

Bản án số: 10/2022/DS-ST

Ngày: 17/8/2022

*"Tranh chấp quyền sử dụng đất
và hủy Quyết định Hnh chính"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯ PĂH - TỈNH GIA LAI

Với tHnh phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Văn Bảo.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông: **Trịnh Văn Tuyên** – Phó ban Tuyên giáo Huyện ủy Chư Păh.

2. Bà: **Phạm Thị Thoa** – Chủ tịch Hội Phụ nữ xã Nghĩa Hưng, huyện Chư Păh.

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà: Huỳnh Nữ Hương Giang - Cán bộ
Toà án nhân dân huyện Chư Păh - tỉnh Gia Lai.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Păh tham gia phiên toà:** Ông
Lương Minh Phúc - Kiểm sát V.

Trong ngày 17 tháng 8 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chư Păh - tỉnh Gia Lai. Xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 31/2014/TLST – DS ngày 15/12/2014 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* và thụ lý yêu cầu độc lập số 31a/TB-TLVA ngày 09/5/2016 về việc *"yêu cầu hủy quyết định Hnh chính"*; Thụ lý lại số 30/TB-TLVA ngày 22/11/2017; Quyết định tiếp tục giải quyết lại vụ án ngày 01/4/2022, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2022/QĐST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2022 và các Quyết định hoãn phiên tòa ngày 12/5/2022, ngày 09/6/2022, ngày 19/7/2022, giữa các đương sự:

-**Nguyên đơn:** **Chị Vũ Thị Ngọc Ng**, sinh năm 1985 .

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị Ngọc Ng : chị Vũ Thị Thoa, sinh năm 1988 (theo Giấy ủy quyền ngày 13/05/2019), địa chỉ: Thôn 2, xã Ia Nhin, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai. (Có mặt).

Anh **Võ Trung T**, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn 3, xã Ia Nhin, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai. (có mặt)

- **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** ông Tống Đức Ngũ – Luật sư, văn phòng luật sư H Trung, thuộc đoàn luật sư tỉnh Gia Lai. (có mặt).

-**Bị đơn:** ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị M;
Cùng địa chỉ: Thôn 1, xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai. (Vắng mặt).

-**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (có yêu cầu độc lập):** Ông Siu P
Địa chỉ: làng Mrông Yô 1, xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai. (vắng mặt)

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Siu P: ông Vũ Đình Năm, sinh năm 1972, địa chỉ: 63/18 đường Tôn Thất Thuyết, tHnh phố Plei Ku, tỉnh Gia Lai (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/3/2016). (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (không có yêu cầu độc lập):

- Chị Rơ Châm V (tên khác Siu V), sinh năm 1991 (vắng mặt)

Địa chỉ: làng Mrông Yố 1, xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

-Anh An Văn Hi, sinh năm 1989 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 8, xã Nghĩa Hưng, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

- Ủy ban nhân dân huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai: Người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Minh Phụng – Phó Chủ tịch UBND huyện Chư Păh. (Theo công văn ủy quyền số 2610/UBND-NC ngày 07/7/2022). (Vắng mặt). Ông Nguyễn Văn Hiến – Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện Chư Păh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (kế thừa địa vị tham gia tố tụng của bà A Ngun):

- Chị Siu Đun – sinh năm 1999 (vắng mặt)

-Cháu Siu Đur – sinh năm 2009; đại diện theo pháp luật của Siu Đur là ông Siu P, cha ruột. (vắng mặt)

-Bà Siu H Byol – sinh năm 1935. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: làng Mrông Yố 1, xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

-Anh Rơ Châm Đ (tên khác Siu Đ) – sinh năm 1993

Địa chỉ: Làng Dek, xã Hbông, huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai. (vắng mặt)

NHẬN THẤY:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 15/12/2014 và tại các lời khai nguyên đơn chị Vũ Thị Ngọc Ng, anh Võ Trung T và tại phiên tòa anh T, chị Thoa đại diện cho chị Ng trình bày:

Vào ngày 24/02/2014 vợ chồng chị Ng, anh T có nhận chuyển nhượng 01 lô đất rẫy cà phê của vợ chồng anh An Văn Hi và chị Rơ Châm V thừa đất số 819, tờ bản đồ số 09, diện tích 20.000 m² tại làng Mrông Yố 1, xã Ia Ka, huyện Chư Păh với giá tiền là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng). Trước khi mua đất, chị Rơ Châm V có dẫn anh T, chị Ng đến xem thực tế thửa đất, trên đất có 1.900 cây cà phê trồng khoảng 5 năm. Chị Ng, anh T có tự đếm cây cà phê và ước khoảng 2.000 m² (1000 cây cà phê/01ha) đúng diện tích đất trong Giấy chứng nhận QSD đất nên chị Ng, anh T không đo đất lại theo thực tế. Khi xem đất xong anh T, chị Ng đồng ý mua với giá 01 tỷ đồng, bao gồm cả đất và 1.900 cây cà phê, nếu chỉ đất không thì anh T, chị Ng không mua với giá đó, hơn nữa nếu biết cây cà phê của ông H, bà M thuê đất trồng thì anh T, chị Ng không mua. Quá trình thỏa thuận sang nhượng đất Rơ Châm V không có nói cho anh T, chị Ng biết việc cây cà phê do ông H, bà M thuê đất trồng mà chỉ nói đất đó của V và Hi, đồng thời theo Giấy chứng nhận cũng chỉ thể hiện tên của An Văn Hi và Rơ Châm V được ông Siu P, bà Ag tặng cho toàn bộ diện tích 20.000m² đất. Chị Ng, anh T cũng không hỏi rõ chị V về cây cà phê trên đất do ai trồng và của ai, cho nên chị Ng đã giao đủ tiền cho Rơ Châm V. Việc chuyển nhượng được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng và được Văn phòng đăng ký

quyền sử dụng đất huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai ký chính lý chuyển nhượng hợp pháp ngày 28/02/2014. Sau khi việc chuyển nhượng hoàn tHnh, vợ chồng chị chuẩn bị dụng cụ đến để canh tác trên thửa đất thuộc quyền sử dụng của mình thì có người tên là Nguyễn Văn H và Phạm Thị M ngăn cản không cho vợ chồng chị sử dụng, canh tác, lý do là cây cối trên đất là do ông H bà M trồng, ông H và bà M đang thuê diện tích đất này của ông Siu P và bà Rơ Châm A Ngun để trồng cà phê. Vợ chồng chị Ng đã nhiều lần làm việc với ông H, bà M và đã yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Ia Ka hòa giải nhiều lần nhưng không tHnh, ông H và bà M không thiện chí, không chịu trả lại đất cho anh chị canh tác. Vậy nên chị Ng và anh T yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị M phải trả lại thửa đất số 819, tờ bản đồ số 09, diện tích 20.000 m² nhưng đo thực tế hiện nay là 15.528m² tại làng Mrông Yố 1, xã Ia Ka, huyện Chư Păh cho anh chị.

