

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KON TUM**

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

Bản án số: 16/2022/DS-PT  
Ngày : 20/6/2022  
“V/v Đơn phương chấm dứt  
hợp đồng thuê khoán tài sản”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Thành

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Pho và bà Nguyễn Thị Như Mai

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Vinh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum: Bà Phan Thị Tứ – Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 và ngày 20 tháng 6 năm 2022, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý 02/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 01 năm 2022 về việc “*Đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê khoán tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2021/DS - ST ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện KPl, tỉnh Kon Tum bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 08/2022/QĐXX-PT ngày 18 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1967. Có mặt

Địa chỉ: T12 khu phố HL, phường VP, thị xã ThA, tỉnh BD.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn*: Ông Đinh Văn H là Luật sư của Văn phòng luật sư Văn H thuộc Đoàn Luật sư Tỉnh Kon Tum. Có mặt

Địa chỉ: 592 NH, TP. Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

2. *Bị đơn*: Ông Tiêu Ngọc H2 và bà Võ Thị Thu L. Có mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn MĐ, huyện KPl, tỉnh Kon Tum.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Thu L*: Ông Đỗ Cao Th, sinh năm: 1991 (Giấy ủy quyền ngày 18/02/2020); Có mặt

Địa chỉ: Phú Hội 1, Vạn Th, VN, KH;

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Tiêu Ngọc H2*: Ông Phan Công H, sinh năm 1976 (Giấy ủy quyền ngày 17/6/2019); Có mặt

Địa chỉ: khối 7A, phường Điện NĐ, thị xã ĐB, tỉnh QN.

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

- Ủy ban nhân dân huyện KPl, tỉnh Kon Tum:

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Thanh Ph; chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên & Môi trường huyện KPl, tỉnh Kon Tum. Có mặt

Địa chỉ: Đường số 02, tổ dân phố 1, thị trấn MĐ, huyện KPl, tỉnh Kon Tum.

- Ông Võ Văn H2. Có mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn MĐ, huyện KPl, tỉnh Kon Tum.

- Ông ATh; bà YN. Có mặt

Địa chỉ: Thôn KBr, thị trấn MĐ, huyện KPl, tỉnh Kon Tum.

Người đại diện theo ủy quyền của ông ATh: Ông A Đường. Có mặt

Địa chỉ: Thôn KTM, xã MC, huyện KPl, tỉnh Kon Tum.

*4. Những người làm chứng:*

- Ông A Plắc; Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn KBr, thị trấn MĐ, huyện KPl, tỉnh Kon Tum.

- Ông Hoàng Văn Triều; Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn KTR, xã MC, huyện KPl, tỉnh Kon Tum.

- Bà Nguyễn Thị M Vắng mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn MĐ, huyện KPl, tỉnh Kon Tum.

- Ông Đỗ Thanh Tr - Trưởng phòng Kinh tế - Hạ Tầng. Vắng mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn MĐ, huyện KPl, tỉnh Kon Tum.

- Ông A Đ. Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn KTM, xã MC, huyện KPl, tỉnh Kon Tum.

- Ông A R.e. Có mặt

Địa chỉ: Thôn KTM, xã MC, huyện KPl, tỉnh Kon Tum.

- Ông A Pr. Vắng mặt

Địa chỉ: Thôn KTM, xã MC, huyện KPl, tỉnh Kon Tum.

- Bà Y L; Có mặt

Địa chỉ: Thôn KBr, thị trấn MĐ huyện KPl, tỉnh Kon Tum.

## **NỘI D V U Á N**

Trong đơn khởi kiện đề ngày 15 tháng 10 năm 2017 và đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 09/9/2020, các bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim D trình bày như sau:

Ngày 12/05/2008, bà Nguyễn Thị Kim D có đơn gửi UBND huyện KPl, tỉnh Kon Tum về việc xin thuê đất xây dựng nhà giữ xe, khu dịch vụ ăn uống, giải khát, bán quà lưu niệm.

Ngày 03/06/2008, UBND huyện KPl ký Quyết định về việc cho thuê đất xây dựng nhà giữ xe, khu dịch vụ ăn uống, giải khát, bán quà lưu niệm số: 515/QĐ-UBND cho bà Nguyễn Thị Kim D, Địa chỉ liên hệ: Công ty cổ phần Sài Gòn MĐ, thôn MĐ, xã Đăk Long, huyện KPl, tỉnh Kon Tum.

Thực hiện quyết định số 515/QĐ-UBND ngày 03/06/2008 của UBND huyện KPI, ngày 05/06/2008, đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường có ông Nguyễn H Dũng - chức vụ PGĐ Văn phòng ĐKQSDĐ huyện KPI; đại diện UBND xã Đăk Long có ông Lê Ngọc Hoàng - chức vụ Cán bộ địa chính xã Đăk Long, huyện KPI và bà Nguyễn Thị Kim D người được thuê đất tiến hành bàn giao đất trên thực địa, cụ thể như trong Biên bản giao đất trên thực địa ngày 03/06/2008 có đóng các cọc mốc theo các mốc giới, ranh giới thửa đất, diện tích 26.700 m<sup>2</sup> theo tờ trích đo địa chính do Văn phòng ĐKQSDĐ huyện KPI lập ngày 28/05/2008, có tứ cận:

- Phía Bắc giáp: Đất quy hoạch (đất đấu giá) dài 90 mét;
- Phía Nam giáp: Ranh giới quy hoạch dài 300 mét;
- Phía Đông giáp: Ranh giới quy hoạch dài 120 mét;
- Phía Tây giáp: Đường Du lịch số 02 dài 120 m + 260 m.

Sau khi nhận bàn giao đất trên thực địa, ngày 25/06/2008 tại UBND huyện KPI, đại diện UBND huyện KPI (bên cho thuê đất) là ông Nguyễn Văn H - chức vụ Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện KPI và bên thuê đất bà Nguyễn Thị Kim D thỏa thuận ký Hợp đồng thuê đất số: 03/HĐTD ngày 25/06/2008 với nội D:

Bên cho thuê đất cho bên thuê đất thuê khu đất có diện tích 26.700 m<sup>2</sup> tại thôn MĐ, xã Đăk Long, huyện KPI, tỉnh Kon Tum để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà giữ xe, khu dịch vụ ăn uống, giải khát, bán quà lưu niệm.

Vị trí, ranh giới được xác định theo Sơ đồ trích lục vị trí đất cho thuê do Văn phòng ĐKQSDĐ huyện KPI lập ngày 28/05/2008;

Thời hạn thuê đất là: 50 năm kể từ ngày 03/06/2008 đến ngày 03/06/2058.

Việc cho thuê đất không làm mất quyền sở hữu của Nhà nước đối với khu đất và mọi tài nguyên nằm trong lòng đất.

Bên thuê đất trả tiền thuê đất theo quy định sau: Giá tiền thuê đất là 375 đồng/m<sup>2</sup>/năm được tính từ ngày 03/06/2008 (tức một năm là: 375 đ x 26.000 m<sup>2</sup> = 9.750.000 đồng/năm).

