà chỉ thấy vợ chồng ông V là người trực tiếp canh tác, còn canh tác từ thời gian nào thì ông không biết.

Việc gia đình ông V, bà S canh tác lô cao su là do nhận chuyển nhượng hay hợp đồng từ ông H hay ông T thì ông X không biết. Do vậy ông X xác định không liên quan gì đến vụ án và không cung cấp gì thêm.

3. Tại bản tự khai, ông Trần Như M trình bày:

Ông Trần Như M quen biết với ông H và vợ chồng ông V. Ông M canh tác đất cao su liền kề với đất cao su của gia đình ông H từ năm 1993. Trước đây giữa ông H với ông T cho thuê khoán hoặc cho mượn đất trồng cao su như thế nào ông M không biết. Ông M chỉ biết vợ chồng ông V là người trực tiếp chăm sóc quản lý vườn cao su từ trước đến nay. Còn việc vợ chồng ông V nhận chuyển nhượng đất cao su từ ông H hay ông T và chuyển nhượng như thế nào thì ông M không biết.

Cuối năm 2017 ông V rủ ông M đến nhà ông H chơi, còn ông V thì mang theo số tiền 60.000.000đ để nhờ ông H làm giấy tờ đất. Khi đến nhà thì ông H đi vắng, ông V có điện thoại cho H thì ông H có nói là đưa tiền cho con của ông H nhận, do con ông H chỉ ghi có nhận tiền của ông V nhưng không ghi rõ nhận để làm việc gì nên ông V yêu cầu ông H về để trực tiếp nhận. Ông V đã giao số tiền 60.000.000đ cho ông H. Ông M lúc đó có hỏi ông H làm bìa đỏ mất khoảng thời gian bao lâu, thì ông H trả lời là vào khoảng nửa tháng. Sau này thấy có người đến đo đất, còn bên ông H yêu cầu đo hay bên ông V yêu cầu đo thì ông M không biết.

Ông M cũng không biết ông V nhờ ông H làm bìa đỏ đứng tên ông V hay đứng tên ai, chỉ biết ông H có nhận của ông V số tiền 60.000.000đ để làm bìa đỏ. Ngoài nội dung trên ông M không biết và không liên quan gì đến việc khởi kiện

giữa hai ông H và T, do đó ông M đề nghị Tòa án không triệu tập ông đến Tòa án làm việc.

Tại bản án sơ thẩm số 02/2022/DS-ST, ngày 11/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện CM đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 161; Điều 162 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 1; Điều 2; Điều 3; Điều 13; Điều 14 Pháp lệnh về hợp đồng dân sự ngày 29/4/1991.

- Áp dụng các Điều 20; Điều 24; Điều 36; Điều 42; Điều 73 Luật đất đai 1993.

- Áp dụng Điều 26, 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn H.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Trương Quang V và bà Hà Thị S.

Buộc ông Trương Quang V và bà Hà Thị S có nghĩa vụ trả lại một phần diện tích đất đang trực tiếp quản lý, sử dụng cho ông Đinh Văn H; theo Giấy cam kết hợp tác kinh tế làm cây cao su vùng EaTar, ngày 27/5/1994, giữa ông Đinh Văn H và ông Nguyễn Văn T, cụ thể diện tích đất có đặc điểm như sau:

Thửa đất có diện tích đất 30.447,9m², là một phần trong tổng diện tích đất đặc thực tế là 33.142,3m² (Diện tích được cấp theo giấy là 36.885m²), thuộc thửa số 236 (9), tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Buôn ĐS, xã ET, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk. Đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 718524, ngày 22/11/2017 cho ông Đinh Văn H.

- *Từ cận tiếp giáp như sau:*

+ Phía Đông: Giáp đường đất (lô cao su), cạnh dài 171,45m

+ Phía Tây: Giáp một phần giáp đất của gia đình ông Trương Quang V đang quản lý, sử dụng, cạnh dài 27m; một phần giáp với đường liên thôn (đường nhựa), cạnh dài 62m. Tổng cộng là 89m.