Tại phiên tòa hôm nay, **chị Thoa và anh T** yêu cầu ông H và bà M trả lại toàn bộ diện tích đất là 15.528m² theo diện tích đo đạc thực tế mà Hội đồng thẩm định, định giá đã đo đạc, số diện tích đất còn tHì như trong hợp đồng thì chị Ng và anh T sẽ yêu cầu đối với chị V và anh Hi sau.

Anh T, chị Thoa không chấp nhận cho ông H, bà M tiếp tục thuê đất, thực hiện nghĩa vụ với anh T, chị Ng cho đến hết thời hạn theo hợp đồng thuê đất đã ký kết với ông Siu P, không đồng ý nhận sử dụng số cây cà phê và 01 giếng nước mà ông H bà M đã tạo lập trên thửa đất, không đồng ý trả lại tiền cho ông H, bà M theo giá trị số tài sản gắn liền với đất nêu trên như bản án sơ thẩm lần trước mà **yêu cầu ông H, bà M di dời tài sản trên đất là 1.819 cây cà phê trồng từ năm 2011, số cây cà phê trồng sau đến nay và 01 giếng nước để trả lại mặt bằng thửa đất trống cho anh T, chị Ng.**

Việc chị Rơ Châm V cho rằng anh T, chị Ng đồng ý mua thửa đất với giá tiền là 1.000.000.000 đồng nhưng thực tế chị V mới nhận được số tiền 430.000.000đồng, số tiền còn lại chị Ng và anh T chưa trả đủ là không có cơ sở, vì khi đưa tiền cho chị V nhiều lần, đến lần cuối cùng là ngày 29/02/2014, chị Ng, anh T đã trả cho chị V số tiền còn lại là 632.000.000 đồng, khi đó chị V tự viết và ký nhận vào giấy xác nhận về việc mua bán rầy rồi, tại cơ quan điều tra công an huyện Chư Păh chị V cũng đã thừa nhận nhận đủ 1.000.000.000 đồng rồi. Nên chị V có nguyện vọng trả lại số tiền 430.000.000 đồng cho chị Ng, anh T để hủy hợp đồng sang nhượng đất thì chị Ng, anh T không đồng ý.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Tống Đức Ngũ có ý kiến:* Nhất trí với ý kiến của anh Võ Trung T và bà Vũ Thị Thoa đã trình bày. Bổ sung thêm là thời hạn sử dụng **thửa đất số 819, tờ bản đồ số 09, diện tích 20.000 m² tại làng Mrông Yố 1, xã Ia Ka, huyện Chư Păh được giao cho ông P, bà Ag năm 2000, có thời hạn sử dụng đến tháng 12 năm 2020; mục đích sử dụng là trồng cây Hng năm. Nên hợp đồng thuê đất của ông H, bà M đến nay vô hiệu và cây Cà phê trên thửa đất không được phép tồn tại.** Đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị M phải di dời toàn bộ tài sản để trả lại thửa đất số 819, tờ bản đồ số 09, thực tế hiện nay là 15.528m² cho nguyên đơn.

Tại các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị M trình bày:

Vào năm 2010 vợ chồng ông H bà M đến nh ông Siu P và bà Rơ Châm A Ngun để làm hợp đồng thuê đất trồng cây cà phê. Khi hai bên thỏa thuận hợp đồng thuê ông H có xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Siu P nhưng do trong Giấy của ông Siu P có nhiều thửa, ông H không để ý thửa đất ông thuê có thời hạn sử dụng đất đến tháng năm nào, mục đích sử dụng trồng loại cây gì, hai bên chỉ biết khi đó đất còn bỏ hoang, nên hai gia đình chỉ nói chung chung là diện tích 16.000 m², thời hạn thuê 15 năm, từ ngày 28/11/2010 đến 28/11/2025, với số tiền 60 triệu đồng, sau khi ký hợp đồng xong có già làng, thôn trưởng làm chứng. Vợ chồng ông H bà M thuê xe vào mức cây rừng và trồng cà phê, ông H đã trồng 1.900 cây cà phê. Từ khi ký hợp đồng thuê đất gia đình ông H vẫn canh tác bình thường, đến năm 2014 ông H được biết chị Rơ Châm V và anh An Văn Hi đã bán thửa đất mà ông bà đang canh tác cho vợ chồng chị Vũ Thị Ngọc Ng, anh Võ Trung T. Sau đó ông H có hỏi ông P thì ông P bảo đất vẫn hợp đồng bình thường, không bán cho ai. Việc ông Siu P, bà Ag tặng cho chị Rơ Châm V, anh An Văn Hi thửa đất vợ chồng ông đang hợp đồng thuê đất trồng cà phê, sau đó chị V, anh Hi sang nhượng lại cho anh T, chị Ng cũng không ai báo cho vợ chồng ông biết, chỉ đến khi UBND xã Ia Ka mời đến để hòa giải theo đơn kHi nại của anh T, chị Ng thì ông H, bà M mới biết.

Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Siu P, chị V và bà Ng, ông T thì ông H, bà M không có yêu cầu gì. Quyền sử dụng đất của ai theo quyết định của Tòa án. Ông H, bà M vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất đã giao kết trước đây với ông Siu P cho đến khi hết thời hạn thuê đất theo hợp đồng là ngày 28/11/2025, không đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê đất. Ông H, bà M đã trả cho ông Siu P 48 triệu đồng tiền thuê đất, còn lại 12 triệu đồng sẽ tiếp tục trả khi ông P yêu cầu. Không đồng ý thực hiện nghĩa vụ thuê đất cho đến hết thời hạn với anh T, chị Ng. Không chấp nhận về việc trả lại quyền sử dụng đất cho anh T, chị Ng và anh T, chị Ng trả lại giá trị tài sản trên đất hiện nay cho ông H, bà M (cụ thể giá 1.819 cây cà phê 7 năm tuổi + 32 cây cà phê 3 năm tuổi + 01 giếng nước, tổng giá trị 574.508.000 đồng cho ông H, bà M như Bản án sơ thẩm ngày 20/02/2017) mà chỉ khi nào hết thời hạn hợp đồng thuê đất thì ông H, bà M sẽ trả đất lại cho ông Siu P, còn quyền sử dụng đất đó của ai do Tòa án quyết định.