Trách nhiệm của mỗi bên:

Bên cho thuê đất bảo đảm quyền sử dụng đất của bên thuê đất trong thời gian thực hiện hợp đồng, không được chuyển giao quyền sử dụng khu đất cho bên thứ ba (trừ trường hợp thu hồi đất);

Trong thời gian thực hiện hợp đồng, bên thuê đất không được chuyển quyền sử dụng đất thuê, trường hợp bên thuê đất bị chia tách, sáp nhập, chuyển đổi doanh nghiệp mà hình thành pháp nhân mới, hoặc bán tài sản gắn liền với đất thuê cho tổ chức, cá nhân khác thì pháp nhân mới hoặc tổ chức, cá nhân mua tài sản được tiếp tục thuê đất trong thời gian còn lại của Hợp đồng này.

Hợp đồng thuê đất chấm dứt trong các trường hợp sau: Hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp; do đề nghị của một bên hoặc các bên tham

gia hợp đồng và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất đó chấp nhận; bên thuê đất bị phá sản hoặc bị phát mãi tài sản hoặc giải thể; bên thuê đất bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định tại Điều 38 Luật Đất đai.

Sau khi nhận bàn giao đất trên thực địa ký Hợp đồng thuê đất, năm 2009 bà Nguyễn Thị Kim D tiến hành san ủi mặt bằng, xây dựng 01 nhà hàng, 01 nhà bán hàng lưu niệm, 01 khu vệ sinh công cộng 01 nhà giữ xe và san ủi một bãi đất trống dùng để làm bãi đậu xe sử dụng vào mục đích kinh doanh. Năm 2011, bà Nguyễn Thị Kim D xây dựng thêm khung sắt (nhà C mái lợp tôn) chưa xây tường.

Cụ thể:

- Nhà hàng còn gọi là nhà B có diện tích: Chiều rộng 16m, chiều dài 10,5m, hành Lg trước rộng 01m, dài 16m, cao 0,2m, nhà lợp bằng mái tôn trên khung gỗ, tường xây gạch cao 2,9m, nền lát gạch tàu, nóc nhà cao 5,5m, nhà có mái hiên dài 16,65m, rộng 2,45m được lợp bằng tôn trên khung sắt, từ đó cho đến hiện nay hiện trạng không thay đổi;

- Nhà lưu niệm (còn gọi là Nhà A) có diện tích: Chiều rộng là 6,7m, chiều dài là 04m, có hành Lg rộng 0,8m, dài 6,7m, tường xây gạch xi măng, mái lợp bằng tôn trên khung gỗ, nền lát gạch, mái nhà cao 3,9m, nhà có cửa sắt, từ đó cho đến hiện nay hiện trạng không thay đổi;

- 01 Khu nhà vệ sinh vệ sinh công cộng: Có chiều dài 9,2m, chiều rộng 6,4m, mái lợp tôn trên khung gỗ, tường xây gạch cao 2,7m, nóc nhà cao 3,8m, từ đó cho đến hiện nay hiện trạng không thay đổi;

- 01 bồn chứa bằng inox, trụ bằng gỗ cao 03m để phục vụ cho nhà vệ sinh và sinh hoạt. Nhưng hiện nay không còn nên bà D không yêu cầu.

- Năm 2011, bà Nguyễn Thị Kim D xây dựng thêm nhà C kết cấu bằng khung sắt, mái lợp tôn trên khung sắt chưa xây tường có diện tích: Rộng 8,95m, dài 10,6m, mái nhà cao 4,5m, nhà có 02 mái hiên - mái hiên thứ nhất lợp tôn trên khung sắt dài 12,7m, rộng 2,08m; mái hiên thứ hai cũng lợp tôn trên khung sắt dài 8,5m, rộng 2,55m;

- 01 nhà giữ xe máy (kết cấu khung gỗ, mái lợp tôn đã bị bà L tháo dỡ);

- San ủi một bãi đất trống dùng để làm bãi đậu xe, từ đó cho đến hiện nay hiện trạng không thay đổi.

Ngoài ra còn có các cây thông lâu năm đã có từ trước, được giữ lại theo yêu cầu của UBND huyện.

Từ năm 2010 – cuối năm 2012: Bà D kinh doanh (bà Nguyễn Thị Mai quản lý). Đến đầu năm 2013 do việc kinh doanh không thuận lợi bà D thỏa thuận miệng bà Võ Thị Thu L cho bà L thuê khoán tài sản có trên đất nêu trên để bà Võ Thị Thu L tiếp tục kinh doanh với giá thuê là 7.000.000 đồng/tháng, thời hạn thuê từ tháng 02/2013 đến tháng 01/2014.

Tháng 02/2014, Bà D có báo cho bà L rằng sau khi cấp có thẩm quyền phê duyệt dự án mới sẽ lấy lại mặt bằng và tài sản thuê khoán. Bà L đồng ý và các bên thỏa thuận lại giá thuê là: 4.000.000 đồng/tháng.

Tháng 03/2015 các bên thỏa thuận lại giá thuê là: 5.000.000 đồng/tháng, và *bà D có báo cho bà L dự án đã được phê duyệt, khi cần lấy lại tài sản cho thuê và mặt bằng kinh doanh thì báo trước cho bà L trước 03 tháng*. Từ đó, sau ngày 10/03/2015 bà L không trả tiền thuê nữa.

Việc thu tiền do ông Võ Văn H2 thu hàng tháng có ghi sổ, và bà L đều có ký vào sổ và đưa lại cho bà Nguyễn Thị Kim D.

Bà D lập Dự án xây dựng nhà giữ xe, khu dịch vụ ăn uống, giải khát, bán quà lưu niệm (Khu dịch vụ liên hợp) tại Thôn MĐ, xã Đăk Long, huyện KPl gửi lên các cấp có thẩm quyền. Ngày 06/06/2014, UBND huyện KPl có công văn số: 489A/CV-UBND ngày 06/06/2014 gửi bà Nguyễn Thị Kim D, nội D: *“UBND huyện thống nhất nội D dự án xây dựng nhà giữ xe, khu dịch vụ ăn uống, giải khát, bán quà lưu niệm (Khu dịch vụ liên hợp) tại Thôn MĐ, xã Đăk Long, huyện KPl, tỉnh Kon Tum để chủ đầu tư biết, triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành”*.

Ngày 26/07/2016, UBND tỉnh Kon Tum cấp Giấy phép Quy hoạch số: 807/GPQH (có sơ đồ vị trí kèm theo Giấy phép Quy hoạch số: 807/GPQH ngày 26/07/2016 của UBND tỉnh Kon Tum).

Khi được UBND tỉnh Kon Tum cấp Giấy phép Quy hoạch trên, bà D đã 03 lần làm việc trực tiếp với bà L vào các ngày 02/08/2016; 17/08/2016 và 31/08/2016 về việc bàn giao lại tài sản và mặt bằng nhưng bà L không trả. Đến ngày 19/09/2016 và 21/09/2016 bà D thông báo cho bà L và ông H2 chấm dứt hợp đồng thuê tài sản và mặt bằng được trình bày trên đến ngày hạn chót ngày 15/10/2016 giao trả lại mặt bằng và tài sản để bà D thi công nhưng ông H2 và bà L không thực hiện việc trả mặt bằng và tài sản thuê.

