

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 60/2022/DS-GĐT

Ngày 01/12/2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng giao khoán và
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Lê Phước Thanh.

Các Thẩm phán: ông Vũ Thanh Liêm và ông Trương Minh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: bà Trịnh Thị Hằng - Thẩm tra viên.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:*** ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 01/12/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên
tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án: “*Tranh chấp hợp đồng giao khoán và hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đinh Văn H, sinh năm: 1948; địa chỉ: 146/27
Nguyễn Chí Th, thành phố Buôn Ma Th, tỉnh Đắk Lắk.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1959; địa chỉ: 111/19 Nguyễn
Tri Ph, thành phố Buôn Ma Th, tỉnh Đắk Lắk.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Trương Quang V, sinh năm 1968 và bà Hà Thị H, sinh năm
1967; địa chỉ: 39 buôn Đrai S, xã Ea T, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

3.2. Chị Trương Thị Hà V, sinh năm 1994, anh Trương Minh V, sinh năm
2004, chị Trương Thị Hà M, sinh năm 1992; địa chỉ: buôn Ea S, xã Ea H, huyện
C, tỉnh Đắk Lắk.

3.3. Bà Đặng Thị Đ, sinh năm 1955; địa chỉ: 146/27 Nguyễn Chí Th,
thành phố Buôn Ma Th, tỉnh Đắk Lắk.

3.4. Công ty cổ phần Cao su Đ; địa chỉ: 30 Nguyễn Chí Th, thành phố
Buôn Ma Th, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn là ông Đinh Văn H trình bày:

Năm 1993, ông Đinh Văn H được Ủy ban nhân dân huyện C giao 9,8ha đất để làm kinh tế vườn tại buôn Đrai S, xã Ea T, huyện C.

Ngày 10/5/1994, Ông được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C793213, diện tích 98.000m² (76.950m² theo thửa số 9; 21.050m² thửa số 9a tờ bản đồ số 3). Đến năm 2017 Ông được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

Thửa thứ nhất: diện tích 36.885m² (diện tích đo đạc thực tế là 33.142,3m²), thửa số 236, tờ bản đồ 03 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 718524 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/11/2017 đứng tên ông Đinh Văn H.

Thửa thứ hai: diện tích là 17.719m² (diện tích đo đạc thực tế là 7.324,8m²), thửa số 238, tờ bản đồ số 03 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 718522 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 22/11/2017 đứng ông Đinh Văn H.

Ngày 20/10/1993, Công ty Cao su Đ (nay là Công ty cổ phần Cao su Đ) và ông Đinh Văn H, bà Đặng Thị B ký kết Hợp đồng kinh tế số 9H/93/HĐ-ĐTVV về việc vay vốn trồng và chăm sóc cao su thiên nhiên, diện tích 10,55ha. Ngày 27/5/1994, Ông và ông Nguyễn Văn T ký kết Giấy cam kết hợp tác kinh tế làm cây cao su vùng ETA. Ngày 10/5/1996, Trung tâm Đầu tư phát triển Cao su Ea Hting (đơn vị trực thuộc Công ty Cao su Đ) và Ông ký lại Hợp đồng kinh tế về việc vay vốn dài hạn trồng mới và chăm sóc Cao su thiên nhiên; diện tích 9,0ha (thay thế Hợp đồng năm 1993). Ngày 01/12/2003, Công ty Cao su Đ và ông H ký lại Hợp đồng số 029/TEAH-HĐVV (thay thế Hợp đồng năm 1996). Đến năm 2007, Ông chuyển nhượng cho ông Nguyễn Như B, bà Nguyễn Thị X diện tích đất trồng cao su còn lại (trừ phần diện tích đã ký Giấy cam kết hợp tác với ông T) nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng. Năm 2017, Ông làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tách thửa số 9, thửa số 9a thành 04 thửa đất. Ngày 22/11/2017, Ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Thửa số 235 (9) diện tích 40.065m²; thửa số 236 (9) diện tích 36.885m²; thửa số 237 (9a) diện tích 6.331m²; thửa số 238 (9a) diện tích 14.719m² (đất trồng cây hàng năm cùng tờ bản đồ số 03). Ngày 14/12/2017, chỉnh lý biến động sang tên ông B và bà Nguyễn Thị X đối với thửa số 235 và thửa số 237. Tại Tòa án sơ thẩm và Tòa án phúc thẩm, ông H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T thanh lý hợp đồng hợp tác kinh tế theo Giấy cam kết lập ngày 27/5/1994 và trả lại toàn bộ diện tích đất cao su (thửa 236 và thửa 238) cho Ông.