Trong quá trình giải quyết vụ án trước đây ông H, bà M có yêu cầu định giá lại tài sản nhưng nay xét thấy giá cà phê thị trường xuống thấp nên ông H, bà M thấy giá trị tài sản theo Hội đồng định giá trước đây phù hợp với giá thị trường hiện nay nên ông H, bà M không yêu cầu Tòa án tổ chức định giá lại mà chấp nhận giá trị đã định giá trước đây, cụ thể giá 1.819 cây cà phê 7 năm tuổi + 32 cây cà phê 3 năm tuổi + 01 giếng nước, tổng giá trị 574.508.000 đồng. (theo định giá năm 2016)

-Tại các lời khai và tại phiên tòa, ông Vũ Đình Năm đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Siu P trình bày:

Vợ chồng ông P và bà Ag có một lô đất được UBND huyện Chư Păh cấp giấy chứng nhận QSDĐ diện tích là 20.000 m² tại làng Mrông Yố 1, xã Ia Ka, huyện Chư Păh, năm 2010 cho ông Nguyễn Văn H thuê lại diện tích này để trồng cây cà phê, thời hạn thuê là 15 năm (từ năm 2010 đến năm 2025). Năm 2011 Rơ Châm V là con gái riêng của bà Rơ Châm Ag có nói với vợ chồng ông bà cho mượn đất này để mở tiệm

kinh doanh Internet, vợ chồng ông đồng ý, một thời gian sau do không biết chữ và không am hiểu pháp luật nên vợ chồng V – Hi về nói vợ chồng ông ký tên hoặc ấn chỉ vào những tờ giấy đã viết sẵn và nói rằng cứ ký và ấn chỉ vào thì vợ chồng V – Hi sẽ vay được tiền để đầu tư làm ăn. Do tin tưởng con cái nên vợ chồng ông đã làm theo và ký vào các tờ giấy này. Không ngờ từ những chữ ký đó, năm 2012, vợ chồng V – Hi đã lén lút hoàn tất thủ tục đề nghị UBND huyện Chư Păh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên V – Hi (có số ký hiệu BK922301, số thửa 819, tờ bản đồ số 09, đất trồng cây Hng năm). Cũng từ những chữ ký này, vợ chồng V, Hi và cán bộ UBND xã Ia Ka đã thông đồng với nhau làm giả chữ ký khác của vợ chồng ông để hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông cho vợ chồng V – Hi. Cụ thể tại biên bản “Sơ đồ xác định thực tế vị trí phần đất chuyển nhượng” chữ ký Siu P và Rơ Châm Ag là không phải chữ ký của vợ chồng ông, nhưng vẫn được hợp thức hóa theo trình tự để làm bìa đỏ. Quá trình vẽ sơ đồ lô đất cũng không đúng với thực trạng diện tích lô đất hiện gia đình ông đang sử dụng (Lô đất hiện đang sử dụng có hình chữ nhật rộng khoảng 20.000 m² nhưng cán bộ địa chính lại vẽ hình chữ L, lấn sang đất hộ kế bên và vị trí vẽ trên bản đồ cũng không đúng với vị trí lô đất này).

Từ giấy CNQSDĐ không đúng vị trí, quá trình làm không đúng trình tự (gian dối), vợ chồng V – Hi thế chấp ngân Hng Techcombank Gia Lai vay số tiền 200.000.000 đồng. Tiêu hết tiền, không có khả năng trả nợ ngân Hng. Ngày 28/02/2014, vợ chồng V – Hi đã lén lút bàn nhau bán lô đất này và bán luôn vườn cà phê cho vợ chồng ông Võ Trung T và bà Vũ Thị Ngọc Ng (thôn 3, xã Ia Nhin) với giá 1 tỷ đồng. Từ việc mua bán này, tháng 3/2014, vợ chồng T – Ng) đến lô đất tuyên bố và đe dọa rằng đã mua 20.000 m² đất (đã sang tên vợ chồng T – Ng) và vườn cà phê nên cấm gia đình ông H không được tiếp tục chăm sóc cà phê nữa. Lúc này vợ chồng ông mới biết lô đất này đã bị vợ chồng V – Hi lừa làm bìa đỏ rồi bán cho vợ chồng T – Ng.

Ngoài ra căn cứ theo hợp đồng thuê đất giữa ông Nguyễn Văn H với ông Siu P đang có hiệu lực và đang thực hiện cho nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông Siu P đối với thửa đất đang cho ông H thuê cho vợ chồng An Văn Hi với Rơ Châm V là vô hiệu.

Nay ông P yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chư Păh xem xét: Tuyên hủy quyết định số 748/QĐ-UBND (ngày 24/02/2012) của UBND huyện Chư Păh.

Tại các lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Rơ Châm V trình bày:

Vào năm 2012, bố mẹ chị V là ông Siu P và bà Rơ Châm A Ngun cùng với Rơ Châm V và An Văn Hi lên Ủy ban nhân dân xã Ia Ka, huyện Chư Păh để ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 819, tờ bản đồ số 09, diện tích 20.000m² tại làng Mrông Yô 1, xã Ia Ka, huyện Chư Păh. Khi tặng cho các bên đều tự nguyện và tỉnh táo; khi tặng cho V và Hi nói bố mẹ cho tách bìa đỏ đứng tên V và Hi để V và Hi vay tiền ngân Hng làm ăn, hứa 3 năm sau làm có tiền thì trả lại. V và Hi vay số tiền 270.000.000 đồng của ngân Hng Techcombank Gia Lai, đến hạn trả nợ do không trả được nợ cho ngân Hng nên vào ngày 24/02/2014 V và Hi đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và cà phê cho anh T và chị Ng.

Khi bán đất tôi có nói rõ với ông T, bà Ng là cây cà phê trồng trên đất là của ông H, bà M thuê đất của bố mẹ tôi trồng, tôi nói trách nhiệm của tôi làm thủ tục chuyển nhượng đất từ ông P, bà Ag giao cho bà Ng, còn bà Ng có trách nhiệm giải quyết cây cà phê với ông H, bà M. Bà Ng nói ông H, bà M chỉ ký giấy tay với ông P, bà Ag nên không có giá trị nên chị Ng vẫn đồng ý mua.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Ng và anh T với giá tiền là 1.000.000.000 đồng nhưng tôi mới nhận được số tiền 270.000.000 đồng, số tiền còn lại chị Ng và anh T hẹn khi nào làm giấy tờ xong vay được tiền sẽ trả đủ tôi 630 triệu đồng còn lại nhưng sau đó xảy ra tranh chấp nên chị Ng, anh T vẫn chưa trả. Thực ra tôi không có nhận số tiền 01 tỷ đồng như bản án trước đây nhận định. Nay tôi yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên và tôi có nguyện vọng trả lại số tiền 270.000.000 đồng cho chị Ng và bồi thường hợp đồng theo quy định.

Còn việc ông Siu P và bà A Ngun yêu cầu Tòa án hủy Quyết định 748/QĐ-UBND ngày 24/5/2012 của UBND huyện Chư Păh thì chị V có ý kiến: Nếu chị Ng và anh T đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trả lại đất cho chị V thì chị V đồng ý trả lại đất cho ông Siu P và bà Ag.