Ngày 27/09/2016, bà D gửi đơn đến UBND xã Đăk Long yêu cầu giải quyết nhưng không thành.

Ngày 19/01/2017, Sở Xây dựng tỉnh Kon Tum cấp Giấy phép xây dựng số: 07/GPXD cấp cho bà Nguyễn Thị Kim D có địa chỉ: Công ty cổ phần Sài Gòn MĐ được phép xây dựng công trình: Khu dịch vụ liên hợp theo Hồ sơ thiết kế do Công ty TNHH Tư vấn đầu tư và xây dựng Kiến Nguyên lập.

Vì nhiều lần yêu cầu bà L, ông H2 trả tài sản thuê khoán không được, bà D đã làm đơn khởi kiện lên Tòa án huyện huyện KPl, Tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác toàn bộ yêu cầu phản tố phía bị đơn. Đối với những tài sản mà bị đơn xây dựng thêm trong quá trình thuê khoán được xác định theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/12/2020 nguyên đơn chấp nhận thanh toán theo giá mà hội đồng định giá đã xác định theo biên bản định giá ngày 15/01/2021.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội D đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

***Lời trình bày của bị đơn ông Tiêu Ngọc H2 và bà Võ Thị Thu L:***

Ông Tiêu Ngọc H2, bà Võ Thị Thu L không thuê diện tích đất và tài sản nêu trên của bà D, bà L và ông H2 thỏa thuận bằng miệng làm ăn chung với bà D nên đưa tiền cho bà D thông qua ông Võ Văn H2 mục đích góp cổ đông cho Công ty Sài Gòn MĐ. Diện tích đất bà D nêu trên là do ông H2 và bà L nhận sang nhượng của ông ATh, bà YN ngày 05/12/2004. Vì vậy bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà D.

Ngày 19/02/2020 Ông Tiêu Ngọc H2 và bà Võ Thị Thu L có đơn yêu cầu phản tố với căn cứ như sau:

Ông H2, bà L cho rằng dù giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông ATh chưa được công chứng, chứng thực nhưng khi thực hiện hợp đồng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố và không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai nên Tòa án phải công nhận giao dịch này

Việc UBND huyện KPI ra quyết định cho thuê đất nhưng không có Quyết định thu hồi đất là trái pháp luật, thủ tục giao đất là không có trên thực tế vì trong biên bản giao đất trên thực địa cho bà D được giao bởi ông Trương Ngọc Tuyên với chức danh Chủ tịch UBND, tuy nhiên thời điểm này ông Tuyên không phải là chủ tịch nên việc cho bà D thuê diện tích đất nêu trên là chưa phát sinh hiệu lực. Vì vậy, Bị đơn yêu cầu Tòa án:

+ Hủy quyết định cho thuê đất số 515/QĐ-UBND ngày 03/6/2008 của UBND huyện KPI;

+ Hủy hợp đồng thuê đất số 03/ HĐTĐ ngày 25/6/2008 của UBND huyện KPI.

+ Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và ATh năm 2004, Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 26.700 m<sup>2</sup> nêu trên.

Ngày 23/3/2020 Ông Tiêu Ngọc H2 và bà Võ Thị Thu L có đơn yêu cầu phản tố bổ sung yêu cầu:

+ Công nhận toàn bộ tài sản là cây trồng trên đất tranh chấp, diện tích 26.700 m<sup>2</sup> bao gồm: 200 cây Hoa mai anh đào, 30 cây cà phê, 01 cây đa, 01 cây me.

+ Công nhận toàn bộ tài sản đã xây dựng trên đất tranh chấp, diện tích 26.700 m<sup>2</sup> cho bà L, ông H2.

***Lời trình bày của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

- ***Lời khai của UBND huyện Kon Plong: (Ông Bùi Thanh Phong – trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện KPI trình bày)***

Căn cứ quyết định số 1671/QĐ-UB ngày 22/11/2004 của UBND tỉnh Kon Tum “V/v thu hồi và giao đất theo đồ án quy hoạch chung cho UBND huyện KPl quản lý”. Vị trí thu hồi gồm các tiểu khu 483, 487, 488 thuộc lâm phần do Lâm trường MC I quản lý. Tổng diện tích 350 ha. Đối với diện tích đất 26.700m<sup>2</sup> tại các bên đang tranh chấp thuộc tiểu khu 483 do UBND huyện KPl quản lý.

Căn cứ vào Quyết định số: 515/QĐ-UBND ngày 03/6/2008, căn cứ Hợp đồng thuê đất số: 03/HĐTĐ ngày 25/6/2008 của Ủy ban nhân dân huyện KPl, tỉnh Kon Tum thì nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim D là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân huyện KPl cho thuê. Bàn giao đất trên thực địa. Bà D đã nộp thuế, tiến hành giải phóng mặt bằng, xây dựng ban đầu trên đất.

Đến đầu năm 2014 bà D xin tiếp tục xin phép xây dựng lập Dự án xây dựng Khu dịch vụ liên hợp, ngày 06/06/2014, UBND huyện KPl có công văn số: 489A/CV-UBND ngày 06/06/2014 gửi bà Nguyễn Thị Kim D, nội D: “UBND huyện thống nhất nội D dự án xây dựng nhà giữ xe, khu dịch vụ ăn uống, giải khát, bán quà lưu niệm (Khu dịch vụ liên hợp) tại Thôn MĐ, xã Đăk Long, huyện KPl, tỉnh Kon Tum để chủ đầu tư biết, triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định hiện hành”.

UBND huyện Konplong không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn vì diện tích đất đang tranh chấp là đất thu hồi của Lâm trường MC I quản lý, sau khi thu hồi giao cho UBND huyện KPl quản lý, không thuộc diện đất khai hoang làm rẫy nên ông ATh không có quyền chuyển nhượng đất này cho bất cứ ai. Còn việc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim D cho bà Võ Thị Thu L thuê lại diện tích đất nói trên, nay các bên có tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Sau khi có kết quả xét xử, UBND huyện sẽ xử lý.

**- LỜI KHAI CỦA ÔNG VÕ VĂN HUY:** Ông H2 thống nhất với lời khai của bà D. Bà L hàng tháng đều trả đầy đủ số tiền thuê mặt bằng theo thỏa thuận và có ký vào sổ sách. Cho đến tháng 8/2016 thì bà D có nhu cầu lấy lại mặt bằng để xây dựng khu du lịch dịch vụ liên hợp. Ông H2 và bà D có đến làm việc trực tiếp với ông H2 và bà L về việc chấm dứt việc thuê khoán tài sản và mặt bằng nhưng ông H2 và bà L không chịu trả.