- Bị đơn là ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông T và ông H là bạn bè, đồng nghiệp cùng công tác tại Đoàn địa chất 704 nên vào năm 1994 ông H có chuyển nhượng lại cho ông T 50%/ tổng diện tích 9,8ha đất trồng cây cao su với giá 05 chỉ vàng (ông V, bà H đã giao 05 chỉ vàng cho ông H). Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Công ty cao su, nên hai bên thống nhất lập Giấy cam kết hợp tác kinh tế làm cao su vùng ETA. Quá trình quản lý, sử dụng đất do Ông không có điều kiện canh tác nên đã chuyển giao lại toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông V, bà H canh tác; việc giao đất chỉ nói miệng mà không lập thành văn bản. Sau khi nhận đất, ông V bà H canh tác từ đó cho đến nay và thực hiện nghĩa vụ với Công ty cao su. Nay ông H khởi kiện yêu cầu Ông thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh tế theo Giấy cam kết lập ngày 27/5/1994 và trả lại toàn bộ diện tích đất cao su (thửa 236 và thửa 238), Ông không đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Trương Quang V và bà Hà Thị H trình bày: năm 1994, ông H có chuyển nhượng cho ông T 4,9ha đất trồng cây cao su tọa lạc tại buôn Đrai S, xã Ea T, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với giá 05 chỉ vàng; nhưng vì điều kiện khó khăn ông T không có điều kiện canh tác nên ông T đã chuyển nhượng lại cho Ông, Bà với giá 05 chỉ vàng. Khi chuyển nhượng ông T và Ông, Bà đến gặp ông H và được ông H nhất trí. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Công ty cao su, nên hai bên thống nhất lập Giấy cam kết hợp tác kinh tế làm cao su vùng ETA. Đến năm 2017 Ông, Bà và ông Bình yêu cầu ông H lên Công ty cao su nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên; đồng thời chuyển cho ông H 60.000.000 đồng để chi phí làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đến nay ông H vẫn không làm thủ tục sang tên diện tích đất nêu trên cho Ông, Bà. Việc ông H cho rằng chỉ chuyển nhượng cho Ông, Bà 01ha đất vào năm 2002 là không đúng. Do đó, Ông Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H.

+ Chị Trương Thị Hà M, chị Trương Thị Hà V và anh Trương Minh V trình bày: thống nhất với nội dung trình bày của ông V, bà H.

+ Công ty cao su tỉnh Đắk Lắk trình bày: ngày 20/10/1993, Công ty Cao su Đ (nay là Công ty cổ phần Cao su Đ) và ông Đình Văn H, bà Đặng Thị B ký kết Hợp đồng kinh tế số 9H/93/HĐ-ĐTVV về việc vay vốn trồng và chăm sóc cao su thiên nhiên, diện tích 10,55ha. Ngày 10/5/1996, Trung tâm Đầu tư phát triển Cao su Ea Hting (đơn vị trực thuộc Công ty Cao su Đ) và ông H ký lại Hợp đồng kinh tế về việc vay vốn dài hạn trồng mới và chăm sóc Cao su thiên nhiên; diện tích 9,0 ha (thay thế Hợp đồng năm 1993). Ngày 01/12/2003, Công ty Cao su Đ và ông H ký lại Hợp đồng số 029/TEAH-HĐVV (thay thế Hợp đồng năm 1996); thời hạn của hợp đồng là 32 năm. Theo kế hoạch đầu tư 07 năm trong

thời kỳ kiến thiết cơ bản đến năm thứ 10 ông H trả nợ cho Công ty Cao su Đ theo kế hoạch. Đến năm 2015 ông H đã hoàn tất nợ đầu tư cho Công ty Cao su Đ. ông V, bà H trả tổng số mủ là 17.318,63 kg mủ khô nguyên liệu loại 1. Việc ông H có chuyển nhượng đất cho ông V và ông Bình hay không Công ty Cao su Đ không biết nhưng gia đình ông V quản lý và chăm sóc vườn cây từ năm 1994 cho đến nay. Nay ông H khởi kiện ông T, Công ty Cao su Đ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người làm chứng:

+ Ông Võ Đình N trình bày: trước đây Ông có làm rẫy gần với rẫy nhà ông H nên có biết ông V, bà H làm rẫy trên phần đất của ông H từ năm 1996. Việc hai bên chuyển nhượng thửa đất rẫy này hay không ông không nắm được.

+ Ông Nguyễn Như B1 trình bày: năm 2007, Ông nhận chuyển nhượng của ông H 01 lô cao su và canh tác từ đó cho đến nay. Quá trình canh tác vườn cao su, Ông không thấy ông T sử dụng thửa đất này mà chỉ thấy ông V, bà H là người trực tiếp canh tác, còn canh tác từ thời gian nào và ông H có chuyển nhượng đất hay không thì Ông không biết. Nay ông H khởi kiện ông T, Ông không có ý kiến gì.

+ Ông Trần Như B2 trình bày: Ông có 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 đất trồng cao su như thế nào Ông không biết. Ông chỉ biết vợ chồng ông V là người trực tiếp chăm sóc quản lý vườn cao su từ trước đến nay. Còn việc ông V nhận chuyển nhượng đất cao su từ ông H hay ông T và chuyển nhượng như thế nào thì Ông không biết.

Cuối năm 2017 ông V rủ ông B2 đến nhà ông H chơi, Ông V có mang theo số tiền 60.000.000 đồng để nhờ ông H làm giấy tờ đất. Khi đến nhà thì ông H đi vắng, ông V có điện thoại cho ông 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 60.000.000 đồng cho ông H. Ông B2 lúc đó có hỏi ông H làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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 B2 không biết.** Ông B2 cũng không biết ông V nhờ ông H làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông V hay đứng tên ai, chỉ biết ông H có nhận của ông V số tiền 60.000.000 đồng để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài nội dung trên ông B2 không biết và không liên quan gì đến việc khởi kiện giữa hai ông H và Tuyền, do đó ông B2 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, Tòa án nhân dân huyện C quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm 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 H.

Buộc ông Trương Quang V và bà Hà Thị H 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 Đrai S, xã Ea T, huyện C, 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.

Tứ 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 Bình (thửa 235). Cạnh dài 300,32m. Tổng cộng 400,12m.*

+ *Phía Nam: Giáp đất của các hộ gia đình; ông Trần Quốc Bảo; ông Y Ju Kđoh và bà H Plun Kđoh và bà H Ơt Kbuôr, 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 cho ông Trương Quang V và bà Hà Thị H, với số tiền là 122.735.000 đồng (Một trăm hai mươi hai triệu bảy trăm ba mươi lăm ngàn đồng).

Đối với 951 cây cao su : Sau này thanh lý giá trị vườn cây cao su ông Đinh Văn H có nghĩa vụ trích lại cho Công ty Cao su Đ 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 H 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 Cao su Đ)

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Trương Quang V và bà Hà Thị H; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đinh Văn H và ông Trương Quang V, bà Hà Thị H 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 Draì Sít, xã Ea Tar, huyện Cư M'gar, 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 Bình), 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 1,2m, có xây thành và nắp đáy.

+ 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 bình 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 H quản lý sử dụng.

* Thừa 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 Đrai S, xã Ea T, huyện C, 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 (chia 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 Cúc; đoạn hai dài 38,38m – Giáp đất ông Vụ)

+ Phía Bắc: Giáp đất ông Bình (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 lưới 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 dây.