Tại các lời khai có trong hồ sơ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh An Văn Hi trình bày:

Anh Hi và chị V là vợ chồng, đăng ký kết hôn với nhau vào năm 2011, tại UBND xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai. Năm 2012 ông Siu P và bà Rơ Châm Ag cho vợ chồng V, Hi một thửa đất trồng cây lâu năm là 20.000m² thuộc thửa đất số 819, tờ bản đồ số 09 tại làng Mrông Yô 1, xã Ia Ka, huyện Chư Păh. Hai bên làm thủ tục tặng cho, có chứng thực, khi tặng cho hai bên đều tự nguyện thỏa thuận, không bị ai ép buộc. Sau khi được tặng cho anh Hi và chị V tiếp tục chăm sóc diện tích 1ha gần đó, còn diện tích 20.000m² thì cho ông H và bà M thuê. Năm 2014 anh Hi đang bị tạm giam ở Đà Lạt, Lâm Đồng thì chị V có mang theo hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 819, tờ bản đồ số 09 tại làng Mrông Yô 1, xã Ia Ka, huyện Chư Păh cho anh Võ Trung T và chị Vũ Thị Ngọc Ng. Sau khi đọc hợp đồng thì anh Hi đã ký tên vào hợp đồng, còn các việc khác chị V tự lo, trong hợp đồng có ghi chuyển nhượng cả cà phê hay không thì anh Hi không nhớ rõ. Khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng chị Ng và anh T thì đất đó đang cho ông H và bà M thuê, vì ông H và bà M đã thuê từ trước.

Ngoài ra anh Hi còn trình bày do anh Hi đang chấp hành án tại trại giam Đại Bình nên anh Hi đề nghị Tòa án nhân dân huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai cho phép anh Hi được vắng mặt trong các buổi hòa giải và xét xử của Tòa án về vụ án nói trên và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại các lời khai đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Chư Păh và tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn Hiến trình bày:

Về trình tự thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Siu P và bà Rơ Châm Ag cho con là Rơ Châm V và An Văn Hi được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 129 Luật đất đai năm 2003 và Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhĩ ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Rơ Châm V và An Văn Hi với Vũ Thị Ngọc Ng và Võ Trung T: Ngày 26/02/2014 bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND huyện Chư Păh đã tiếp nhận sổ sơ chuyển nhượng gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 922301, sổ vào sổ cấp GCN CH00159 ngày 24/5/2012 tại thửa đất số 819, tờ bản đồ số 09 diện tích 20.000m² đất trồng cây lâu năm; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng công chứng Xuân Thủy chứng thực số 159 ngày 24/02/2014. Ngày 28/02/2014 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện) kiểm tra, lập Phi chuyển thông tin địa chính gửi Chi cục Thuế huyện xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định; Chi cục Thuế huyện Chư Păh đã có thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ số 50T2-14/TB-CCT. Ngày 28/2/2014 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 922301 với nội dung: Chuyển nhượng toàn bộ diện tích cho ông Võ Trung T và bà Vũ Thị Ngọc Ng. Như vậy, trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Rơ Châm V và An Văn Hi với Vũ Thị Ngọc Ng và Võ Trung T được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003 và Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Về trích lục thửa đất: Thửa đất số 819, tờ bản đồ 09, diện tích 22.700 m² trên bản đồ địa chính có hình L đã được cấp Giấy CN QSD đất cho hộ ông Siu P từ năm 2000, đến năm 2010 có 2.700 m² đất ngoài hạn mức đã hết hạn sử dụng, do đó trước khi tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 819, ông Siu P phải tách phần diện tích đã hết hạn sử dụng để chuyển sang đất thuê. Quyết định số 748/QĐ-UBND quyết định về việc cấp Giấy CN QSD đất chứ không phải về việc thay đổi trích lục, trong quyết định này không đề cập đến vị trí, trích lục thửa đất. Việc tách 2.700 m² ở bất kỳ vị trí nào của thửa đất cũng không làm thay đổi hình thể L của thửa đất. Do đó, việc chữ ký của ông Siu P trong sơ đồ tách thửa đất tặng cho thật hay giả không phải là cơ sở để hủy Quyết định số 748/QĐ-UBND ngày 14/5/2012.

Về yêu cầu hủy Quyết định số 748/QĐ-UBND ngày 24/5/2012 của ông Siu P và bà Rơ Châm Ag thì UBND huyện đã có Công văn số 1095/UBND-KT ngày 12/6/2015 về việc ghi ý kiến đối với yêu cầu của người khởi kiện. Theo đó, trình tự thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất và việc ban Hành Quyết định 748/QĐ-UBND ngày 24/5/2012 được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 129, Luật đất đai năm 2003 và Điều 23, Thông tư 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nh ở và tài sản khác gắn liền với đất. Do đó việc ông Siu P và bà Rơ Châm Ag yêu cầu hủy Quyết định số 748/QĐ-UBND ngày 24/5/2012 là không đúng với quy định của pháp luật.

Tại bản lời khai có trong hồ sơ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Siu Đun trình bày: Tôi là con của ông Siu P với bà A Ngun. Việc bố mẹ tôi cho thửa đất cho chị V tôi không biết vì khi đó tôi còn nhỏ. Tôi có ý kiến muốn chị V trả lại thửa đất cho bố tôi để ông Siu P làm lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau này cho anh em chúng tôi vì còn tôi, anh Rơ Châm Đ và Siu Đur nữa.

Tại bản lời khai có trong hồ sơ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Rơ Châm Đ trình bày: Tôi là con của ông Siu P với bà A Ngun. Việc bố mẹ tôi cho thửa

đất cho chị V tôi không biết vì khi đó tôi đang đi bộ đội, sau này tôi có nghe bố mẹ tôi nói lại là chị V, anh Hi đã lừa bố mẹ tôi cho đất rồi bán lại cho ông T, bà Ng. Việc mua bán đất giữa chị V với ông T, bà Ng là không hợp pháp. Tôi có ý kiến yêu cầu ông T, bà Ng trả lại thửa đất cho bố tôi để ông Siu P làm lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tôi không yêu cầu quyền lợi gì trong vụ án này, sau này bố tôi cho anh em chúng tôi sau.

-Tại bản lời khai có trong hồ sơ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Siu HByol trình bày: Tôi là mẹ của bà Ag. Thửa đất đó là của tôi cho bà Ag. Việc ông Siu P với bà Ag cho thửa đất cho chị V tôi biết nhưng chỉ cho để ở chứ không được bán nhưng vợ chồng V, Hi lén tự ý bán không được sự đồng ý của ai trong gia đình. Tôi yêu cầu chị V trả lại thửa đất cho tôi để cho đều hết các cháu tôi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Păh phát biểu ý kiến:

I. VIỆC TUÂN THEO PHÁP LUẬT TỔ TỤNG

1. Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

2. Nguyên đơn, thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không tham gia đầy đủ tại các phiên họp giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải dù đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết hợp lệ các thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về việc mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, đã không chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình quy định tại Điều 70, 73 BLTTDS năm 2015.

II. Ý KIẾN VỀ VIỆC GIẢI QUYẾT VỤ ÁN

Ông Siu P, bà Rơ Châm Ag tặng cho chị Rơ Châm V, anh An Văn Hi diện tích 20.000m² của thửa đất số 819, tờ bản đồ số 09 đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 129 Luật đất đai năm 2003 và Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21-10-2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Do đó, hợp đồng tặng cho giữa ông Siu P, bà Ag với anh Hi và chị V là hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Ngày 24/02/2014 vợ chồng V - Hi đã chuyển nhượng toàn bộ lô đất trên cho ông Võ Trung T và bà Vũ Thị Ngọc Ng tại Thôn 3, xã Ia Nhin huyện Chư Păh với số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Ngày 28/2/2014, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chính lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 922301 với nội dung: Chuyển nhượng toàn bộ diện tích cho ông Võ Trung T và bà Vũ Thị Ngọc Ng. Việc chuyển nhượng diện tích đất trên giữa anh Hi, chị V và ông T bà Ng được thực hiện đúng quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003 và Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là hợp đồng hợp pháp, có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra thửa đất trên hiện

tại không nằm trong khu vực quy hoạch hay giải tỏa. Vì vậy, vợ chồng ông T và bà Ng là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất trên.