**- LỜI KHAI CỦA ÔNG ATh, BÀ YN:**

Lời khai của ông ATh thể hiện năm 1977 ông có khai hoang rẫy khoảng hơn 03 ha tại đồi Ngọc Ngũ, năm 1978 – 1981 ATh đi bộ đội sau khi xuất ngũ tiếp tục về trồng mỳ, cafe tại diện tích đất nói trên. Năm 2004 vì khó khăn nên đã sang nhượng đất cho bà L, khi sang nhượng thời điểm này không có giấy sang nhượng cũng không đưa tiền gì; đến năm 2018 bà L mới xuống nhà nói ATh ký giấy sang nhượng và đưa cho ATh 600.000 đồng nói là tiền sang nhượng diện tích đất nói trên. Giấy sang nhượng đất rẫy lập ngày 05/12/2004 giữa ATh, YN và bà L ông ATh không biết, đến năm 2018 bà L xuống nhà ATh nói tôi ký giấy sang nhượng, bà L chỉ mang gà với cơm lam xuống nhà uống rượu và nói ATh ký vào giấy sang nhượng

**- Lời khai của người làm chứng ông A Plăk:**

Ông không biết việc bán đất giữa ATh, YN bán đất cho bà Võ Thị L nhưng ông có ký chứng kiến vào Giấy sang nhượng đất rẫy ngày 05/12/2004 do người phụ nữ ông không biết tên đưa cho ông ký tại nhà ATh, ATh có đưa cho ông 300.000 đồng vào năm 2018 nói là của một người phụ nữ mua đất của ATh đưa cho ông nên ông nhận.

**- Lời khai của công nhân thuộc lâm trường MC I**

Quá trình xác minh đối với ông Nguyễn Xuân Linh nguyên giám đốc Lâm trường MC I những công nhân thuộc lâm trường MC I: Từ năm 1982 đến năm 1999 và các công nhân của lâm trường trong giai đoạn này đều khai nhận: Trong khoảng thời gian lâm trường quản lý và sử dụng đất không có người dân làm rẫy trên đất mà chỉ có rừng, các công nhân của Lâm trường là những người thực hiện trồng thông trên đất trên.

***Với nội D vụ án nêu trên, Tòa án nhân dân huyện KPl đã quyết định:***

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim D. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Buộc chấm dứt hợp đồng thuê khoán các tài sản mà bà Nguyễn Thị Kim D cho bà Võ Thị Thu L thuê.

Bà Võ Thị Thu L và ông Tiêu Ngọc H2 giao trả toàn bộ tài sản thuê khoán cho bà Nguyễn Thị Kim D gồm diện tích đất 26.700m<sup>2</sup> và các tài sản mà bà D, bà L và ông H2 đã đầu tư, xây dựng trên diện tích đất này tại đường trần Nhân Tông, tổ dân phố 1, thị trấn MĐ, huyện KPl, tỉnh Kon Tum. Cụ thể:

**1. Về đất:** Diện tích: 26.700m<sup>2</sup>, tại khu vực tượng Đức mẹ, đường trần Nhân Tông, thị trấn MĐ, huyện KPl, tỉnh Kon Tum.

**2. Các tài sản gắn liền với đất gồm có:**

Bãi dùng để đậu xe; Nhà A; Nhà B; Nhà C; Khu nhà vệ sinh

Bà Nguyễn Thị Kim D được nhận một số công trình mà ông H2, bà L xây dựng thêm và một số cây đã trồng, chăm sóc trong quá trình thuê khoán gồm:

Công trình phụ trợ nhà B; Công trình phụ trợ Nhà C; Nhà D; Công trình phụ trợ nhà D; Công trình phụ trợ khu vệ sinh; Sáu nhà chòi đã sập; Hai Nhà để xe.

Cây trồng trên đất gồm: 40 cây mai anh đào, 05 cây Chuối Ngọc, 02 cây Trạng Nguyên, 01 cây tiêu rừng, 01 cây cam, 02 cây bưởi, 01 cây chanh, 01 cây mai vàng, 03 cây phát tài, 16 cây dừa, 04 bụi chuối, 02 cây nhãn.

*(Tất cả như mô tả tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện KPl).*

Và bà Nguyễn Thị Kim D có nghĩa vụ phải thanh toán cho Ông Tiêu Ngọc H2, bà võ thị Thu L số tiền đối với những tài sản được nhận nêu trên với số tiền



xác định biên theo kết quả định giá ngày 15/01/2021 tổng cộng là: 266.815.331 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 27/12/2021, bị đơn ông H2 và bà L có đơn kháng cáo yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim D.

2/ Hủy Quyết định số: 515/QĐ-UBND ngày 03 tháng 6 năm 2008 của UBND huyện KPl; Hủy Hợp đồng thuê đất số: 03/HĐTĐ, ngày 25 tháng 6 năm 2008 của UBND huyện KPl.

3/ Công nhận toàn bộ diện tích đất 26.700 m<sup>2</sup> và toàn bộ tài sản có trên diện tích đất 26.700 m<sup>2</sup> tại thôn MĐ, xã Đăk Long (nay là thị trấn MĐ), huyện KPl, tỉnh Kon Tum cho vợ chồng ông H2, bà L.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với những người tham gia tố tụng các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

- Đề nghị Hội đồng xét xử huỷ một phần bản án sơ thẩm đối với việc giải quyết yêu cầu phản tố “Yêu cầu huỷ quyết định cho thuê đất 515/QĐ-UBND của UBND huyện Kon Plong” và huỷ “Hợp đồng thuê đất số: 03/HĐTĐ, ngày 25 tháng 6 năm 2008” của UBND huyện Kon Plong vì yêu cầu này không thuộc trường hợp được xem là yêu cầu phản tố quy định tại điều 200 Bộ luật TTDS.

- Giữ nguyên các nội D còn lại của bản án sơ thẩm.

- Buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng và cây trồng phát sinh sau khi cấp sơ thẩm đã xem xét thẩm định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu 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, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum. Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

Đơn kháng cáo của bị đơn được lập đúng theo thủ tục và trong hạn luật định, nên được HĐXX xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên nội D kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Vì vậy, tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Về thủ tục tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm: Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, bị đơn có đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 515/QĐ-UBND

ngày 03 tháng 6 năm 2008; Hợp đồng thuê đất số: 03/HĐTĐ, ngày 25 tháng 6 năm 2008 của UBND huyện KPI; Tòa án nhân dân huyện Kon Plong đã thụ lý yêu cầu phản tố, yêu cầu huỷ quyết định 515/QĐ-UBND và Hợp đồng số 03/HĐTĐ nói trên là không phù hợp với quy định tại Điều 200 của BLTTDS bởi quyết định trên là của UBND huyện Kon Plong và UBND huyện không có yêu cầu độc lập trong vụ án do vậy yêu cầu này không được coi là yêu cầu phản tố trong vụ án do vậy cần huỷ và đình chỉ giải quyết nội D trên.

## **[2] Về nội D vụ án:**

### ***[2.1] Xét về quyền sử dụng diện tích đất đang tranh chấp (26.700 m<sup>2</sup>)***

Bị đơn khai rằng diện tích đất này là do nhận chuyển nhượng của ông ATh, bà YN ngày 05/12/2004; tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án ông ATh và YN không chứng minh được mình có khai hoang và canh tác trên mảnh đất trên, không có tài liệu thể hiện ông ATh, bà YN có kê khai đăng ký Quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền việc chuyển nhượng không được bất cứ cơ quan nào chứng thực. Mặt khác, vào thời điểm trước năm 2004 diện tích đất đang tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của Lâm trường MC I để trồng thông, vì vậy nếu ATh và YN có canh tác trên đất cũng không phát sinh quyền sử dụng.

Qua xác minh với UBND xã Đăk Long, UBND thị trấn MĐ, tại UBND xã MC Chi nhánh Lâm trường MC I theo Quyết định 934/QĐ-UB ngày 10/12/2001 của UBND tỉnh Kon Tum xác định: nguồn gốc thửa đất có diện tích 26.700 m<sup>2</sup> tại thôn MĐ, xã Đăk Long (nay là tổ dân phố 1, thị trấn MĐ), huyện KPI tỉnh Kon Tum, trước đây thuộc Tiểu khu 483 do Lâm trường MC I (thuộc Công ty Đầu tư PTLNVN&DV KPI) quản lý. Ngày 22/11/2004 UBND tỉnh Kon Tum ban hành Quyết định số 1671/QĐ-UB V/v thu hồi và giao đất theo đồ án quy hoạch chung cho UBND huyện KPI quản lý (trong đó có Tiểu khu 483) và các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, có căn cứ xác định phần diện tích đất 26.700 m<sup>2</sup> là thuộc quyền quản lý của UBND huyện KPI.

### ***[2.2] Xét việc cho thuê đất của UBND huyện KPI đối với bà Nguyễn Thị Kim D:***

Trước năm 2004, toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp thuộc Lâm trường MC I (thuộc Công ty Đầu tư PTLNVN&DV KPI) quản lý, Ngày 22/11/2004 UBND tỉnh Kon Tum ban hành Quyết định số 1671/QĐ-UB V/v thu hồi và giao đất theo đồ án quy hoạch chung cho UBND huyện KPI quản lý (trong đó có Tiểu khu 483). UBND tỉnh Kon Tum đã thực hiện thu hồi đất theo đúng quy định. Đất thuộc quyền quản lý của UBND huyện Konplong, do đó việc UBND huyện ra Quyết định số 515/QĐ – UBND ngày 03/6/2008 về việc cho bà D thuê đất xây dựng nhà giữ xe, khu dịch vụ ăn uống, giải khát, bán quà lưu niệm là đúng quy định.

Việc bị đơn cho rằng biên bản bàn giao đất trên thực địa ngày 05/6/2008 (BL 27) là hợp thức hóa vì trong biên bản giao đất thể hiện ông Trương Ngọc Tuyên ký trong biên bản với chức vụ Chủ tịch UBND xã Đăk Long nhưng thời điểm này ông Tuyên không phải chủ tịch. Xét thấy: Việc quản lý diện tích đất nêu trên thuộc thẩm quyền của UBND huyện Konplong, tại khoản 3 điều 2 Quyết định số 515/QĐ – UBND ngày 03/6/2008 đã nêu rõ trách nhiệm của

Phòng tài nguyên và môi trường huyện Konplong “*Phối hợp UBND xã Đăk Long xác định cụ thể mốc giới và bàn giao đất trên thực địa*”; như vậy việc giao đất là trách nhiệm của Phòng tài nguyên và môi trường huyện Konplong với bên thuê là bà D, trách nhiệm của UBND xã Đăk Long trong việc bàn giao đất này chỉ liên quan đến việc hỗ trợ xác định cụ thể mốc giới, quá trình giải quyết vụ án cũng đã xác minh có việc bàn giao đất trên thực địa. Việc ông Trương Ngọc Tuyên ký trong biên bản với chức vụ Chủ tịch UBND xã Đăk Long nhưng thời điểm này ông Tuyên không phải chủ tịch là sai tuy nhiên không ảnh hưởng đến bản chất của việc bàn giao đất trên thực địa.

### ***[2.3] Xét hợp đồng thuê khoán tài sản giữa bà D và bà L***

Tại giấy ghi nhận tiền giữa bà L và ông H2 (BL 551), các khoản tiền giao nhận đều thể hiện bên giao là bà Nguyễn Thị Thu L, bên nhận là ông Võ Văn Huy; nội D của các lần giao nhận tiền đều có nội D liên quan đến việc tiền mặt bằng khu dịch vụ liên hiệp tượng Đức Mẹ, đối với số tiền 15.000.000 đồng được bà L giao ngày 16/6/2013 bà L cho rằng có nội D thể hiện việc bà góp cổ đông; tuy nhiên nội D tại giấy giao tiền thể hiện rõ “*Hôm nay, ngày 16/6/2013 H2 có nhận L – H2 khu DVLH tượng đức mẹ tiền thanh toán mặt bằng 15.000.000 đồng để trả tiền cổ đông cho anh Triều*” với nội D trên anh H2 khai nhận tiền của L trả tiền mặt bằng, sau đó trả cho anh Triều và anh Triều đồng ý với lời khai trên là phù hợp. Vì vậy, việc bị đơn cho rằng đây là tiền góp cổ đông hàng tháng cho Công ty cổ phần Sài Gòn MĐ là không có cơ sở. Các cụm từ trong giấy giao tiền “*Tiền mặt bằng*”, “*Tiền khoán mặt bằng khu DVLH tượng đức mẹ*”,... thể hiện trên thực tế có việc bà L thuê khoán tài sản của bà D để kinh doanh

Mặc dù việc thuê khoán tài sản không được thể hiện rõ bằng hợp đồng tuy nhiên thỏa thuận bằng lời nói (không có văn bản) giữa nguyên đơn và bị đơn trên tinh thần tự nguyện và đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 122, khoản 1 Điều 124 BLDS 2005, phù hợp áp dụng các quy định tại phần III Mục 5 Chương XVIII (từ Điều 501 đến 511) của Bộ luật dân sự năm 2005. Vì vậy hợp đồng thuê khoán nói trên là có thật.

Từ những nhận định đã phân tích ở trên có thể thấy rằng: Quyền sử dụng diện tích đất đang tranh chấp thuộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim D, mặc dù việc thỏa thuận thuê khoán tài sản trên đất để kinh doanh chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có văn bản rõ ràng nào tuy nhiên việc thỏa thuận giữa các bên là tự nguyện, cả hai bên đều đáp ứng quyền và nghĩa vụ của bên còn lại, việc bị đơn không trả tài sản thuê khoán khi nguyên đơn yêu cầu là sai quy định nên nguyên đơn yêu cầu tòa án buộc ông H2 và bà L chấm dứt hợp đồng thuê khoán, giao trả tài sản thuê khoán là có căn cứ để chấp nhận.

### ***[2.5] Xét về quyền sở hữu các tài sản trên đất:***

Các chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Các hóa đơn, chứng từ thể hiện việc xây dựng và kinh doanh của Nguyên đơn vào năm 2009 (BL 416 – 453); Lời khai của bà Nguyễn Thị Mai: Bà Mai buôn bán tại khu dịch vụ tượng Đức mẹ từ năm 2010 – cuối 2012, khi này không có ai buôn bán trên diện tích đất này, đã có quầy hàng, công trình vệ sinh; Lời khai của Nguyễn Thị Kiều Hưng

(BL 974): Làm việc cho bà D từ 2011 – cuối 2011: Khi làm tại đây có 1 quầy bán đồ lưu niệm, 1 bãi đậu xe và không có công trình nào khác.