+ Phía Bắc: Giáp một phần giáp với phần đất của gia đình ông Trương Quang V đang quản lý sử dụng, cạnh dài 99,8m; một phần giáp với đất của ông X (thửa 235). Cạnh dài 300,32m. Tổng cộng 400,12m.

+ Phía Nam: Giáp đất của các hộ gia đình; ông Trần Quốc T; ông Y U Kđoh và bà H V Kđoh và bà H O, cạnh dài 275m.

- *Tài sản trên đất gồm có:*

+ Cây cao su: 951 cây cao su.

+ Cây cà phê: 500 cây, có giá trị là **122.735.000** đồng.

Ông Đinh Văn H có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị 500 cây cà phê cho ông Trương Quang V và bà Hà Thị S, với số tiền là 122.735.000 đồng (*Một trăm hai mươi hai triệu bảy trăm ba mươi lăm ngàn đồng*).

“kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”

Đối với 951 cây cao su: Sau này thanh lý giá trị vườn cây thì ông Đinh Văn H có nghĩa vụ trích lại cho Công ty Q 25% giá trị, 75% còn lại ông Đinh Văn H được hưởng $\frac{1}{2}$ giá trị; còn ông Trương Quang V và bà Hà Thị S được hưởng $\frac{1}{2}$ giá trị (theo Điều 5 của Hợp đồng số 029/TEAH-HĐVV, ngày 01/12/2003, giữa ông Đinh Văn H ký kết với công ty Q)

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Trương Quang V và bà Hà Thị S; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đinh Văn H và ông Trương Quang V, bà Hà Thị S đối với diện tích đất 10.019,2m² (*được chia làm 02 thửa*), cụ thể như sau:

*** Thừa thứ nhất:**

Diện tích 2.694,6m², thuộc thửa số 236, tờ bản đồ số 03. Tọa lạc tại Buôn ĐS, xã ET, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk. Đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận QSD đất số CĐ 718524, ngày 22/11/2017, có tổng diện tích 36.885m² (diện tích đo đạc thực tế là 33.142,3m²) cho ông Đinh Văn H.

-Tứ cận tiếp giáp như sau:

+ Phía Đông: Giáp phần còn lại của thửa đất 236, cạnh dài 27m.

+ Phía Tây: Giáp đường liên xã (đường nhựa), cạnh dài 27m.

+ Phía Nam: Giáp phần còn lại của thửa 236, cạnh dài 99,8m.

+ Phía Bắc: Giáp thửa 235 (ông X), cạnh dài 99,8m.

-Tài sản gắn liền trên đất gồm có:

+ 01 căn nhà xây cấp 4, diện tích 8,2x14m=114,8m², Phía trước nhà có 01 mái che dài 7,5m, rộng 2,8m.

+ 01 nhà kho xây dựng năm 2014, diện tích 3,4x 9,5m² = 32,3m².

+ 01 sân phơi phía trước nhà xây dựng năm 2006, diện tích 20,6x 14,8m = 304,88m².

+ 01 giếng đào sâu 27m, đường kính 1,2 m, có xây thành và nắp đậy.

+ 01 giếng khoan sâu 65m; cổng có trụ vuông 40cm x 40cm, cao 02 m, xây dựng năm 2020.

+ 01 cổng sắt cao 2m. dài 3m, làm vào năm 2006.

- + 01 chuồng heo xây dựng năm 2004, diện tích 40m².
- + 01 bồn nước bằng nhựa, thể tích 1.000m³; 01 bồn nước bằng Inox thể tích 1.500m³ có giá đỡ; 01 X năng lượng mặt trời.
- + 51 cây cao su năm 1994.

Hiện diện tích đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất do gia đình ông Trương Quang V và Bà Hà Thị S quản lý sử dụng.