Xét Hợp đồng thuê đất được ký kết giữa ông Siu P và vợ chồng ông H, bà M: Ngày 28/11/2010, ông Siu P ký hợp đồng cho ông H, bà M thuê 16.000m² đất tại làng MRôngYô 1 trong thời hạn 15 năm (Từ 28/11/2010 đến 28/11/2025). Căn cứ vào GCNQSD đất mà ông Siu P được UBND huyện Chư Păh cấp ngày 15/12/2000 thì ông P có 22 mảnh đất thuộc các thửa đất và tờ bản đồ khác nhau. Mặc dù trong hợp đồng thuê đất không ghi rõ ông P cho ông H bà M thuê thửa đất nào nhưng quá trình giải quyết vụ án các bên đều thống nhất diện tích đất cho thuê nằm trong diện tích 20.000m² của thửa đất số 819, tờ bản đồ số 09 (thửa đất đang có tranh chấp trong vụ án). Dựa trên các thông tin trong GCNQSD đất nói trên thì thời hạn sử dụng đất của thửa đất này là đến tháng 12/2020. Theo quy định tại khoản 3 Điều 705 BLDS 2005 và điểm d khoản 1 Điều 106 Luật đất đai 2003 thì ông Siu P chỉ được quyền cho thuê thửa đất này đến tháng 12/2020. Do đó, việc ông P cho vợ chồng ông H bà M thuê đất với thời hạn 15 năm đến 28/11/2025 là không đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông H bà M cũng có một phần lỗi đó là khi thuê đất vì là người thuê đất nhưng đã không nghiên cứu về thời hạn ghi trong GCNQSDĐ nên đã thuê đất vượt thời hạn sử dụng đất, ông H bà M không làm rõ vấn đề này và yêu cầu bên cho thuê là ông P điều chỉnh lại hợp đồng mà vẫn ký kết hợp đồng quá thời hạn cho phép. Do đó, Hợp đồng thuê đất này vượt quá thời hạn nên không có cơ sở để tiếp tục thực hiện.

Ngoài ra thửa đất mà ông H bà M đang thuê có mục đích sử dụng đất là trồng cây Hng năm, chưa được đăng ký chuyển đổi mục đích, nhưng ông H bà M lại trồng cây cà phê là cây lâu năm trên đất này là vi phạm không đúng với mục đích và hiện trạng của đất.

Việc ông Siu P cho rằng vợ chồng anh Hi chị V thông đồng với cán bộ UBND xã Ia Ka để làm giả các chữ ký của vợ chồng ông để hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông cho vợ chồng V - Hi, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Chư Păh đã làm rõ và có Kết luận điều tra số 15/KLĐT ngày 26-9-2014, kết luận về tính hợp pháp của các chữ ký trong hợp đồng tặng cho giữa ông Siu P, bà Ag, chị V và anh Hi, không có Hnh vi lừa đảo. Ngoài ra, ý kiến của ông Siu P về việc cán bộ địa chính vẽ sai hình thể và vị trí đất, UBND huyện Chư Păh cũng đã trả lời cụ thể: Thửa đất số 819, tờ bản đồ 09, diện tích 22.700 m² trên bản đồ địa chính có hình chữ L đã được cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Siu P năm 2000. Đến năm 2010, có 2.700 m² đất ngoài hạn mức đã hết thời hạn sử dụng, nên trước khi tặng cho thửa đất số 819 nêu trên, ông Siu P phải thực hiện việc tách phần diện tích đã hết hạn sử dụng để chuyển sang thuê đất. Việc tách 2.700 m² đất ở bất kỳ vị trí nào của thửa đất cũng không làm thay đổi hình thể thửa đất (hình L). Bên cạnh đó, ông Siu P cũng cho rằng, hợp đồng thuê đất giữa ông với vợ chồng ông H, bà M đang có hiệu lực và đang thực hiện nên hợp đồng tặng cho QSD đất giữa ông P đối với thửa đất đang thuê cho vợ chồng Hi-V vô hiệu. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 712 BLDS năm 2005 thì Ngay cả khi thời hạn thuê đất đang còn, bên cho thuê vẫn có quyền chuyển nhượng

QSD đất cho người khác nếu được cơ quan nH nước có thẩm quyền cho phép, nhưng phải báo cho bên thuê biết để bên thuê thực hiện nghĩa vụ với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại khoản 3 Điều 705 BLDS năm 2003 quy định bên cho thuê chỉ được cho thuê trong thời hạn sử dụng đất. Như vậy ý kiến này của ông Siu P và người đại diện của ông P không có cơ sở để chấp nhận.

Đề nghị HĐXX xem xét: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Trung T, bà Vũ Thị Ngọc Ng về việc yêu cầu ông H, bà M trả lại toàn bộ diện tích đất 15.528m² theo diện tích đo đạc thực tế mà Hội đồng thẩm định, định giá đã đo đạc. Buộc ông H bà M phải di dời tài sản trên đất là 1.819 cây cà phê trồng từ năm 2011, cây cà phê trồng từ khoảng 2015 đến nay và 01 giếng nước để trả lại đất trống cho ông T bà Ng.

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị M về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất đã giao kết trước đây với ông Siu P cho đến khi hết thời hạn thuê đất theo hợp đồng là ngày 28/11/2025.

Bác yêu cầu độc lập của ông Siu P về việc yêu cầu Tòa án hủy QĐ số 748/QĐ-UBND ngày 24/02/2012 của UBND huyện Chư Păh về việc cấp GCNQSD đất cho ông Hi bà V;

Không chấp nhận ý kiến của anh An Văn Hi và chị Rơ Châm V về việc yêu cầu ông T, bà Ng trả số tiền mua đất còn lại và yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa anh chị và ông T, bà Ng.

Không chấp nhận yêu cầu của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị Siu Đun, anh Rơ Châm Đ, cháu Siu Đur và bà Siu H' Byor về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa anh Hi, chị V với ông T, bà Ng.

***Về án phí:** Áp dụng Khoản 1 Điều 147 BLTTDS 2015, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, buộc ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị M phải chịu toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định. Trả lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp cho ông Võ Trung T và bà Võ Thị Ngọc Ng.

Ông Siu P không phải chịu án phí đối với yêu cầu độc lập của mình.