Các chứng cứ bị đơn cung cấp: Các giấy xác nhận do bị đơn thu thập của các hộ dân, thỏa thuận mua vật liệu (BL 68 – 73, 82) xác nhận bà L, ông H2 sinh sống trên đất tuy nhiên về mốc thời gian lại nhiều mâu thuẫn, có lời trình bày từ 2009, 2012, 2013, có việc xây dựng một số công trình trên đất vào năm 2013, 2015,...

Từ những nhận định ở trên đã xác định: Bà D được UBND huyện KPl cho thuê đất đúng pháp luật từ năm 2008 vì vậy lời khai về việc xây dựng từ năm 2009 – 2011, có kinh doanh từ 2010 đến cuối năm 2012 là có căn cứ. Bà L, ông H2 sử dụng mặt bằng cho thuê từ tháng 02/2013, các chứng cứ cũng thể hiện bị đơn có xây dựng thêm một số công trình trên đất vào năm 2013, 2015 đồng thời bà D cũng thừa nhận việc xây dựng này. Những lời khai về thời điểm bị đơn sinh sống và buôn bán trên đất đang tranh chấp có nhiều mâu thuẫn, không có căn cứ để chấp nhận.

Như vậy, có cơ sở để khẳng định từ trước tháng 02/2013 bà D đã tạo lập một số tài sản trên đất (theo như lời khai của nguyên đơn) và bị đơn có tạo lập thêm một số tài sản (theo như nguyên đơn thừa nhận). Việc bị đơn cho rằng toàn bộ tài sản trên đất do mình tạo lập là không có cơ sở.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy quá trình sử dụng tài sản, bà L và ông H2 đã xây dựng thêm các tài sản và trồng thêm các cây trồng mà án sơ thẩm đã buộc bà D thanh toán lại giá trị là phù hợp; tuy nhiên cấp sơ thẩm lại nhận định và quyết định không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn đồng thời buộc bị đơn phải chịu toàn bộ án phí là mâu thuẫn, mà phải xác định là chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn để buộc bà D phải thanh toán lại giá trị các tài sản mà bị đơn đã đầu tư thêm trên diện tích đất này đồng thời buộc nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm đối với giá trị tài sản phải thanh toán; do đó cần sửa bản án sơ thẩm.

### ***[3]. Xem xét chứng cứ thu thập tại cấp phúc thẩm***

Ngày 17/5/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim D, kết quả xem xét tại chỗ xác định những thay đổi so với biên bản ngày 15/12/2020 được ghi nhận như sau:

- Một khu nhà cột gỗ, mái tôn kích thước 13,5m x 15m gồm: 01 nhà sàn: dài 8,8m rộng 7,2m, vách che gỗ, tôn, lưới B40, sàn gỗ, tre nứa; 01 nhà quán nền xi măng hình chữ “L” phần hông nhà dài 20,7m rộng 4,6m, phần sau nhà dài 18,1m rộng 5,7m mái tôn, vách tôn bạt che tạm

- Một nhà gỗ mái tôn, nền xếp gạch 6 lỗ, xung quanh tráng xi măng, dài 4m rộng 5,5m.

Cả hai nhà trên có một phần được xây dựng trên hành Lg giao thông.

- Trên đất có 14 cây Mai Anh Đào (số cây này không nằm trong 40 cây được ghi nhận trong biên bản ngày 15/12/2020)

Ông ATh, bà L khai rằng số tài sản này được ông ATh xây dựng từ năm 1999, sau này cho bà L kinh doanh. Bà D khai rằng số tài sản này được hình thành sau khi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/12/2020.

Xét thấy: Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/12/2020 đã ghi nhận toàn bộ các tài sản có trên đất được hình thành từ sự đầu tư của các đương sự; tại biên bản này, bà Võ Thị Thu L có ghi rõ ý kiến “Về các công trình nhà ở, công trình phụ, cây trồng trên đất tôi đồng ý”, ông ATh không có ý kiến gì tại buổi xem xét tại chỗ; qua đó cho thấy lời khai của ông ATh và bà Võ Thị Thu L cho rằng các tài sản này do ông ATh xây dựng từ năm 1999 là không có căn cứ. Vì vậy có cơ sở khẳng định số tài sản này được hình thành sau khi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/12/2020. Đây là những tài sản được tạo dựng trái phép vì vậy cần buộc tháo dỡ để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự.

***[4]. Về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản.***

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần giá trị tài sản phải thanh toán cho nguyên đơn; đồng bị đơn phải liên đới chịu án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản theo quy định pháp luật. Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 309, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng: Điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 131, Điều 133, Điều 136, 137, Điều 691, Điều 692, khoản 1 Điều 693 và Điều 696 của BLDS năm 1995; điểm a khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 121, 122, khoản 1 Điều 124, Điều 501, 502, 503, 504, 506, 508, Điều 510 và Điều 511 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 357; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

### **Xử:**

[1]. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Tiêu Ngọc H2 và bà Võ Thị Thu L.

[2]. Huỷ và đình chỉ xét xử một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố về việc Yêu cầu huỷ Quyết định số 515/QĐ – UBND ngày 03/6/2008 của UBND huyện Kon Plong và yêu cầu huỷ Hợp đồng thuê đất số: 03/HĐTD, ngày 25 tháng 6 năm 2008 của UBND huyện Kon Plong.

[3]. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Buộc chấm dứt hợp đồng thuê khoán các tài sản mà bà Nguyễn Thị Kim D cho bà Võ Thị Thu L thuê.

Bà Võ Thị Thu L và ông Tiêu Ngọc H2 phải giao trả toàn bộ tài sản thuê khoán cho bà Nguyễn Thị Kim D gồm diện tích đất 26.700m<sup>2</sup> và các tài sản mà bà L, ông H2 đã đầu tư, xây dựng trên diện tích đất tại đường trần Nhân Tông, tổ dân phố 1, thị trấn MĐ, huyện KPl, tỉnh Kon Tum. Cụ thể:

### **1. Về đất:**

#### **- Vị trí như sau:**

+ Góc 1: tọa độ: 585839; 1614894;

+ Góc 2: tọa độ: 585929; 1614906;

+ Góc 3: tọa độ: 585948; 1614790;

+ Góc 4: tọa độ: 585775; 1614561;

Từ góc 1 đến góc 2: dài 90m;

Từ góc 2 đến góc 3: dài 120m;

Từ góc 3 đến góc 4: dài 300m;

Từ góc 4 đến góc 1: dài 380m;

#### **- Có vị trí tứ cận như sau:**

+ Phía Đông giáp ranh giới qui hoạch có chiều dài 420m;

+ Phía Tây giáp đường qui hoạch số 2 có chiều dài 380m (nay Đường Trần Nhân Tông, Tổ dân phố 1, thị trấn MĐ, huyện KPl, tỉnh Kon Tum);

+ Phía Nam giáp ranh giới qui hoạch;

+ Phía Bắc giáp (đất ông Nguyễn Văn CH).