Đối với 51 cây cao su, sau này thanh lý cây ông Trương Quang V và Bà Hà Thị S có nghĩa vụ trích lại cho Công ty Q 25% giá trị cây; 75% còn lại ông Trương Quang V và Bà Hà Thị S được hưởng $\frac{1}{2}$ giá trị, ông Đinh Văn Hoàng được hưởng $\frac{1}{2}$ giá trị (theo Điều 5 của Hợp đồng số 029/TEAH-HĐVV, ngày 01/12/2003, giữa ông Đinh Văn H ký kết với công ty Q)

***Thửa thứ hai:**

Diện tích đất đo đạc thực tế là 7.324,8m² (theo giấy chứng nhận QSD đất được cấp là 14.719m²), thửa số 238, tờ bản đồ số 03. Tọa lạc tại Buôn ĐS, xã ET, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk. Đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận QSD đất số CĐ 718522, ngày 22/11/2017 cho ông Đinh Văn H.

Từ cận tiếp giáp như sau:

- + Phía Đông: Giáp đường đất (lô cao su), cạnh dài 86,76m
- + Phía tây: Có cạnh dài 52,95m (chại làm 02 đoạn: đoạn một dài 14,28m – giáp bờ nương; đoạn hai dài 38,67m – giáp đất ông Vụ).
- + Phía Nam: Có cạnh dài là 189,48m (chia làm 02 đoạn, đoạn 1 dài 151,5m – giáp đất ông Y X1; đoạn hai dài 38,38m – Giáp đất ông Vụ)
- + Phía Bắc: Giáp đất ông X (thửa số 237), cạnh dài 130,44m

- Tài sản trên đất gồm có:

+Tiêu: có 1039 trụ tiêu (chết 236 trụ) còn lại 803 trụ; trong đó:

Tiêu: Trồng năm 2014 có 431 trụ (Loại A 50 cây; loại B 250 cây và loại C 131 cây).

Tiêu: Trồng năm 2012 có 327 trụ (loại A 50 cây; loại B 150 cây, loại C 172 cây)

+ Sầu riêng: 11 cây ghép năm 2017. (loại A 04 cây; loại B 7 cây).

+ Cây bơ: 96 cây bơ bút trồng năm 2016 (loại A 40 cây; loại B 50 cây và loại C 06 cây).

+ Cây ổi: 01 cây trồng năm 2015.

+ Cây cam: 1000 cây, chết 50 cây, còn 950 cây trồng năm 2015.

+ Cây sachi: Có 1039 cây trồng năm 2018.

+ Cây muồng: có 36 cây trồng năm 2014, trụ gỗ 1003 trụ.

+ Hàng rào xây dựng năm 2012, dài 327,45m, kết cấu móng đá hộc, tường xây gạch cao 0,5m, phần trên ướn B40, trụ bê tông đúc sẵn 10mx10m.

+ 01 cổng khung sắt hộp, lưới B40.

+ 01 giếng đào năm 2012, đường kính 1,2m, sâu 33m, có miệng và nắp đậy.

Toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất hiện gia đình ông Trương Quang V và Bà Hà Thị S trực tiếp quản lý và sử dụng.

Ông Đinh Văn H và ông Trương Quang V, bà Hà Thị S có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa, đăng ký biến động và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nói trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/01/2022 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trương Quang V và bà Hà Thị S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 02/2022/DS-ST, ngày 11/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện CM với nội dung. Đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ đơn yêu cầu độc lập của ông V, bà S.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đinh Văn H giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và cho rằng 05 chỉ vàng mà ông T trả cho ông H là ½ tiền đầu tư và tiền công của ông H đầu tư thêm trong năm 1993 (*tiền xây bờ rào, đào bờ, bù thêm công đào hố, trồng cây theo định mức*).

Bị đơn ông Nguyễn Văn T cho rằng năm 1994 ông H đã sang nhượng cho ông T 4,9ha đất trồng cao su với giá 05 chỉ vàng.

Ông Trương Quang V và bà Hà Thị S và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông V bà S vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và cho rằng cấp sơ thẩm chưa đánh giá đúng các tài liệu chứng cứ. Đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ đơn yêu cầu độc lập của ông V, bà S.

Đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị Đ chỉ chấp nhận đã chuyển nhượng 01ha như cấp sơ thẩm đã nhận định.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án HĐXX, thư ký Tòa án, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Phía ông V, ông T cho rằng năm 1994 ông H có bán cho ông T 4,9ha đất trồng cây cao su với giá 05 chỉ vàng nhưng vì điều kiện khó khăn ông T không có điều kiện canh tác nên đã sang nhượng lại cho vợ chồng ông V, vợ chồng ông V đã thanh toán 05 chỉ vàng cho ông H. Năm 2017 vợ chồng ông V đã đưa tiếp

cho ông H 60.000.000 đồng để ông H làm thủ tục sang tên cho ông V, bà S. Tuy nhiên, các tài liệu chứng cứ ông V cung cấp không đủ để chứng minh đã nhận chuyển nhượng 4,9ha quyền sử dụng đất từ ông H. Do đó, Tòa án sơ thẩm tuyên buộc vợ chồng ông V có nghĩa vụ trả lại một phần diện tích cho ông H là có căn cứ.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết thanh lý hợp đồng hợp tác giữa ông H và ông T ký kết năm 1994 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết yêu cầu này là chưa đầy đủ. Hơn nữa, nguyên đơn yêu cầu ông T trả đất, cấp sơ thẩm tuyên buộc ông V trả đất cho ông T nhưng không hướng dẫn ông H thay đổi nội dung đơn khởi kiện là thiếu sót.

Đối với tài sản trên đất: Bản án sơ thẩm tuyên đối với 1001 cây cao su “sau này thanh lý giá trị vườn cây thì ông H có nghĩa vụ trích lại cho Công ty Q 25% giá trị, 75 % giá trị còn lại ông H được hưởng $\frac{1}{2}$ giá trị; còn vợ chồng ông V được hưởng $\frac{1}{2}$ giá trị (theo hợp đồng ký kết với công ty cao su)” gây khó khăn trong công tác thi hành án. Bởi lẽ: Số cây cao su này do ông H trồng một phần, năm 1994 thì ông H đã giao cho vợ chồng ông V canh tác, vợ chồng ông V đã đưa 05 chỉ vàng để trả tiền chi phí, trồng thêm và chăm sóc cho đến nay, hơn nữa, ông V đã hoàn tất giai đoạn trả nợ cho công ty, giai đoạn này gia đình ông V được hưởng 100% sản lượng thu hoạch cho đến hết 32 năm tính từ năm 2003 theo hợp đồng. Do vậy, cần buộc vợ chồng ông V, bà S trả lại đất thì cần buộc ông H phải thanh toán giá trị của 951 cây cao su trên đất cho vợ chồng ông V, bà S để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông V, bà S, với mức 75% mới phù hợp.

Ngoài ra, phần diện tích đất 2.694m² có cây chôm chôm và hàng rào ông V tạo lập nhưng Tòa án không ghi nhận tài sản này trên đất; Tổng số cây cao su là 1001 cây, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định trên đất công nhận cho ông V là 51 cây, còn phần đất buộc trả cho ông H có 951 cây là nhiều hơn tổng số cây đã thẩm định. Quá trình thẩm định, tòa án cấp sơ thẩm không thẩm định rõ phần diện tích đất phải trả có chiều dài, chiều rộng cụ thể là bao nhiêu, kết quả trích đo trước đó của Văn phòng đăng ký có số liệu khác nhau. Bị đơn xác định phần chiều dài đất thửa 236 chỉ có 377m, cấp sơ thẩm lấy chiều dài của kết quả trích đo năm 2017 xác định dài 400,3m làm căn cứ giải quyết là chưa đảm bảo căn cứ.

Theo kết quả định giá tài sản ngày 25/12/2008 thì 1001 cây cao su gồm loại A 200 cây x 355.500đ = 71.100.000đ nhưng trong biên bản định giá tính ra 51.100.000đ là không đúng.

Xét thấy, phần quyết định của Bản án sơ thẩm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự và không đảm bảo việc thi hành án, vì thời hạn kết thúc hợp đồng còn dài (thời hạn hợp đồng 32 năm, tính từ năm 2003).