Áp dụng Điều 104, 155, 156, 157, 158, 163, 164, 165, 166 BLTTDS 2015, buộc ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị M phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

XÉT THẤY:

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

[1] **Về thẩm quyền giải quyết vụ án:** Bản án số: 01/2017/DS –ST ngày 20/02/2017 của Tòa án nhân dân huyện Chư Păh, bị cấp phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai hủy giao cho Tòa án nhân dân huyện Chư Păh xét xử lại. Nguyên đơn có đơn yêu cầu tiếp tục giải quyết lại vụ án và giữ nguyên yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất, không yêu cầu đối với tài sản trên đất. HĐXX xác định quan hệ này là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo quy định tại quy định tại khoản 9, Điều 26 của Bộ Luật tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ tại thôn 1, xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai; bất động sản tranh chấp tại Làng Mrông yố 1, xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

Nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai theo quy định tại điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **chị Rơ Châm V, anh An Văn Hi. Trong quá trình giải quyết vụ án bà Ag chết** nên người kế thừa địa vị tham gia tố tụng của bà A Ngun gồm có con đẻ: **anh Rơ Châm Đ, chị Siu Đun, cháu Siu Đur; mẹ đẻ Bà Siu H' Byol. Tất cả đều những người trên được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Đại diện Ủy ban nhân dân huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai ông Phạm Minh Phụng vắng mặt, đại diện Phòng Tài nguyên và môi trường có mặt. Vì vậy theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.**

[2] Về áp dụng pháp luật: Xét thấy, giao dịch về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông H, bà M và ông P, bà Ag xác lập vào ngày 28/11/2010, thời điểm này Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực thi hành. **Giao dịch này đang được thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015, do đó một số nội dung áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.**

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng đất.

Về nguồn gốc thửa đất: Thửa đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông Siu P và bà Rơ Châm Ag tự khai hoang, được UBND huyện Chư Păh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S581452 ngày 15/12/2000, thửa đất số 819 tờ bản đồ số 09, diện tích 20.000m² tại Làng Mrông yố 1, xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai. Ngày 28/11/2010 ông P, bà Ag cho ông H, bà M thuê, thời hạn thuê kể từ ngày 28/11/2010 cho đến ngày 28/11/2025. Ngày 29/3/2012 ông Siu P và bà Rơ Châm Ag ký hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất này cho con là Rơ Châm V và An Văn Hi. Hợp đồng tặng cho có chứng thực của UBND xã Ia Ka, huyện Chư Păh. Ngày 24/5/2012 Rơ Châm V và An Văn Hi được UBND huyện Chư Păh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK922301. Ngày 24/02/2014, chị Vũ Thị Ngọc Ng và anh Võ Trung T nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên của chị Rơ Châm V và anh An Văn Hi, hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng của Văn phòng công chứng Xuân Thủy. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chỉnh lý chuyển nhượng toàn bộ diện tích cho ông Võ Trung T và bà Vũ Thị Ngọc Ng ngày 28/02/2014.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Vũ Thị Ngọc Ng và anh Võ Trung T nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên của chị Rơ Châm V và anh An Văn Hi. Hợp đồng được lập thành văn bản, có công chứng của Văn phòng công chứng Xuân Thủy đúng pháp luật. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (*nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai*) huyện Chư Păh đã thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất (chỉnh lý trang 4 ngày 28/02/2014) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 922301 với nội dung: “Chuyển nhượng toàn bộ diện tích cho ông Võ Trung T và bà Vũ Thị Ngọc Ng”. Tuy nhiên, qua đo đạc thẩm định thực tế chỉ có 15.528m² chị Ng và anh T đồng ý với diện tích này, số diện tích đất còn thừa như trong hợp đồng thì chị Ng và anh T sẽ yêu cầu đối với chị V và anh Hi sau.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nêu trên thực hiện đúng quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003 và Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Như vậy, chị Ng và anh T đã có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 819, tờ bản đồ số 09, diện tích thực tế 15.528m², đất trồng cây Hng năm theo quy định của pháp luật từ ngày 28/02/2014.

Việc nguyên đơn rút yêu cầu đối với tài sản trên đất không làm bất lợi cho bị đơn, không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu của bị đơn được thực hiện hợp đồng thuê đất cho đến hết thời hạn trong hợp đồng và trả lại quyền sử dụng đất cho ông Siu P.

Về hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông H, bà M với ông P, bà Ag. Hợp đồng này được lập tHnh văn bản không có công chứng, chứng thực, hai bên đều thừa nhận đang thực hiện hợp đồng, thời hạn thuê đất theo hợp đồng là 15 năm, kể từ ngày 28/11/2010 cho đến ngày 28/11/2025. **Tại Khoản 2 Điều 708 Bộ Luật Dân sự 2005 quy định quyền của bên thuê đất được sử dụng đất thuê theo thời hạn như đã thỏa thuận. Tuy nhiên, theo quy định tại Khoản 3 Điều 705 Bộ luật dân sự 2005 quy định nghĩa vụ của bên cho thuê quyền sử dụng đất chỉ được cho thuê trong thời hạn được giao; tại điểm d Khoản 1 Điều 106 luật đất đai 2003 quy định người sử dụng đất có quyền cho thuê trong thời hạn sử dụng đất. Thửa đất số 819, tờ bản đồ số 09, diện tích 20.000 m² tại làng Mrông Yố 1, xã Ia Ka, huyện Chư Păh được giao cho ông P, bà Ag năm 2000, có thời hạn sử dụng đến tháng 12 năm 2020. Như vậy về thỏa thuận thời hạn thuê đất giữa ông H, bà M với ông P, bà Ag chỉ hợp pháp đến hết tháng 12/2020.**

Tại Khoản 6 Điều 705 và Điều 712 Bộ luật dân sự 2005 quy định nghĩa vụ của bên cho thuê quyền sử dụng đất phải báo cho bên thuê về quyền của người thứ ba đối với đất thuê, để bên thuê thực hiện nghĩa vụ với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi ông P, bà Ag tặng cho quyền sử dụng thửa đất cho chị V, anh Hi và chị V, anh Hi sang nhượng cho anh T, chị Ng không báo cho ông H, bà M biết để thực hiện nghĩa vụ là lỗi của ông P, chị V, anh Hi. Qua các lần hòa giải ngày 01/4/2014, 12/5/2014, 24/7/2014, 26/8/2014, 19/11/2014, 09/12/2014, hòa giải tại UBND xã Ia Ka, bên thuê quyền sử dụng đất là ông H, bà M cũng đã biết rõ quyền sử dụng đất đã được chuyển quyền cho anh T, chị Ng nhưng các bên không thỏa thuận được việc thực hiện quyền nghĩa vụ với nhau.

Từ những quy định trên xét thấy hợp đồng thuê đất của ông H, bà M với ông P, bà Ag phải chấm dứt thời hạn vào 30/12/2020. Trong vụ án này ông H, bà M không yêu cầu giải quyết hợp đồng này với ông Siu P, bà Ag nên có tranh chấp do chấm dứt hợp đồng thuê đất trước thời hạn đã thỏa thuận thì ông H, bà M có quyền yêu cầu giải quyết trong vụ án khác.