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

Ông Đinh Văn H và ông Trương Quang V, bà Hà Thị H 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 quyết định về án phí, phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/01/2022, ông Trương Quang V và bà Hà Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 11/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện C 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 H.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 100/2022/DS-PT ngày 27/5/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk 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 H 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 Cư M'Gar.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm 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

- 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 H.

Buộc ông Trương Quang V và bà Hà Thị H 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 Đrai Sít, xã Ea Tar, huyện Cư

M'gar, 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.

Tứ 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 Bình (thửa 235). Cạnh dài 300,32m. Tổng cộng 400,12m.

+ Phía Nam: Giáp đất của các hộ gia đình; ông Trần Quốc Bảo; ông Y Ju Kđoh và bà H Plun Kđoh và bà H Ot Kbuôr, 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 cho ông Trương Quang V và bà Hà Thị H, 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 H; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đinh Văn Hoàn và ông Trương Quang V, bà Hà Thị H 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 Đrai S, xã Ea T, huyện C, 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.

-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 Bình), cạnh dài 99,8m.*

-*Tài sản gắn liền trên đất gồm có:*

+ *01 căn nhà xây cấp 4, diện tích $8,2 \times 14\text{m} = 114,8\text{m}^2$, Phía trước nhà có 01 mái che dài 7,5m, rộng 2,8m.*

+ *01 nhà kho xây dựng năm 2014, diện tích $3,4 \times 9,5\text{m}^2 = 32,3\text{m}^2$. +01 sân phơi phía trước nhà xây dựng năm 2006, diện tích $20,6 \times 14,8\text{m} = 304,88\text{m}^2$.*

+ *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 bình 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 H 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 Đrai S, xã Ea T, huyện C, 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 Đinh Văn H.

Tứ 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 mương; 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 Cúc; đoạn hai dài 38,38m – Giáp đất ông Vụ)*

+ *Phía Bắc: Giáp đất ông Bình (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 hộc, tường xây gạch cao 0,5m, phần trên với 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 dây.

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

Ông Đinh Văn H và ông Trương Quang V, bà Hà Thị H 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.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí và chi phí tố tụng khác.

- Tại Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 21/2022/QĐ-SCBSQĐ ngày 22/6/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Sửa chữa, bổ sung bản án số 100/2022/DSPT ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk như sau:

“Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Quang V và bà Hà Thị H 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 Cư M’gar, tỉnh Đắk Lắk.”

Nay được sửa chữa, bổ sung như sau:

“Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Quang V và bà Hà Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm được nhận lại 600.000đồng 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 C, tỉnh Đắk Lắk.”

- Ngày 14/7/2022, ông Trương Quang V và bà Hà Thị H có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

- Tại Quyết định Kháng nghị giám đốc thẩm số 68/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 17/10/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 100/2022/DS-PT ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà

Năng xét xử giám đốc thẩm, huỷ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 11/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện C; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C xét xử lại sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng

[1.1]. Nguyên đơn ông H khởi kiện yêu cầu bị đơn ông T thanh lý Hợp đồng hợp tác làm cao su lập ngày 27/5/1994, yêu cầu ông T trả lại đất, cây Cao su đã nhận chăm sóc cho ông H.

Ông V và bà H là người được ông T giao đất và đang quản lý, sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông V và bà H trả lại cho ông H 30.447,9m² đất là có căn cứ và đúng pháp luật. Tuy nhiên, đơn khởi kiện và quá trình tố tụng ông H đều có yêu cầu thanh lý Hợp đồng hợp tác làm cao su lập ngày 27/5/1994 giữa ông H và ông T nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu này của ông H và Tòa án cấp phúc thẩm cũng không xem xét yêu cầu này của ông H là chưa giải quyết triệt để và bỏ sót yêu cầu của đương sự.