Do đó, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông V và bà S - Sửa một

phần Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DSST, ngày 11/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện CM, tỉnh Đắk Lắk theo hướng buộc ông H phải thanh giá trị vườn cây cao su cho vợ chồng ông V, bà S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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, HĐXX nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trương Quang V và bà Hà Thị S trong hạn luật định và có nộp tạm ứng án phí DSPT là hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Trương Quang V và bà Hà Thị S, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Vào năm 1993, ông H được Ủy ban nhân dân huyện CM cấp 9,8ha đất để làm kinh tế vườn tại Buôn ĐS, xã ET, huyện CM. Sau đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 793213, ngày 10 tháng 5 năm 1994 có diện tích là 98.000m² (76.950m² theo thửa số 9; 21.050m² thửa số 9a tờ bản đồ số 3). Sau đó ông H ký hợp đồng để liên kết trồng cây cao su với công ty cao su, với diện tích là 09ha. Toàn bộ diện tích đất này đến năm 2017 ông H tiến hành đo đạc lại và xin cấp đổi lại giấy tờ đất, cụ thể là 02 thửa như sau:

Thửa thứ nhất: Có giấy chứng nhận QSD đất số CD 718524, tờ bản đồ 03, thửa số 236, diện tích 36.885m² (diện tích đo đạc thực tế là 33.142,3m²). Do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/11/2017, cho ông H

Thửa thứ hai: Có giấy chứng nhận QSD đất số CD 718522, thửa số 238, tờ bản đồ số 03, diện tích là 17.719m² (Diện tích đo đạc thực tế là 7.324,8m²). Do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/11/2017, cho ông H.

[2.2] Theo tài liệu chứng cứ các đương sự xuất trình thể hiện ngày 27/5/1994, giữa ông H và ông T có ký kết hợp đồng hợp tác kinh tế làm cây cao su vùng EaTar với nhau. Nội dung hợp đồng thể hiện ông Hoàng và ông T mỗi người chăm sóc và khai thác mủ cao su 50% diện tích (9,8ha), ông T có đưa cho ông H 05 chỉ vàng. Đây là ½ tiền công của ông H đã đầu tư thêm vào năm 1993. Hai bên thỏa thuận mọi công việc và quy trình kỹ thuật về cây cao su ông T thực hiện đầy đủ theo sự chỉ đạo của ông H, ông T có trách nhiệm bảo vệ trâu bò, sau này khai thác phần của ai thì người đó hưởng, còn công tác phí và quản lý phí trích lại tiền mặt cho ông H là từ 5 – 7%. Thời hạn của cam kết là đến khi trả hết nợ cho công ty cao su.

Việc ông T và ông V cho rằng vào năm 1994 ông H đã chuyển nhượng cho ông T 4,9ha đất trồng cây cao su nói trên với giá 05 chỉ vàng, nhưng vì điều kiện khó khăn ông T không có điều kiện canh tác nên đã chuyển giao bằng miệng lại cho

vợ chồng ông V được ông H đồng ý, vợ chồng ông V là người giao 5 chỉ vàng cho ông H nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông V, bà S.

[2.3] Ông Đinh Văn H là người ký hợp đồng hợp tác trồng cao su với Công ty cao su Đắk Lắk, ông T là người ký giấy hợp tác với ông H nhưng trên thực tế ông V bà S là người trực tiếp canh tác. Đối với hợp đồng hợp tác kinh tế làm cây cao su giữa ông Hoàng với ông T có thời hạn đến khi trả hết nợ cho Công ty cao su, sau khi ký hợp đồng vợ chồng ông V, bà S canh tác được sự đồng ý của ông H. Do đó, cần xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng hợp tác trồng cao su giữa ông H với vợ chồng ông V.

Về phần thanh lý cây cao su: Do sai sót trong tính toán nên trong bản án sơ thẩm ghi nhận trên tổng diện tích đất vợ chồng ông V canh tác có 1001 cây cao su là chưa chính xác mà cần xác định lại trên tổng diện tích đất ông V bà S canh tác có tổng cộng $951+51=1.002$ cây cao su (theo như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản).