### **2. Các tài sản gắn liền với đất gồm có:**

#### **2.1. Vật kiến trúc:**

##### **2.1.1. Bãi dùng để đậu xe:**

#### **- Vị trí như sau:**

+ Góc 1: 641 tọa độ: 585839; 1614894;

+ Góc 2: 642 tọa độ: 585860; 1614893;

+ Góc 3: 643 tọa độ: 585852; 1614806;

+ Góc 4: 644 tọa độ: 585836; 1614809;

#### **- Có tứ cận như sau:**

+ Đông giáp: Rừng thông (nằm trên diện tích đất 26.700m<sup>2</sup>)

+ Tây giáp: Đường Trần Nhân Tông;

+ Nam giáp: Nhà D;

+ Bắc giáp: Đất đầu giá của ông Nguyễn Văn CH.

Bãi đậu xe có vị trí và diện tích:  $1.417,17\text{m}^2$  (nằm trên diện tích đất  $26.700\text{m}^2$ )

### **2.1.2. Nhà A :**

- Vị trí như sau:

+ Góc 1: 590 tọa độ: 585830; 1614742;

+ Góc 2: 591 tọa độ: 585833; 1614739;

+ Góc 3: 592 tọa độ: 585833; 1614748;

+ Góc 4: 593 tọa độ: 585838; 1614750;

- **Mô tả chi tiết:** Có chiều rộng là 6,08 m, chiều dài là 04m, chiều cao 3,9m, tường xây bằng gạch nung thủ công, tô trát vữa, quét vôi; mái được lợp bằng tôn bị hư hỏng, tốc mái hoàn toàn; trên khung mái bằng gỗ; nền lát gạch nung (30 x 30) cm; cửa kéo bằng sắt rộng 2,4m, cao 2,75m đã bị hư hỏng; có mái hiên rộng 0,8m, dài 6,7m, nền lán xi măng, xà gồ bằng gỗ, lợp tôn. Xây dựng năm 2009.

### **2.1.3. Nhà B:**

- Vị trí như sau:

+ Góc 1: 595 tọa độ: 585827; 1614759;

+ Góc 2: 596 tọa độ: 585845; 1614763;

+ Góc 3: 597 tọa độ: 585836; 1614782;

+ Góc 4: 598 tọa độ: 585847; 1614792;

- **Mô tả chi tiết:** Có chiều rộng là 16m, chiều dài là 10,50 m, tường xây bằng gạch nung thủ công, không tô trát vữa, cao 2,9 m; mái được lợp bằng tôn trên khung gỗ tròn đường kính trung bình 10cm; nền lát gạch nung (30 x 30)cm, nóc nhà cao 5.5m; Xây dựng năm 2009;

### **2.1.4. Nhà C:**

- Vị trí như sau:

+ Góc 1: 597 tọa độ: 585836; 1614782;

+ Góc 2: 596 tọa độ: 585833; 1614757;

+ Góc 3: 604 tọa độ: 585834; 1614784;

+ Góc 4: 605 tọa độ: 585838; 1614790;

- **Mô tả chi tiết:** Có chiều rộng là 8,95m, chiều dài là 10,6m, tường được xây bằng gạch nung thủ công; chiều cao 2,65m, nền lán xi măng; mái được lợp bằng tôn trên khung vì kèo thép hộp (3x6) cm, giằng gia cố vì kèo bằng thép vuông 4cm, xà gồ sắt C (5x10)cm, khung bảo vệ  $8,5\text{m}^2$  làm bằng thép hộp (1x2) cm ; mái nhà cao 4,5m; 04 cửa sổ kích thước là 4 x (0,9 x 1,1)m; 01 cửa đi có kích thước 1x (1,4 x 2,1 ) m: làm bằng sắt hộp vuông 4cm vách kính;

### **2.1.5. Khu nhà vệ sinh**

#### **- Vị trí như sau:**

- + Góc 1: 599 tọa độ: 585848; 1614789;
- + Góc 2: 600 tọa độ: 585851; 1614795;
- + Góc 3: 601 tọa độ: 585856; 1614798;
- + Góc 4: 602 tọa độ: 585863; 1614781;

**- Mô tả chi tiết:** Có chiều dài 9,2m, chiều rộng 6,4m, mái lợp tôn, xà gồ bằng gỗ, tường xây gạch thủ công không tô trát vữa, cao 2,7m, nền lát gạch men (30x30)cm; gồm 03 bệ xí bột, 04 cửa đi kích thước (1,9 x 0,65) m, làm bằng nhôm kính. Xây dựng năm 2009.

**\* Bà Nguyễn Thị Kim D được nhận một số công trình mà ông H2, bà L xây dựng thêm và một số cây đã trồng, chăm sóc trong quá trình thuê khoán gồm:**

#### **1. Công trình phụ trợ nhà B:**

+ Có mái vòm dài 16,65m, rộng 2,45m được lợp bằng tôn sóng vuông trên khung sắt vuông (3 x 3)cm. Xây dựng năm 2015.

+ Có 02 cửa sổ cao 1,6m rộng 2,13m làm bằng sắt, ốp kính; 02 cửa chính bằng sắt ốp kính cao 2,28m, rộng 1,50m và 01 cửa sắt ốp kính bên trong nhà cao 2,2m rộng 1,46m. Xây dựng năm 2015;

+ Nhà tạm: Diện tích (11 x 3,8)m, cao 2,3m, mái lợp tôn, xà gồ gỗ tròn đường kính Trung bình 70mm (làm năm 2015).

#### **2. Công trình phụ trợ Nhà C:**

+ Mái hiên nhà C (bên ngoài nhà C): Diện tích 12,7m, rộng 2,08 m; lợp bằng tôn sóng vuông trên khung sắt vuông (2,5x2,5)cm, được xây dựng năm 2016

+ Mái hiên nhà C (bên trong nhà C): Diện tích (8,5x2,55)m; lợp bằng tôn sóng vuông trên khung sắt vuông (3x3)cm, được xây dựng năm 2016.

+ Bếp 1: Kích thước (6 x 0,7)m cao 0,90m, lát gạch men (30x45)cm

+ Bếp 2: Diện tích (1,8x0,9)m, lát gạch men (40x40)cm; tường bếp ốp gạch

men (40 x 40)cm, diện tích (2,1 x 0,6)m.

+ Kệ bếp: Kích thước (2,5x0,7)m, cao 0,9 m, xây không tô trát vữa, phía trên

lát gạch men;

+ Nhà tạm: Diện tích (6,8x7,8)m, cao 2,3m, mái lợp tôn đã cũ, xà gồ gỗ tròn đường kính trung bình 70mm (làm năm 2015).

#### **3. Nhà D:**



**Vị trí như sau:**

- + Góc 4: 605 tọa độ: 585838; 1614790;
- + Góc 5: 606 tọa độ: 585829; 1614788;
- + Góc 6: 607 tọa độ: 585825; 1614794;
- + Góc 7: 608 tọa độ: 585831; 16147806;
- + Góc 8: 609 tọa độ: 585850; 1614803;
- + Góc 9: 610 tọa độ: 585849; 1614794;
- + Góc 10: 604 tọa độ: 585834; 1614784;

**Mô tả chi tiết:** Có diện tích: (10,8x18,4)m; tường được xây bằng gạch thủ công không tô trát vữa có chiều dài 15,27m, cao 1,2m; trên tường gạch có vây lưới thép B40 có chiều dài 15,27m, cao 1,75m; khung lưới B40 phía giáp đường nhựa diện tích (rộng 5 x 4,5)m; tường xây bao phía sau bằng gạch thủ công không tô trát vữa, kích thước (dài 10,74m, cao 2,2m); nền láng xi măng; có 01 cửa đi làm bằng tôn sóng vuông khung bằng sắt vuông (3x3)cm, kích thước (rộng 6m, cao 3m); 01 cửa đi bằng khung sắt vuông (3x3)cm, lưới B40; mái được lợp bằng tôn, xà gồ sắt C (4x8)cm, khung vì kèo sắt hộp (4x 8)cm, giằng kèo sắt hộp vuông (3x3)cm, trụ bằng thép tròn Phi 90mm, cao 3,3m: có 18 trụ.

**4. Công trình phụ trợ nhà D:**

- + Bếp 1: Kích thước (5,8x0,8)m cao 0,96m, lát gạch men (30x45)cm.
- + Bếp 2: (hình tam giác) diện tích  $2,03m^2$ , lát gạch men (40x40)cm; tường bếp. ốp gạch men (40x40)cm, diện tích (2,4x1,6)m, cao 0,8m.
- + 01 Kệ bếp: Kích thước (0,95x3)m, xây không tô vữa, phía trên lát gạch men 30x45)cm.

**5. Công trình phụ trợ khu vệ sinh:**

- + Bồn nước thứ nhất: 01 bồn Inox  $2m^3$ ; chân đỡ bồn bằng sắt V5, cao 6,4m (có hình ảnh kèm theo);
- + Bồn nước thứ hai: 01 bồn Inox  $2m^3$ ; chân đỡ bồn xây 04 trụ gạch, cao 2m, không tô trát vữa (có hình ảnh kèm theo);
- + Bể nước thứ nhất có chiều rộng 1,7m, chiều dài 3m, cao 01m được xây bằng gạch thủ công, tô trát vữa. Xây dựng cuối năm 2015.
- + Bể nước thứ hai có chiều rộng 1,8m, chiều dài 3m, cao 01m được xây bằng gạch thủ công, tô trát vữa. Xây dựng cuối năm 2015.
- + Bể nước thứ ba có chiều rộng 1,8m, chiều dài 2,6m, cao 1,1m được xây bằng gạch thủ công, tô trát vữa. Xây dựng cuối năm 2015.
- + 01 năng lượng mặt trời hiệu Kangaroo loại 16 ống thủy tinh.

**6. Sáu nhà chòi đã sập.****7. Hai Nhà để xe**

\* Nhà giữ xe thứ nhất có vị trí:

+ Góc 1: 611 tọa độ: 585835; 1614814;

+ Góc 2: 612 tọa độ: 585834; 1614832;

+ Góc 3: 613 tọa độ: 585814; 1614831;

+ Góc 4: 614 tọa độ: 585841; 1614816;

Diện tích: Chiều rộng 5,3m, chiều dài 13,5m, mái được lợp bằng tôn trên khung gỗ cao 3,78m, các cột được làm bằng gỗ.

\* Nhà giữ xe thứ hai có vị trí:

+ Góc 1: 615 tọa độ: 585831; 1614888;

+ Góc 2: 616 tọa độ: 585838; 1614891;

+ Góc 3: 617 tọa độ: 585839; 1614895;

+ Góc 4: 618 tọa độ: 585834; 1614898;

Diện tích: Chiều rộng 3,7m, chiều dài 6,4m, mái được lợp bằng tôn trên khung gỗ cao 3,8m, các cột được làm bằng gỗ.

Cây trồng trên đất gồm: 40 cây mai anh đào, 05 cây Chuối Ngọc, 02 cây Trạng Nguyên, 01 cây tiêu rừng, 01 cây cam, 02 cây bưởi, 01 cây chanh, 01 cây mai vàng, 03 cây phát tài, 16 cây dừa, 04 bụi chuối, 02 cây nhãn.

*(Tất cả như mô tả tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện KPL).*

Bà Nguyễn Thị Kim D có nghĩa vụ phải thanh toán cho Ông Tiêu Ngọc H2, bà võ thị Thu L số tiền đối với những tài sản được nhận nêu trên với số tiền xác định biên theo kết quả định giá ngày 15/01/2021 tổng cộng là: 266.815.331 đồng.

Kể từ ngày ông H2, bà L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị Kim D chậm trả tiền thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 357; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

*\* Buộc Bà Võ Thị Ngọc L, ông Tiêu Ngọc H2 phải tháo dỡ các tài sản khác trên đất ngoài các tài sản buộc phải giao trả bà Nguyễn Thị Kim D nêu trên.*

[4]. Về án phí dân sự

Áp dụng khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 1 Điều 3; điểm a khoản 1 Điều 24; khoản 1, khoản 2 Điều 26, điểm a, b điều 27, khoản 1 Điều 29 của 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.

Buộc bị đơn ông Tiêu Ngọc H2 và bà Võ Thị Thu L phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.616.583 đồng và 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm để nộp vào Ngân sách Nhà Nước. Được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí

300.000 đồng mà bà L ông H2 đã nộp Theo biên lai số AA/2010/0006516 ngày 21 tháng 02 năm 2020, số tiền tạm ứng án phí 2.750.000 đồng theo biên lai số AA/2010/0006519 ngày 03 tháng 3 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện KPl, tỉnh Kon Tum; số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà bà L ông H2 đã nộp Theo biên lai số AA/2021/0003608 ngày 28 tháng 12 năm 2021.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim D phải chịu 13.340.766đ; số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai số: AA/2010/0006467 ngày 18 tháng 10 năm 2017 và 4.128.466 đồng (*Bốn triệu một trăm hai mươi tám ngàn bốn trăm sáu mươi sáu đồng*) theo biên lai số AA/2010/0006529 ngày 10/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện KPl, tỉnh Kon Tum được trừ vào số tiền án phí trên.

[5]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản.

Căn cứ khoản 1 Điều 157; Điều 158; Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Nguyên đơn phải chịu 3.000.000đ và bị đơn phải chịu 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm. Bị đơn đã nộp 4.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng, nguyên đơn đã nộp 2.000.000 đồng tạm ứng vì vậy nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim D phải trả lại cho số tiền 1.000.000 đồng cho bị đơn ông Tiêu Ngọc H2 và bà Võ Thị Thu L.

*Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (20/6/2022)

**Nơi nhận:**

- Tòa án ND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND t. Kon Tum;
- Chi cục THADS huyện KPl;
- VKSND huyện KPl;
- TAND huyện KPl;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Minh Thành**