[1.1]. Tòa án sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm sử dụng các tài liệu do đương sự cung cấp là các bản photocopy (*bút lục 5,6, 29, 30, 42-179, 183-186, 190-201, 260-273*) để dùng làm chứng cứ giải quyết vụ án là không đúng quy định của Điều 93, 94, 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Tại Giấy nhận tiền do ông H lập ngày 22/10/2017 thể hiện: “*Anh Hoành đã nhận 60 (triệu) trong đó là chi phí làm giấy tờ và chi phí khác. Số tiền còn lại và nợ cũ sẽ thanh toán sau khi nhận giấy tờ (quyền sử dụng đất)*” (bút lục 200)

[2.2]. Tại đơn khởi kiện, ông H trình bày trị giá hợp đồng hợp tác là 60.000.000 đồng chứ không phải là ông hứa chuyển nhượng 01 ha đất cho ông V năm 2002 với giá 60.000.000 đồng (bút lục 9).

[2.3]. Theo các tài liệu do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cung cấp thì chi phí làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B1 (tháng 10/2017) đối với diện tích 46.396m² đất (chưa bao gồm chi phí đo đạc) là 50.254.840 đồng (trong đó lệ phí trước bạ 6.959.400 đồng; thuế thu nhập cá nhân 43.295.440 đồng); giá trị 01ha đất nông nghiệp theo giá nhà nước là 302.582.608 đồng (bút lục Viện kiểm sát số 68-71).

[2.4]. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 19/5/2021, ông Trần Như B2 (người làm chứng) trình bày ông H có nhận 60.000.000 đồng của ông V để làm bìa đồ (bút lục số 323).

[2.5]. Như vậy, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ nêu trên có đủ cơ sở xác định, ông H đã chuyển nhượng cho ông V, bà H 4,9ha đất với giá 05 chỉ vàng. Sau khi nhận đất ông V, bà H đã canh tác và làm nhà ở từ năm 1994 cho đến nay. Quá trình giải quyết vụ án, ông V và bà H trình bày sau khi chuyển cho ông H số tiền 60.000.000 đồng để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*tương ứng với số tiền ông B1 nộp để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 46.396m² đất*). Ngày 22/10/2017 ông V, bà H và ông H đến Ủy ban nhân dân xã Ea Tar để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp với lời trình bày của ông Y Th - Phó bí thư (trước đây là Chủ tịch xã E) “*Vào khoảng năm 1992-1993 ông Y Th được biết ông Đinh Văn H ký hợp đồng với Trung tâm cao su trồng và chăm sóc cao su. Sau này ông H sang nhượng cho ông Trương Quang V, bà Hà Thị H một diện tích đất cao su của ông H. Sau này vợ chồng ông V bà H đã trồng cao su và làm nhà ở đây. Sau này khi ông Y Th giữ chức vụ Chủ tịch UBND xã Ea T, ông Th có thấy vợ chồng ông V đến UBND xã để làm thủ tục chuyển nhượng đất cao su. Do thời điểm đó ông H không ký tên nên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng. Vợ chồng ông V sử dụng ổn định và nộp sản lượng mủ cho công ty từ trước đến nay...*” (bút lục 330). Như vậy, nếu không có việc chuyển nhượng 4,9ha từ năm 1994 giữa ông H và ông V, bà H thì tại sao hai bên lại đến Ủy ban nhân dân xã Ea T ký hợp đồng chuyển nhượng vào tháng 10/2017; đồng thời ông V chuyển số tiền 60.000.000 đồng cho ông H để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 4,9ha. Việc ông H cho rằng ông V chỉ chăm sóc cây cho ông H, 05 chỉ vàng là để trả cho ½ tiền đầu tư của ông H trong năm 1993 là không có cơ sở.

[2.6]. Theo quy định tại tiêu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông H và ông V, bà H được công nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án phúc thẩm buộc ông V, bà H phải trả lại cho ông H diện tích đất 30.447,9m² (thửa 236); công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông V, bà H đối với diện tích đất 10.019,2m² (thuộc thửa 236 và 238) là không có căn cứ, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông V, bà H.

[13]. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy cần chấp nhận Quyết định kháng nghị số 68/QĐKNĐĐT-VKS-DS ngày 17/10/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy toàn

bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 11/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện C để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343 và Điều 345, Điều 348, Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 100/2022/DS-PT ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 11/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện C;

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng ;
- Tòa án nhân dân huyện C;
- Chi cục THADS huyện C (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ (VP); Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-KDTM-LĐ và hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Phước Thanh