Đối với hợp đồng hợp đồng hợp tác trồng cao su giữa ông H với Công ty Q có thời hạn 32 năm cho đến nay vẫn chưa đến thời hạn thanh lý hợp đồng. Bản án sơ thẩm tuyên buộc sau này khi thanh lý vườn cây ông H có nghĩa vụ thanh toán lại cho vợ chồng ông V $\frac{1}{2}$ giá trị 951 cây cao su trên diện tích 30.447,9m² ông H được hưởng theo hợp đồng; vợ chồng ông V có nghĩa vụ thanh toán lại cho vợ chồng ông H $\frac{1}{2}$ giá trị 51 cây cao su tại diện tích đất 2.694,6m² là không thi hành án được. Hiện nay cây cao su vẫn còn trong thời hạn khai thác, chưa đến hạn thanh lý theo như hợp đồng, bản án sơ thẩm giải quyết toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H là không có căn cứ. Do đó, cần sửa một phần bản án sơ thẩm tách việc giải quyết 1002 cây cao su bằng một vụ án khác khi Công ty cao su tiến hành thanh lý và các đương sự có yêu cầu. Tạm giao 951 cây cao su trên diện tích 30.447,9m² ông Đinh Văn H, 51 cây cao su tại diện tích đất 2.694,6m² cho vợ chồng ông V quản lý khai thác (theo Hợp đồng số 029/TEAH-HĐVV, ngày 01/12/2003, giữa ông Đinh Văn H ký kết với công ty Q và sự thỏa thuận giữa các bên).

[2.4] Về việc chuyển nhượng đất mặc dù các bên không lập thành văn bản mà chỉ thỏa thuận bằng miệng nhưng vợ chồng ông V đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng, nhận đất canh tác và làm nhà ở trên diện tích 10.019,2m² và được phía ông H thừa nhận. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông V bà S công nhận diện tích 10.019,2m² thuộc quyền quản lý cho vợ chồng ông V. Buộc vợ chồng ông V bà S phải trả lại diện tích 30.447,9m² theo hợp đồng hợp tác kinh tế làm cây cao su cho ông H trên đất có 500 cây cà phê và buộc ông Hoàng phải trả giá trị 500 cây cà phê cho ông V là có căn cứ, đúng pháp luật.

Cấp sơ thẩm xác định tứ cận thửa 238 chưa đúng, về các tài sản trên đất bản

án sơ thẩm tuyên chưa đầy đủ còn thiếu 1 cây chôm chôm và hành rào do nhà ông V trồng. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự cũng xác định lại tứ cận và yêu cầu cấp phúc thẩm ghi nhận lại tứ cận, các tài sản còn thiếu cho phù hợp với thực tế nên cần chấp nhận, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đinh Văn H là người cao tuổi, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của ông H đề nghị được miễn án phí. Do đó, sửa bản án sơ thẩm miễn án phí cho ông Đinh Văn H.

Từ những phân tích nhận định nêu trên xét thấy cần chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Trương Quang V, bà Hà Thị S – sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST, ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện CM.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do đơn kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Trương Quang V, bà Hà Thị S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Trương Quang V, bà Hà Thị S – sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST, ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện CM.

- *Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 161; Điều 162 Bộ luật tố tụng dân sự.*

- *Áp dụng Điều 1; Điều 2; Điều 3; Điều 13; Điều 14 Pháp lệnh về hợp đồng dân sự ngày 29/4/1991.*

- *Áp dụng các Điều 20; Điều 24; Điều 36; Điều 42; Điều 73 Luật đất đai 1993.*

- *Áp dụng Điều 26, 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:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn H.

[2]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Trương Quang V và bà Hà Thị S.

Buộc ông Trương Quang V và bà Hà Thị S có nghĩa vụ trả lại một phần diện tích đất đang trực tiếp quản lý, sử dụng cho ông Đinh Văn H; theo Giấy cam kết hợp tác kinh tế làm cây cao su vùng ET, ngày 27/5/1994, giữa ông Đinh Văn H và ông Nguyễn Văn T, cụ thể diện tích đất có đặc điểm như sau:

Thửa đất có diện tích đất 30.447,9m², là một phần trong tổng diện tích đất đặc thực tế là 33.142,3m² (*Diện tích được cấp theo giấy là 36.885m²*), thuộc thửa số 236 (9), tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Buôn ĐS, xã ET, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk. Đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 718524, ngày 22/11/2017 cho ông Đinh Văn H.

- *Từ cận tiếp giáp như sau:*

+ Phía Đông: Giáp đường đất (*lô cao su*), cạnh dài 171,45m

+ Phía Tây: Giáp một phần giáp đất của gia đình ông Trương Quang V đang quản lý, sử dụng, cạnh dài 27m; một phần giáp với đường liên thôn (*đường nhựa*), cạnh dài 62m. Tổng cộng là 89m.

+ Phía Bắc: Giáp một phần giáp với phần đất của gia đình ông Trương Quang V đang quản lý sử dụng, cạnh dài 99,8m; một phần giáp với đất của ông X (*thửa 235*). Cạnh dài 300,32m. Tổng cộng 400,12m.

+ Phía Nam: Giáp đất của các hộ gia đình; ông Trần Quốc T; ông Y U Kđoh và bà H V Kđoh và bà H O, cạnh dài 275m.

- *Tài sản trên đất gồm có:*

+ Cây cao su: 951 cây cao su.

+ Cây cà phê: 500 cây, có giá trị là **122.735.000** đồng.

Ông Đinh Văn H có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị 500 cây cà phê cho ông Trương Quang V và bà Hà Thị S, với số tiền là 122.735.000 đồng (*Một trăm hai mươi hai triệu bảy trăm ba mươi lăm ngàn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Trương Quang V và bà Hà Thị S; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đinh Văn H và ông Trương Quang V, bà Hà Thị S đối với diện tích đất 10.019,2m² (*được chia làm 02 thửa*), cụ thể như sau:

*** Thửa thứ nhất:**

Diện tích 2.694,6m², thuộc thửa số 236, tờ bản đồ số 03. Tọa lạc tại Buôn ĐR, xã ET, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk. Đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận QSD đất số CD 718524, ngày 22/11/2017, có tổng diện tích 36.885m² (diện tích đo đạc thực tế là 33.142,3m²) cho ông Đinh Văn H.

-*Từ cận tiếp giáp như sau:*

+ Phía Đông: Giáp phần còn lại của thửa đất 236, cạnh dài 27m.

+ Phía Tây: Giáp đường liên xã (*đường nhựa*), cạnh dài 27m.

- + Phía Nam: Giáp phần còn lại của thửa 236, cạnh dài 99,8m.
- + Phía Bắc: Giáp thửa 235 (ông X), cạnh dài 99,8m.
- *Tài sản gắn liền trên đất gồm có:*
 - + 01 căn nhà xây cấp 4, diện tích $8,2 \times 14 = 114,8\text{m}^2$, Phía trước nhà có 01 mái che dài 7,5m, rộng 2,8m.
 - + 01 nhà kho xây dựng năm 2014, diện tích $3,4 \times 9,5 = 32,3\text{m}^2$.
 - + 01 sân phơi phía trước nhà xây dựng năm 2006, diện tích $20,6 \times 14,8 = 304,88\text{m}^2$.
 - + 01 giếng đào sâu 27m, đường kính 1,2 m, có xây thành và nắp đậy.
 - + 01 giếng khoan sâu 65m; cổng có trụ vuông 40cm x 40cm, cao 02 m, xây dựng năm 2020.
 - + 01 cổng sắt cao 2m, dài 3m, làm vào năm 2006.
 - + 01 chuồng heo xây dựng năm 2004, diện tích 40m^2 .
 - + 01 bồn nước bằng nhựa, thể tích 1.000m^3 ; 01 bồn nước bằng Inox thể tích 1.500m^3 có giá đỡ; 01 X năng lượng mặt trời.
 - + 51 cây cao su năm 1994.

Hiện diện tích đất và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất do gia đình ông Trương Quang V và Bà Hà Thị S quản lý sử dụng.

***Thửa thứ hai:**

Diện tích đất đo đạc thực tế là $7.324,8\text{m}^2$ (theo giấy chứng nhận QSD đất được cấp là 14.719m^2), thửa số 238, tờ bản đồ số 03. Tọa lạc tại Buôn ĐR, xã ET, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk. Đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận QSD đất số CD 718522, ngày 22/11/2017 cho ông Đình Văn H.

- *Từ cận tiếp giáp như sau:*

- + Phía Tây: Giáp đường đất (lô cao su), cạnh dài 86,76m
- + Phía Đông: Có cạnh dài 52,95m (chại làm 02 đoạn: đoạn một dài 14,28m – giáp bờ nương; đoạn hai dài 38,67m – giáp đất ông Vụ).
- + Phía Nam: Có cạnh dài là 189,48m (chia làm 02 đoạn, đoạn 1 dài 151,5m – giáp đất ông Y X1; đoạn hai dài 38,38m – Giáp đất ông Vụ)
- + Phía Bắc: Giáp đất ông X (thửa số 237), cạnh dài 130,44m

- *Tài sản trên đất gồm có:*

- + Tiêu: có 1039 trụ tiêu (chết 236 trụ) còn lại 803 trụ; trong đó:
 - Tiêu: Trồng năm 2014 có 431 trụ (Loại A 50 cây; loại B 250 cây và loại C 131 cây).
 - Tiêu: Trồng năm 2012 có 327 trụ (loại A 50 cây; loại B 150 cây, loại C 172 cây)
- + Sầu riêng: 11 cây ghép năm 2017. (loại A 04 cây; loại B 7 cây).

+ Cây bơ: 96 cây bơ bút trồng năm 2016 (loại A 40 cây; loại B 50 cây và loại C 06 cây).

+ Cây ổi: 01 cây trồng năm 2015.

+ Cây Chôm chôm: 01 cây trồng năm 2000.

+ Cây cam: 950 cây trồng năm 2015.

+ Cây sachi: Có 1039 cây trồng năm 2018.

+ Cây muồng: có 36 cây trồng năm 2014, trụ gỗ 1003 trụ.

+ Hàng rào xây dựng năm 2012, dài 327,45m, kết cấu móng đá học, tường xây gạch cao 0,5m, phần trên ướn B40, trụ bê tông đúc sẵn 10mx10m.

+ 01 cổng khung sắt hộp, lưới B40.

+ 01 giếng đào năm 2012, đường kính 1,2m, sâu 33m, có miệng và nắp dậu.

Toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất hiện gia đình ông Trương Quang V và Bà Hà Thị S trực tiếp quản lý và sử dụng.

Ông Đinh Văn H và ông Trương Quang V, bà Hà Thị S có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa, đăng ký biến động và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nói trên theo quy định của pháp luật.

Tách việc yêu cầu giải quyết thanh lý 1.002 cây cao su bằng một vụ án khác khi Công ty cao su tiến hành thanh lý và các đương sự có yêu cầu.

[3] Về chi phí tố tụng:

Ông Trương Quang V và bà Hà Thị S phải chịu 7.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Ông Đinh Văn H phải chịu 1.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; được khấu trừ vào số tiền 8.000.000 đồng đã nộp tạm ứng; ông Đinh Văn H còn được nhận lại 7.000.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp sau khi thu được khoản tiền nói trên của ông Trương Quang V và bà Hà Thị S.

[4] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Đinh Văn H được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Được nhận lại số tiền 1.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2017/0001967, ngày 19/01/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí DSST theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Quang V và bà Hà Thị S phải chịu 74.624.000 đồng án phí DSST. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 21.000.000 đồng, theo biên lai số AA/2017/0006808, ngày 11/9/2018. Tại

Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM. Ông Trương Quang V và bà Hà Thị S còn phải nộp 53.642.000 án phí DSST.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Quang V và bà Hà Thị S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm được nhận lại 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0007957, ngày 07/02/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện CM;
- Công TTĐT Tòa án
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(đã ký)

Nguyễn Duy Thuận