Về tài sản trên đất là 1.819 cây cà phê trồng từ năm 2011, cùng số cây cà phê trồng sau đến nay và 01 giếng nước, đây là tài sản thuộc quyền sở hữu của ông H và bà M. Trước đây bên nguyên đơn cho rằng khi mua đã thỏa thuận với chị V, anh Hi là bao gồm số tài sản trên đất này nhưng nay bên nguyên đơn đồng ý chỉ yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng (đất trống) của thửa đất, còn về tài sản trên đất thì bên nguyên đơn sẽ yêu cầu chị V, anh Hi bằng vụ án khác. Tòa án đã hòa giải nhiều lần và tại

phiên tòa các bên cũng không thỏa thuận được, bên nguyên đơn yêu cầu bên bị đơn phải di dời tất cả tài sản trên đất để trả lại quyền sử dụng đất (đất trống) cho nguyên đơn. Bên bị đơn cũng không đồng ý bên nguyên trả lại giá trị tài sản trên thửa đất để giao lại tài sản cho bên nguyên đơn sử dụng. Ngoài ra, tại Công văn số 314/CV-TNMT ngày 05/8/2022 của Phòng Tài nguyên và môi trường của huyện Chư Păh trả lời về mục đích sử dụng của thửa đất là trồng cây Hng năm nhưng hiện trạng trồng cây Cà phê thuộc cây lâu năm là sai mục đích sử dụng, thuộc những Hnh vi bị nghiêm cấm tại Điều 15 Luật đất đai 2003 và tại Khoản 3 Điều 12 Luật đất đai năm 2013.

Từ những cơ sở trên xét thấy việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại quyền sử dụng của thửa đất số 819, tờ bản đồ số 09, diện tích thực tế hiện có 15.528m², đất trồng cây Hng năm theo quy định của pháp luật từ ngày 28/02/2014, cho nguyên đơn là có cơ sở. Buộc bị đơn phải di dời tài sản hiện có trên đất của bị đơn để trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

[5]. Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Siu P: Huỷ Quyết định số 748/QĐ-UBND ngày 24/5/2012 của Ủy ban nhân dân huyện Chư Păh về việc cấp Giấy CNQSD đất cho bà Rơ Châm V và ông An Văn Hi.

Ông Siu P và bà Rơ Châm Ag cho rằng ông bà bị lừa dối trong việc ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 819, tờ bản đồ số 09 diện tích 20.000m² tại làng Mrông yố 1, xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai. Vấn đề này, tại kết luận điều tra số 15/KLĐT ngày 26/9/2014 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Chư Păh đã kết luận: *“Việc ông Siu P và bà Rơ Châm Ag làm hợp đồng tặng cho con Rơ Châm V và An Văn Hi quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 819, tờ bản đồ số 09 diện tích 20.000m² tại làng Mrông yố 1, xã Ia Ka, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai là có thật, xuất phát ý chí tự nguyện, không có sự cưỡng ép buộc nào. Quá trình chứng thực hợp đồng cán bộ xã Ia Ka cũng đã giải thích rõ quyền lợi, nghĩa vụ và nêu cụ thể các nội dung, điều khoản ghi trong hợp đồng qua đó ông Siu P và bà Ag đã thống nhất ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng. Việc ông Siu P và bà Ag tố cáo Rơ Châm V và An Văn Hi có Hnh vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản là không có căn cứ; không có việc cán bộ địa chính, cán bộ tư pháp xã tiếp tay cho Rơ Châm V và An Văn Hi lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Đối với hợp đồng tặng cho tài sản này chị Rơ Châm V cũng thừa nhận bố mẹ chị là ông Siu P và bà Rơ Châm Ag đã cùng với vợ chồng chị lên Ủy ban nhân dân xã Ia Ka để ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 819, tờ bản đồ số 09 diện tích 20.000m² tại làng Mrông yố 1, xã Ia Ka, huyện Chư Păh”*.

Việc ông Siu P và bà Ag cho rằng tại biên bản *“Sơ đồ xác định thực tế vị trí phần đất chuyển nhượng”* chữ ký Siu P và Ag là không phải chữ ký của vợ chồng ông, nhưng vẫn được hợp thức hóa theo trình tự để làm bìa đồ. Quá trình vẽ sơ đồ lô đất cũng không đúng với thực trạng diện tích lô đất hiện gia đình ông đang sử dụng (Lô đất hiện đang sử dụng có hình chữ nhật rộng khoảng 20.000 m² nhưng cán bộ địa chính lại vẽ hình chữ L, lấn sang đất hộ kế bên và vị trí vẽ trên bản đồ cũng không đúng với vị trí lô đất này). Vấn đề về chữ ký của ông Siu P và bà Ag trong *“sơ đồ xác định thực tế vị trí phần đất chuyển nhượng”*, trong quá trình giải quyết vụ án ông Siu P và bà Ag không yêu cầu Tòa án đề nghị cơ quan có thẩm quyền giám định chữ ký.

Về sơ đồ thửa đất thì qua việc thu thập chứng cứ của Tòa án thì tại Công văn số 103/CNVPĐKĐĐ huyện Chư Păh ngày 17/10/2016 đã trả lời: Căn cứ Điều 69 nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành Luật đất đai thì diện tích đất trồng cây Hng năm khác đối với mỗi hộ gia đình được giao không quá 2ha (20.000m²) đất trong hạn mức có thời hạn sử dụng theo quy định là 20 năm, còn lại là đất nằm ngoài hạn mức có thời hạn sử dụng 10 năm. Vậy thửa đất số 819 tờ bản đồ số 09 có diện tích 22700m² đất trồng cây Hng năm khác trên bản đồ địa chính (có hình L) trong đó có 2700m² đất nằm ngoài hạn mức. Ngày 24/5/2012 hộ ông Siu P tặng cho Rơ Châm V và An Văn Hi toàn bộ diện tích thửa đất số 819 tờ bản đồ số 09 diện tích 22700m². Căn cứ Điều 71 nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 hướng dẫn thi hành Luật đất đai thì hộ ông Siu P chỉ được tặng cho phần diện tích nằm trong hạn mức đất được NH nước công nhận quyền sử dụng đất là 20.000m² còn lại 2700m² đất nằm ngoài hạn mức thì ông Siu P và bà Ag phải liên hệ với Phòng Tài nguyên và môi trường để làm thủ tục thuê đất theo quy định.

Về trích lục thửa đất: Thửa đất số 819, tờ bản đồ 09, diện tích 22.700 m² trên bản đồ địa chính có hình L đã được cấp Giấy CN QSD đất cho hộ ông Siu P từ năm 2000, đến năm 2010 có 2.700 m² đất ngoài hạn mức đã hết hạn sử dụng, do đó trước khi tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 819, ông Siu P phải tách phần diện tích đã hết hạn sử dụng để chuyển sang đất thuê. Quyết định số 748/QĐ-UBND quyết định về việc cấp Giấy CN QSD đất chứ không phải về việc thay đổi trích lục, trong quyết định này không đề cập đến vị trí, trích lục thửa đất. Việc tách 2.700 m² ở bất kỳ vị trí nào của thửa đất cũng không làm thay đổi hình thể L của thửa đất. Do đó, việc chữ ký của ông Siu P trong sơ đồ tách thửa đất tặng cho thật hay giả không phải là cơ sở để hủy Quyết định số 748/QĐ-UBND ngày 14/5/2012.

Về ý kiến: Hợp đồng thuê đất giữa ông Nguyễn Văn H với ông Siu P đang có hiệu lực và đang thực hiện cho nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông Siu P đối với thửa đất đang cho ông H thuê cho vợ chồng An Văn Hi với Rơ Châm V là vô hiệu. Căn cứ Điều 712 Bộ Luật dân sự năm 2005 quy định: *“Khi thời hạn cho thuê quyền sử dụng đất đang còn, bên cho thuê vẫn có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác nếu được cơ quan nH nước có thẩm quyền cho phép, nhưng phải báo cho bên thuê biết để bên thuê thực hiện nghĩa vụ với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*. Cho nên việc tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất giữa ông Siu P, Rơ Châm V, An Văn Hi và anh T, chị Ng trong thời hạn hợp đồng ông Siu P cho ông H bà M thuê vẫn có hiệu lực pháp luật.

Từ những căn cứ trên, HĐXX xét thấy yêu cầu độc lập của ông Siu P và bà Ag về việc hủy Quyết định số 748/QĐ-UBND ngày 24/5/2012 của Ủy ban nhân dân huyện Chư Păh là không có cơ sở nên không chấp nhận.

[6]. Về ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Rơ Châm V: Tại giấy xác nhận về việc mua bán rẫy ngày 29/02/2014 thể hiện chị V đã nhận đủ số tiền *“một tỷ đồng”* nhưng chị V cho rằng giấy này viết không chứ chị không có nhận đủ số tiền trên, cho rằng chị Ng anh T mới trả được cho chị số tiền lúc thì 270.000.000 đồng, lúc là 430.000.000 đồng, số tiền còn lại chị Ng và anh T chưa trả đủ nên chị V có nguyện vọng trả lại số tiền đã nhận cho chị Ng và hủy hợp đồng chuyển nhượng

đất giữa chị V anh Hi với chị Ng anh T. Ý kiến này của chị V không được phía nguyên đơn là chị Ng chấp nhận. Chị V cũng thừa nhận chữ ký viết trong giấy này là do chị V tự ký và viết. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị V anh Hi với chị Ng anh T được lập tHnh văn bản, có công chứng của Văn phòng công chứng Xuân Thủy hợp pháp. **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chỉnh lý sang tên cho anh T, chị Ng từ ngày 28/02/2014, qua các lần hòa giải ở UBND xã Ia Ka, lời khai tại cơ quan điều tra công an huyện Chư Păh chị V cũng thừa nhận đã bán đất và lấy tiền rồi.** Do vậy, yêu cầu của chị V không có cơ sở để chấp nhận.

Về ý kiến của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Siu H'Byol, anh Rơ Châm Đ, Siu Đun yêu cầu anh T, chị Ng trả lại quyền sử dụng thửa đất cho chị Rơ Châm V để chị V trả lại cho ông Siu P là không có cơ sở, không được chấp nhận.

[7]. **Chi phí tố tụng:** Tiền chi phí cho việc xem xét thẩm định và định giá tài sản là 9.300.000 đồng bà Vũ Thị Ngọc Ng và ông Võ Trung T đã nộp tạm ứng trước. Vì yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên theo quy định tại Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự, buộc bị đơn là ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị M phải chịu khoản tiền chi phí định giá tài sản này, ông H và bà M phải hoàn trả cho chị Vũ Thị Ngọc Ng và anh Võ Trung T số tiền chi phí thẩm định, định giá là 9.300.000 đồng.

[8]. **Án phí dân sự:** Đây là tranh chấp đòi quyền sử dụng đất nguyên thừa không xem xét giá trị tài sản tranh chấp, tiền án phí dân sự sơ thẩm trong vụ án này là án phí không giá ngạch. Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị M phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là **300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng)**. Hoàn trả cho chị Vũ Thị Ngọc Ng và anh Võ Trung T số tiền tạm ứng án phí là 21.000.000đ (Hai mươi một triệu đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001999 ngày 15/12/2014 của Chi cục Thi Hnh án dân sự huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

Ông Siu P và bà A Ngun là đồng bào dân tộc thiểu số ở xã có điều kiện kinh tế đặc biệt khó khăn, căn cứ theo điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp án phí, ông Siu P và bà A Ngun thuộc trường hợp được miễn tiền án phí.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 15 Luật đất đai 2003; Khoản 3 Điều 12, điểm d Khoản 1 Điều 106, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai 2013; Điều 703, Khoản 3 Điều 705, Khoản 5 Điều 707, Điều 712 Bộ Luật dân sự năm 2005; Điều 503; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Vũ Thị Ngọc Ng và anh Võ Trung T:

- Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị M phải trả lại quyền sử dụng của thửa đất số 819, tờ bản đồ số 09, diện tích thực tế hiện có 15.528m², (theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 15/5/2018), đất trồng cây Hng năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK922301, được chỉnh lý chuyển nhượng toàn bộ diện tích cho ông Võ Trung T và bà Vũ Thị Ngọc Ng ngày 28/02/2014.

- Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị M phải di dời toàn bộ cây cà phê và các tài sản khác gắn liền với diện tích đất 15.528m² của thửa đất số 819, tờ bản đồ số 09 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK922301, để trả diện tích đất trống cho ông T và bà Ng.

Căn cứ Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 30, Điều 31, Điều 193 Luật tố tụng Hình chính năm 2015.

Bác toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Siu P và bà Rơ Châm Ag về việc hủy Quyết định số 748/QĐ-UBND ngày 24/5/2012 của Ủy ban nhân dân huyện Chư Păh.

Căn cứ Điều 144, 145, 147, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14;

Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị M phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là **300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng)** để nộp ngân sách NH nước.

Hoàn trả cho chị Vũ Thị Ngọc Ng và anh Võ Trung T số tiền tạm ứng án phí là 21.000.000đ (Hai mươi một triệu đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001999 ngày 15/12/2014 của Chi cục Thi Hình án dân sự huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị M phải hoàn trả cho chị Vũ Thị Ngọc Ng và anh Võ Trung T số tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 9.300.000đồng (chín triệu ba trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi Hình án của người được thi Hình án cho đến khi thi Hình án xong tất cả các khoản tiền, Hng tháng bên phải thi Hình án còn phải chịu khoản tiền do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự.

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

Nguyên đơn, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay (17/8/2022). Bị đơn và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hoặc niêm yết công khai hợp lệ./.

Nơi nhận:

-TAND tỉnh Gia Lai;
-VKSND H.Chư Păh;

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa**

- THADS H.Chư Păh;
- Đương sự;
- Người bảo vệ QL&NV đương sự;
- Lưu HSVA.

Nguyễn Văn Bảo

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA