

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 25/2022/DS-PT

Ngày 4-5-2022

V/v “*Tranh chấp hợp đồng hợp đồng
thuê khoán tài sản, tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
tài sản gắn liền với đất*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Tiến Dũng

Các Thẩm phán

Ông Lưu Anh Tuấn

Bà Đinh Thị Như Phượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Minh Chiến - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:
Ông Đoàn Thanh Lương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 4 và ngày 4 tháng 5 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 14/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 1 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng hợp đồng thuê khoán tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2021/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 45/2022/QĐ-PT ngày 8 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Đức L; địa chỉ: Khu phố 10, phường P, thị xã L, tỉnh B Thuận.

- Bà Nguyễn Thị T; cư trú cùng địa chỉ của ông Nguyễn Đức L.

Ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị T ủy quyền cho ông Trần Văn L; địa chỉ: Thôn 3, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai tham gia tố tụng (*văn bản ủy quyền ngày 18-2-2020*).

Ông Trần Văn L có mặt.

2. Bị đơn:

- Ông Trương Văn P; địa chỉ: Thôn 3, xã Ia H, huyện C, tỉnh Gia Lai.

- Bà Nguyễn Thị M; cư trú cùng địa chỉ của ông Trương Văn P.

Ông Trương Văn P và bà Nguyễn Thị M có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trương Văn P: Luật sư Vũ Đình K, Luật sư thuộc đoàn Luật sư tỉnh Gia Lai; địa chỉ: 144B H, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Ông Vũ Đình K có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Thế H ; địa chỉ: Thôn 10, xã H, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Bà Nguyễn Thị B ; cư trú cùng địa chỉ của ông Nguyễn Thế H.

Ông Nguyễn Thế H uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị B tham gia tố tụng (*văn bản uỷ quyền ngày 19-4-2021*).

Bà Nguyễn Thị B có mặt.

- Ông Nguyễn Đức P1; địa chỉ: Thôn 3, xã I, huyện C , tỉnh Gia Lai.

- Bà Phạm Thị H ; cư trú cùng địa chỉ của ông Nguyễn Đức P1.

Ông Nguyễn Đức P1 vắng mặt, bà Phạm Thị H có mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn là ông Trương Văn P và bà Nguyễn Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị T và người đại diện theo uỷ quyền của của nguyên đơn là ông Trần Văn L trình bày:

Nguyên đơn được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 174281 ngày 22-11-1999, thửa đất số 15a, tờ bản đồ số 29, diện tích đất 19.423m² tại làng S , xã I , huyện C .

Nguyên đơn trồng cây cà phê từ năm 1999 và một số cây trồng khác trên toàn bộ thửa đất này và làm 2 căn nhà cấp 4 để ở và chăm sóc cây cà phê.

Do khó khăn và không có người chăm sóc vườn cà phê, vợ chồng bị đơn có đất liền kề và thường xuyên làm rẫy thuê cho nguyên đơn; đồng thời, có nhu cầu nhận thuê khoán vườn cà phê của nguyên đơn, nên năm 2016, nguyên đơn giao khoán vườn cà phê cho bị đơn với thời hạn thuê khoán là 4 năm kể từ ngày 1-1-2016 đến năm 2020, hàng năm, bị đơn trả cho nguyên đơn 1,5 tấn cà phê nhân tiêu chuẩn.

Bị đơn đã nhận vườn cà phê của nguyên đơn có 1.800 cây cà phê kinh doanh và một số cây ăn trái khác, 2 căn nhà cấp 4, 2 giếng nước, đường điện 3 pha.

Hai bên lập 2 bản hợp đồng giao khoán này bằng giấy viết tay, mỗi bên giữ một bản.

Bị đơn đã trả đầy đủ sản lượng của 3 năm.

Do khó khăn, nguyên đơn phải chuyển nhượng tài sản trên cho vợ chồng ông Nguyễn Đức P1, bà Phạm Thị H trước thời điểm hết thời hạn thuê khoán. Bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê khoán trước thời hạn 1 năm và yêu cầu nguyên đơn trả cho bị đơn 27.970.000 đồng (*là tiền bị đơn đã đầu tư vào vườn cà phê*).

Ngày 20-4-2019, nguyên đơn đã giao cho bị đơn 28.000.000 đồng tại một quán cà phê, nhưng nguyên đơn không nhớ tên quán, không có người làm chứng và không lập văn bản.

Khi hòa giải tại UBND xã I , ông Trương Văn P chỉ thừa nhận đã nhận 19.720.000 đồng tiền bồi thường. Khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết, bị đơn không thừa nhận, nên yêu cầu nguyên đơn phải tiếp tục trả 28.280.000 đồng (giá trị của 1,5 tấn cà phê nhân quy chuẩn, sau khi trừ đi 19.720.000 đồng).

Nguyên đơn chấp nhận tiếp tục giao cho bị đơn 28.280.000 đồng.

Nay, thời hạn của hợp đồng giao khoán tài sản đã hết, nguyên đơn lấy lại đất

và cà phê, nhưng bị đơn chỉ giao lại 15.529 m² đất và tài sản trên đất này, còn giữ lại 3.894m² đất và tài sản trên đất gồm những tài sản như kết quả của Hội đồng định giá và thẩm định tại chỗ ngày 1-7-2020 và một số tài sản khác.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại những tài sản sau:

Tài sản thuê khoán còn lại là 3.894m² đất (*trong diện tích 19.423m²*) thuộc thửa đất số 15a, tờ bản đồ 29 tại làng S, xã I, huyện C; đất đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 174281 ngày 22-11-1999; đất có tứ cận: Phía Bắc giáp đường đi dài 15,84m; phía Nam giáp thửa đất số 14 dài 16,54m; phía Tây giáp thửa đất số 15b dài 167,18m và phía Đông giáp thửa đất số 15a dài 90,88m + 37,44m + 42,28m và toàn bộ tài sản trên đất như kết quả định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 1-7-2020; 1 ao mà bị đơn mới đào và 300 mét đường dây điện 3 pha.

Riêng hàng rào dây kẽm gai (*3 dây kẽm gai*) dài 175 m, rào bằng 28 trụ bê tông kích thước 100mm x 100mm x 4m (*nay phía bị đơn đã thay bằng 28 trụ bê tông kích thước 100mm x 100mm x 2m*) và 63 trụ bê tông kích thước cao 2m x đường kính 0,1m và máy bơm hỏa tiễn là tài sản của ông Trương Văn P, bà M rào và lắp đặt trên đất tranh chấp, nguyên đơn yêu cầu bị đơn tự tháo dỡ.

Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải bồi thường máy bơm hỏa tiễn của giếng khoan đã hỏng, số cây cà phê bị đơn đã tự chặt phá trồng thay thế 273 cây và một số tài sản thuê khoán bị mất giá trị hoặc giảm sút giá trị.

Trong quá trình thuê khoán và khi ở làm thuê rẫy của nguyên đơn, bị đơn có sửa chữa, cải tạo tài sản thuê khoán và trồng mới một số cây như kết quả định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 1-7-2020 và theo thỏa thuận của các đương sự gồm:

- Một nhà ở: Tường xây gạch tô trát không sơn, không xê nô mặt trước, mái lợp tôn, nền láng xi măng và lát gạch ceramic, diện tích 62,8 m². (*trong đó: nhà cũ ông L và bà T xây dựng có kích thước: 8,8m x 4m = 35,2 m², bị đơn xây dựng, cải tạo lại nhà cũ này, trị giá chi phí xây dựng, cải tạo mà bị đơn bỏ ra còn lại 42.745.824 đồng; phần bị đơn coi nói, mở rộng mới có kích thước là 6,9m x 4m = 27,6m², trị giá chi phí coi nói, mở rộng mới còn lại 34.387.219 đồng*).

- Mái che khung cọc gỗ, nền láng xi măng, mái lợp tôn, diện tích 21,12 m² do bị đơn làm, trị giá còn lại 5.329.632đ.

- Một nhà tạm (dùng làm kho 2): Tường xây gạch không tô trát, nền láng xi măng, mái lợp tôn, diện tích 30,1 m² do bị đơn làm, trị giá còn lại là 14.382.198đ.

- Mái che chuồng gà, nền đất, khung gỗ, mái lợp tôn, diện tích 11,2 m², do bị đơn làm, trị giá còn lại là 1.984.192đ

- Sau khi Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, bị đơn có đào 1 ao (*kích thước dài 8,5m x rộng 4,5m x sâu 1,1m*), trị giá 2.500.000 đồng.

Ngoài ra là tài sản của nguyên đơn xây dựng.

Tổng cộng tài sản do bị đơn làm mới và coi nói, sửa chữa, trị giá còn lại là 101.329.065 đồng.

Mặt khác, khi ở làm thuê và khi thuê khoán, bị đơn còn trồng cây gồm:

- 17 cây bơ, trị giá 4.111.000 đồng.
- 1 cây cau, trị giá 118.000 đồng.
- 1 cây vú sữa, trị giá 707.000 đồng.

- 16 cây sầu riêng, trị giá 1.900.000 đồng.
- 5 cây mít, trị giá 545.000 đồng.
- 1 cây cam, trị giá 232.000 đồng.
- 1 cây thanh long, trị giá 44.000 đồng.
- 1 cây lựu, trị giá 110.000 đồng.
- 1 cây dừa, trị giá 152.000 đồng.
- 2 cây ổi, trị giá 155.000 đồng.
- 2 cây măng cầu, trị giá 202.000 đồng.
- 1 cây sabochê, trị giá 120.000 đồng.

Riêng 54 cây chanh dây là loại cây ngắn ngày, bị đơn đã thu hoạch xong, nên không đề cập.

Tổng giá trị cây mà bị đơn trồng trên đất thuê khoán là 8.396.000 đồng.

Nguyên đơn không nhất trí nhận sở hữu các tài sản do phía bị đơn coi nói, sửa chữa và không nhất trí thanh toán cho phía bị đơn giá trị còn lại và giá trị cây cối như kết quả của Hội đồng định giá ngày 1-7-2020 và các bên thỏa thuận, tổng cộng là 107.225.065 đồng. Riêng giá trị 1 cái ao do bị đơn mới đào sau khi Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ, nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất trị giá là 2.500.000 đồng, nếu phải giao cho nguyên đơn sở hữu thì bị đơn không yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán 2.500.000 đồng.

Bị đơn là ông Trương Văn P và bà Nguyễn Thị M trình bày:

Đất này ông Nguyễn Thế H , bà Nguyễn Thị B đã chuyển nhượng cho bị đơn bằng giấy sang nhượng đất, được ông Trương Văn P và ông Nguyễn Thế H ký kết vào ngày 10-1-2012, có bà T ký tên làm chứng.

Ngày 1-1-2016, bị đơn và nguyên đơn giao kết hợp đồng giao khoán vườn cà phê trên 19.423m² đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 174281 ngày 22-11-1999 thuộc thửa số 15a, tờ bản đồ số 29, tại làng S , xã I , huyện C ; hợp đồng có nội dung:

Bị đơn nhận chăm sóc vườn cà phê trên 19.423m² đất của nguyên đơn trong 4 năm kể từ ngày 1-1-2016; mỗi năm, bị đơn trả cho nguyên đơn 1,5 tấn cà phê nhân tiêu chuẩn.

Nguyên đơn đã giao tài sản thuê khoán cho bị đơn ngày 1-1-2016 và trong 3 năm đầu, mỗi năm bị đơn trả 1,5 tấn cà phê nhân cho nguyên đơn.

Riêng năm 2019-2020, bị đơn không trả sản lượng cà phê cho nguyên đơn vì nguyên đơn chấm dứt hợp đồng thuê khoán trước thời hạn 1 năm.

Giữa năm 2019, bị đơn và nguyên đơn thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê khoán trước thời hạn, nhưng nguyên đơn phải bồi thường cho bị đơn 1,5 tấn cà phê nhân tiêu chuẩn, bị đơn sẽ trả lại tài sản thuê khoán.

Bị đơn nhận tiền bồi thường là 19.720.000 đồng, chứ không phải 28.000.000 đồng.

Bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của phía nguyên đơn.
- Yêu cầu nguyên đơn đổi diện tích đất cho bị đơn bằng hình thức chuyển nhượng cho nguyên đơn một phần diện tích khoảng 3.894 m² đất (*đất mà các bên đang tranh chấp*) và toàn bộ tài sản trên đất thuộc thửa số 15a, tờ bản đồ số 29, tại làng S , xã I , huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 174281

do UBND huyện C cấp ngày 20-11-1999; đất có tứ cận: phía Bắc giáp đường hiện trạng, phía Nam giáp thửa đất số 14, phía Đông giáp diện tích đất còn lại của bà T tại thửa đất số 15a, phía Tây giáp thửa đất số 15b.

Bị đơn có nghĩa vụ chuyển nhượng một phần diện tích đất tương đương khoảng 3.894m² và toàn bộ tài sản trên đất cho nguyên đơn thuộc thửa số 14, tờ bản đồ số 29, tại làng S, xã I, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 258071 do UBND huyện C cấp ngày 15-11-2012; đất có tứ cận: phía Bắc giáp thửa đất số 14, phía Nam giáp thửa đất số 28, phía Đông giáp thửa đất số 23, phía Tây giáp thửa đất số 29.

Tại phiên hòa giải ngày 19-5-2021, bị đơn thay đổi yêu cầu phản tố, yêu cầu nguyên đơn sang nhượng diện tích đất và tài sản trên đất cho bị đơn như trên, nhưng bị đơn không đồng ý đổi đất như yêu cầu tại đơn phản tố.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn lại yêu cầu đổi đất như đơn phản tố, cụ thể:

- Yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 6-12-2019 giữa nguyên đơn và ông Nguyễn Đức P1, bà Phạm Thị H đối với thửa đất số 15a, tờ bản đồ số 29, diện tích khoảng 3.894m² tại làng S, xã I, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 174281 được UBND huyện C cấp ngày 20-11-1999; đất có tứ cận: phía Bắc giáp đường hiện trạng, phía Nam giáp thửa đất số 14, phía Đông giáp diện tích đất còn lại của bà T tại thửa đất số 15a, phía Tây giáp thửa đất số 15b.

- Buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn 28.280.000 đồng do chấm dứt hợp đồng thuê khoán vườn cà phê trước thời hạn, sau khi trừ đi 19.720.000 đồng.

- Đường dây điện ba pha dài khoảng 300m, bắt đầu tính từ trụ nhà ông Toàn đến nhà rẫy, bị đơn đang sử dụng, do nguyên đơn làm, hiện nay đường điện đã cũ nát, đứt nhiều, trị giá còn lại 2.000.000 đồng.

- Đối với 1 cái ao do bị đơn tự đào sau khi Tòa án đã xem xét, thẩm định tại chỗ, trị giá là 2.500.000 đồng, bị đơn tự chịu, không yêu cầu phía nguyên đơn phải thanh toán.

- Việc ông Nguyễn Đức P1, bà Phạm Thị H thu hái cà phê của bị đơn, bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị B trình bày:

Họ đồng ý với lời khai và yêu cầu của nguyên đơn.

Ông H và bà T là chị em ruột.

Năm 1999, họ được Ủy ban nhân dân huyện C cấp 19.423 m² đất thuộc thửa đất số 15b và thửa đất số 14 tờ bản đồ số 29 tại làng S, xã I; liền kề với đất của bà T.

Năm 2011, do khó khăn và không có người chăm sóc vườn cà phê, nên họ chuyển nhượng 19.423m² đất này cho bị đơn bằng giấy viết tay và bị đơn có trách nhiệm làm thủ tục sang tên. Sau đó, các bên đã ký kết lại hợp đồng và bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi họ còn sử dụng đất trên, chị ông H là bà T và anh rể ông L cho họ sử dụng 3.894 m² đất nằm trong 19.423m² đất tại thửa đất số 15a, tờ bản đồ số 29 tại làng S, xã I, huyện C; đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 174281 do UBND huyện C cấp ngày 22-11-1999.

Hiện tài sản này đang tranh chấp với vợ chồng ông Trương Văn P.

Từ khi họ chuyển nhượng rẫy cà phê của họ cho ông Trương Văn P xong, họ đã trả lại toàn bộ tài sản trên cho nguyên đơn và họ không liên quan.

Việc ông Trương Văn P thuê khoán tài sản của nguyên đơn và chiếm giữ, không trả là vi phạm pháp luật.

Họ đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 3.894m² đất nằm trong 19.423m² đất thuộc thửa đất số 15a, tờ bản đồ số 29 tại làng S, xã I, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 174281 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22-11-1999 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất.

- Ông Nguyễn Đức P1 và bà Phạm Thị H trình bày:

Ngày 16-12-2019, họ nhận chuyển nhượng của nguyên đơn thửa đất 19.493m² thuộc thửa số 15a, tờ bản đồ 29 tại làng S, xã I, huyện C; đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 174281 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22-11-1999; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã được Văn phòng công chứng C công chứng vào ngày 6-12-2019.

Vì đất đang có tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn, nên hợp đồng chuyển nhượng của họ chưa thực hiện được.

Họ đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 3.894m² đất và tài sản trên đất để họ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2021/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

- Áp dụng các Điều 116, 117, 118, 119, 275, 278, 280, 351, 357, 364, 410, 468, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 492, 493, 500, 501, 502, 503 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng các Điều 167, 168 và Điều 169 Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ 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;

Tuyên xử

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị T về việc:

- Buộc ông Trương Văn P và bà Nguyễn Thị M phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Đức L những tài sản sau:

Tài sản thuê khoán còn lại là 3.894 m² đất (*trong diện tích 19.423m²*) thuộc thửa đất số 15a, tờ bản đồ 29 tại làng S, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai; đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 174281 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22-11-1999; đất có tứ cận: phía Đông giáp thửa đất số 15a dài 90,88m + 37,44m + 42,28m; phía Tây giáp thửa đất số 15b dài 167,18m; phía Nam giáp thửa đất số 14 dài 16,54m; phía Bắc giáp đường đi dài 15,84m (*có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo*), trị giá 116.820.000 đồng.

Và tài sản trên đất gồm:

Một nhà ở: Tường xây gạch tô trát không sơn, không xê-nô mặt trước, mái lợp tôn, nền láng xi-măng và lát gạch ceramic diện tích 62,8 m², trị giá còn lại 85.682.207 đồng.

Một nhà tạm (*dùng làm kho 1*): Tường xây gạch tô trát, nền láng xi-măng, mái lợp tôn, diện tích 18,8m², trị giá còn lại là 1.961.174 đồng.

Sân bê tông: Láng vữa xi-măng diện tích 21,15 m², trị giá còn lại là 74,067 đồng.

Mái che khung cọc gỗ, nền láng xi-măng, mái lợp tôn, diện tích 21,12 m², trị giá còn lại 5.329.632 đồng.

Một nhà tắm độc lập: Tường xây gạch tô trát, nền láng xi-măng, mái lợp tôn, diện tích 2,7 m², trị giá còn lại 394.000 đồng.

Một bể nước: Tường xây gạch tô trát, quét nước xi-măng, kích thước 1,3 m x 1,8 m x 1,2 m, trị giá còn lại 387.753 đồng.

Một nhà tạm (*dùng làm kho 2*): Tường xây gạch không tô trát, nền láng xi-măng, mái lợp tôn, diện tích 30,1 m², trị giá còn lại 14.382.198 đồng.

Một mái che chuồng gà, nền đất, khung gỗ, mái lợp tôn, diện tích 11,2m², trị giá còn lại là 1.984.192 đồng.

Một giếng đào đường kính 1,2 m, sâu 15m, xây thành, có nắp đậy, hiện không có nước, trị giá còn lại là 0 đồng.

Một giếng khoan đường kính 100 mm, sâu 90m, trị giá còn lại là 49.799.900 đồng.

Đường dây điện 3 pha dài khoảng 300 m, bắt đầu tính từ trụ đến rẫy mà ông Trương Văn P, bà Nguyễn Thị M đang sử dụng, trị giá còn lại là 2.000.000 đồng.

Một ao dài 8,5 m, rộng 4,5 m, sâu 1,1 m, trị giá 2.500.000 đồng.

Số cây do ông Trương Văn P, bà Nguyễn Thị M, ông L và bà T trồng gồm 273 cây cà phê trị giá 107.090.000 đồng, 18 cây bơ trị giá 4.611.000 đồng, 1 cây chôm chôm trị giá 645.000 đồng, 1 cây cau trị giá 118.000 đồng, 1 cây vú sữa trị giá 707.000 đồng, 17 cây sầu riêng trị giá 2.543.000 đồng, 5 cây mít trị giá 545.000 đồng, 1 cây cam trị giá 232.000 đồng, 1 cây thanh long trị giá 44.000 đồng, 1 cây lựu trị giá 110.000 đồng, 1 cây dừa trị giá 152.000 đồng, 2 cây ổi trị giá 155.000 đồng, 2 cây măng cầu trị giá 202.000 đồng, 1 cây sabochê trị giá 120.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản mà ông Trương Văn P, bà Nguyễn Thị M phải trả cho ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị T là 398.560.123 đồng.

- Ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho ông Trương Văn P, bà Nguyễn Thị M trị giá còn lại của một số tài sản trong quá trình thuê mướn và khi ở làm thuê rẫy cho ông L, bà T ông Trương Văn P, bà M tự sửa chữa, cải tạo tài sản thuê khoán và trị giá một số cây trồng mới như nhận định ở trên là 107.225.065 đồng.

- Buộc ông Trương Văn P, bà Nguyễn Thị M phải tự tháo dỡ tài sản của ông bà trên đất tranh chấp gồm hàng rào dây kẽm gai (*có đoạn 3 dây, có đoạn 4 dây, kẽm gai buộc vào các cột bê tông từ trên xuống*) dài 175m, rào bằng 28 trụ bê tông kích thước 100mm x 100mm x 2m và 63 trụ bê tông kích thước cao 2m x đường kính 0,1m và máy bơm hỏa tiễn đang lắp đặt tại giếng khoan.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phân tố của ông Trương Văn P và bà Nguyễn Thị M.

Buộc ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị T trả cho ông Trương Văn P và bà Nguyễn Thị M số tiền còn lại do chấm dứt hợp đồng thuê khoán trước thời hạn là 28.280.000 đồng.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trương Văn P và bà Nguyễn Thị M về việc:

- Yêu cầu tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ông Trương Văn P và ông H , bà B ký kết ngày 10-1-2012 (*bằng 2 giấy viết tay, có nội dung Giấy sang nhượng đất*). Buộc ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị T phải chuyển nhượng cho ông Trương Văn P, bà M diện tích 3.894m² đất (*đất mà các bên đang tranh chấp*) và toàn bộ tài sản trên đất thuộc thửa đất số 15a, tờ bản đồ số 29 tại làng S , xã I , huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 174281 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20-11-1999; có tứ cận: phía Bắc giáp đường hiện trạng, phía Nam giáp thửa đất số 14, phía Đông giáp diện tích đất còn lại của bà T tại thửa đất số 15a, phía Tây giáp thửa đất số 15b, trị giá là 398.560.123 đồng.

-Yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Đức P1, bà Phạm Thị H đối với 3.894m² đất thuộc thửa đất số 15a, tờ bản đồ số 29 được Văn phòng Công chứng C công chứng số 664, quyền số 1 TP/CC SCC/HĐGD ngày 6-12-2019.

4. Về án phí:

- Ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.775.253 đồng; nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 7.800.000 đồng theo Biên lai số 0002781 ngày 25-2-2020 và số 0002972 ngày 11-8-2020 của Chi cục Thi hành án huyện C , tỉnh Gia Lai; ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị T được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 1.024.747 đồng.

- Án phí dân sự sơ thẩm mà ông Trương Văn P và bà Nguyễn Thị M phải chịu là 40.156.012 đồng, mỗi người phải chịu 20.078.006 đồng.

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trương Văn P.

Buộc bà Nguyễn Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.078.006 đồng; nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 7.257.000 đồng theo Biên lai số 0002982 ngày 8-9-2020 của Chi cục Thi hành án huyện C , tỉnh Gia Lai; bà Nguyễn Thị M còn phải nộp 12.821.006 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản lần 1 ngày 1-7-2020 là 11.000.000 đồng, nguyên đơn nộp tạm ứng số tiền này.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản lần 2 ngày 23-4-2020 là 5.100.000 đồng, bị đơn nộp tạm ứng số tiền này.

Hai lần chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 16.100.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 11.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán; thông báo quyền thỏa thuận, quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án, thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10-12-2021, bị đơn là ông Trương Văn P và bà Nguyễn Thị M có đơn kháng cáo; ngày 13-12-2021, bị đơn là ông Trương Văn P và bà Nguyễn Thị M có đơn kháng cáo bổ sung, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết các vấn đề sau:

- Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc vợ chồng ông, bà phải trả lại cho nguyên đơn 3.894m² đất (*trong 19,423m² đất*) thuộc thửa 15a, tờ bản đồ số 29 tại làng S, xã I, huyện C; đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 174281 ngày 20-11-1999 cho ông L, bà T, trị giá 116.820.000 đồng.

Trên đất có tài sản gồm:

Một nhà ở có kết cấu tường xây gạch, mái lợp tol, nền láng xi măng và lát gạch ceramic, diện tích 62,8m², giá trị còn lại là 85.682.207 đồng.

Một nhà tạm (*dùng làm kho 1*) có kết cấu tường xây gạch, mái lợp tol, nền láng xi măng, diện tích 18,8m², trị giá còn lại là 1.961.174 đồng.

Ngoài ra còn những tài sản khác có trong bản án; tổng giá trị tài sản mà ông, bà phải trả cho ông L, bà T là 398.560.123 đồng và buộc ông, bà phải tháo dỡ các tài sản của ông, bà trên đất tranh chấp. Ngược lại buộc ông L, bà T phải thanh toán cho ông, bà trị giá còn lại của một số tài sản trong quá trình thuê mượn và khi ở làm thuê rẫy với số tiền là 107.225.065 đồng.

- Buộc nguyên đơn phải chuyển nhượng cho ông, bà 3.894 m² đất (*trong 19,423m² đất*) và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 15a, tờ bản đồ số 29 tại làng S, xã I, huyện C đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 174281 ngày 20-11-1999; ông, bà có nghĩa vụ chuyển nhượng diện tích đất tại phần diện tích thửa đất số 14 theo thực tế mà nguyên đơn để lại cho ông Nguyễn Đức P1 và bà Phạm Thị H canh tác, thu hoạch theo thỏa thuận năm 2012.

- Hủy một phần hợp đồng liên quan đến diện tích đất tranh chấp giữa ông L, bà T và ông Nguyễn Đức P, bà Phạm Thị H liên quan đến 3.894 m² đất (*trong 19,423m² đất*) và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 15a, tờ bản đồ số 29 tại làng S, xã I, huyện C đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 174281 ngày 20-11-1999 được Văn phòng Công chứng C công chứng số 664, quyền số 1 TP/CC.SCC/HĐGD ngày 6-12-2019.

Tại phiên toà phúc thẩm:

- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bị đơn giữ kháng cáo.

- Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của người kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 1-1-2016, giữa nguyên đơn và bị đơn xác lập một hợp đồng thuê khoán tài sản; theo đó, nguyên đơn cho bị đơn nhận thuê khoán vườn cây cà-phê có diện tích 19,423m² đất, trên đất trồng cây cà-phê và một số cây khác tại xã I, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 174281 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20-11-1999 cho ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị T

với thời hạn là 4 năm kể từ ngày 1-1-2016; hàng năm, bị đơn trả tiền thuê cho nguyên đơn tương đương 1,5 tấn cà-phê nhân quy chuẩn.

Nguyên đơn đã giao toàn vườn cây cà-phê cho bị đơn. Trong 3 năm đầu, bị đơn đã tiền thuê, mỗi năm là 1,5 tấn cà-phê cho nguyên đơn.

Do nguyên đơn bán vườn cây cà-phê cho vợ chồng ông Nguyễn Đức P1, bà Phạm Thị H, nên khoảng giữa năm 2020, nguyên đơn và bị đơn đã thoả thuận chấm dứt hợp đồng thuê khoán tài sản nêu trên trước thời hạn 1 năm; theo đó, bị đơn trả lại cho nguyên đơn tài sản đã nhận thuê khoán là vườn cây cà-phê trên thửa đất có diện tích 19,423m² tại xã I, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 174281 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20-11-1999 cho chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị M; nguyên đơn phải trả cho bị đơn tiền bồi thường thiệt hại do hai bên chấm dứt hợp đồng thuê khoán tài sản tương đương giá trị của 1,5 tấn cà-phê nhân quy chuẩn.

Tuy nhiên, trong thực tế, bị đơn chỉ trả 15.529 m² đất và các tài sản trên, mà không trả 3.894 m² đất và các tài sản trên 3.894 m² đất này cho nguyên đơn.

Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án buộc bị đơn phải trả 3.894 m² đất và các tài sản trên 3.894 m² đất.

Tại giai đoạn sơ thẩm, giữa nguyên đơn và bị đơn đã thoả thuận rằng, nguyên đơn trả cho bị đơn 28.280.000 đồng, là tiền bồi thường thiệt hại do hai bên chấm dứt hợp đồng thuê khoán tài sản trước thời hạn.

Với các tài liệu chứng cứ thu thập được, Toà án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 3.894 m² đất và tài sản trên đất do nguyên đơn tạo dựng, buộc bị đơn phải giao các tài sản trên 3.894 m² đất do bị đơn tạo dựng, buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn 28.280.000 đồng do chấm dứt trước thời hạn thuê khoán, buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn 107.225.065 đồng (*giá trị các tài sản do bị đơn tạo dựng trên 3.894 m² đất*), là có căn cứ.

[2] Tại giai đoạn sơ thẩm, bị đơn phản tố. Tại đơn phản tố, bị đơn yêu cầu Toà án buộc nguyên đơn “*phải chuyển đổi*” 3.894m² đất đang tranh chấp tại thửa đất số 15a, tờ bản đồ số 29, địa chỉ tại làng S, xã I, huyện C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 174281 được UBND huyện C cấp ngày 20-11-1999, có tứ cận: phía Bắc giáp đường hiện trạng, phía Nam giáp thửa đất số 14, phía Đông giáp diện tích đất còn lại của bà T tại thửa đất số 15a, phía Tây giáp thửa đất số 15b và toàn bộ tài sản trên đất này cho bị đơn, đồng thời, bị đơn cũng yêu cầu Toà án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Đức P1, bà Phạm Thị H đối với diện tích đất 3.894m² thuộc thửa đất số 15a, tờ bản đồ số 29 được Văn phòng Công chứng C công chứng số 664, quyển số 1 TP/CC SCC/HĐGD ngày 6-12-2019; sau đó, bị đơn lại thay đổi yêu cầu phản tố, yêu cầu Toà án buộc nguyên đơn “*sang nhượng*” quyền sử dụng đối với 3.894m² đất nằm trong 19.423 m² đất vì bị đơn cho rằng họ đã nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị B; tại phiên toà sơ thẩm, bị đơn lại yêu cầu Toà án buộc nguyên đơn “*phải chuyển đổi*” 3.894m² đất đang tranh chấp như nội dung của đơn phản tố.

Tham gia tố tụng, bị đơn thừa nhận rằng, việc bị đơn giao kết hợp đồng thuê khoán tài sản, nhận toàn bộ đất tại thửa đất số 15a mà nguyên đơn trình bày là sự

kiện có thật; nhưng bị đơn cũng trình bày: Ngày 10-1-2012, bị đơn nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Thị B 19.423 m² đất thuộc thửa số 15b và thửa đất số 14, tờ bản đồ số 19 tại làng S, xã I, huyện C; khi đó hiện trạng sử dụng đất không giống với tư cận, diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì 1 phần đất của thửa đất số 14 do nguyên đơn đang canh tác, còn phần nhà và đất mà ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng cho bị đơn nằm trên thửa đất số 15a của vợ chồng nguyên đơn; do vậy, bị đơn đồng ý nhận chuyển nhượng đất tại thửa đất số 14 và 15b, bị đơn đã chấp nhận sử dụng trong thực tế theo hiện trạng đã hoán đổi đất với vợ chồng nguyên đơn và vợ chồng ông Nguyễn Thế H, bị đơn tiếp tục sử dụng khoảng 3.894 m² đất của vợ chồng bà Nguyễn Thị T (*trên đất có nhà, giếng nước*), đất này có tứ cận phía Bắc giáp đường hiện trạng, phía Nam giáp thửa 14, phía Đông giáp đất còn lại của vợ chồng bà Nguyễn Thị T, phía Tây giáp thửa số 15b. Nguyên đơn tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích tương đương thuộc thửa đất số 14 của bị đơn, phần đất này có tứ cận phía Bắc giáp thửa đất số 14, phía Nam giáp thửa đất số 28, phía Đông giáp thửa đất 23, phía Tây giáp thửa đất số 29. Khi nào nguyên đơn hoặc bị đơn chuyển nhượng cho người khác thì hai bên sẽ chuyển nhượng cho nhau như đã thoả thuận đổi đất. Ngày 15-11-2012, bị đơn được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 258071 cho thửa đất số 14, tờ bản đồ số 29, diện tích 7.121 m² và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 258070 cho thửa đất số 15b, tờ bản đồ số 29, diện tích 12.302 m². Phần đất mà bị đơn đổi cho vợ chồng nguyên đơn tại thửa đất số 14. Hiện nay do vợ chồng ông Nguyễn Đức P1, bà Phạm Thị H sử dụng vì hai người này nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng nguyên đơn.

Tài liệu mà bị đơn giao nộp cho Tòa án là 2 văn bản dưới dạng viết tay, có tiêu đề là “*giấy sang nhượng đất*” (*bút lục số 161 và 162*).

Tuy nhiên, nội dung đọc được tại “*giấy sang nhượng đất*” (*bút lục số 161*) thể hiện ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị B “*sang nhượng*” cho ông Trương Văn P, bà Nguyễn Thị M 19.423 m² đất thuộc thửa 15b, tờ bản đồ số 29, có chữ ký ghi tên “*bên nhận sang nhượng*” là Trương Văn P, “*người sang nhượng*” là Nguyễn Thế H, Nguyễn Thị B, “*người làm chứng bên B*” là Đỗ Kim H1, “*người làm chứng bên A*” là Nguyễn Thị T; nội dung đọc được tại “*giấy sang nhượng đất*” (*bút lục số 162*) thể hiện ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Thị B “*sang nhượng*” cho ông Trương Văn P, bà Nguyễn Thị M 19.423 m² đất thuộc thửa 15b, tờ bản đồ số 29 với giá 856.000.000 đồng, có chữ ký ghi tên “*bên nhận sang nhượng*” là Trương Văn P, “*người sang nhượng*” là Nguyễn Thế H, “*người làm chứng bên B*” là Đỗ Kim Hải, chữ ký ghi tên dưới hàng chữ “*bên sang nhượng đã nhận tiền đầy đủ*” là Nguyễn Thị T.

Mặt khác, tham gia tố tụng, phía nguyên đơn không thừa nhận toàn bộ lời khai của bị đơn.

Thấy rằng, thoả thuận chuyển nhượng 19.423 m² đất thuộc thửa 15b, tờ bản đồ số 29 tại làng S, xã I, huyện C giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Thị B với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Trương Văn P, bà Nguyễn Thị M không có sự liên quan nào đến 3.894m² đất đang tranh chấp thuộc thửa 15a, tờ bản đồ số 29 tại làng S, xã I, huyện C; nói cách

khác, vợ chồng ông Trương Văn P, bà Nguyễn Thị M mua đất của vợ chồng ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Thị B mà không có thoả thuận nào về sự việc đổi đất với nguyên đơn, bà Nguyễn Thị T chỉ ký tên với tư cách là người là chứng thì không thể buộc nguyên đơn phải chuyển nhượng hoặc chuyển đổi 3.894m² đất cho bị đơn; vợ chồng nguyên đơn là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với 19.423 m² đất thuộc thửa 15a, tờ bản đồ số 29 tại làng S, xã I, huyện C, nên họ có quyền chuyển nhượng đất này cho vợ chồng ông Nguyễn Đức P1, bà Phạm Thị H theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật dân sự, không có sự liên quan nào của bị đơn đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 19.423 m² đất thuộc thửa 15a, tờ bản đồ số 29 tại làng S, xã I, huyện C giữa vợ chồng nguyên đơn với vợ chồng ông Nguyễn Đức P1, bà Phạm Thị H.

Vì vậy, với các tài liệu, chứng cứ thu thập được, Toà án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ông Trương Văn P và ông H, bà B ký kết ngày 10-1-2012, buộc nguyên đơn phải chuyển nhượng cho bị đơn 3.894m² đất (*đất mà các bên đang tranh chấp*) và toàn bộ tài sản trên đất thuộc thửa đất số 15a, tờ bản đồ số 29 tại làng S, xã I, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 174281 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20-11-1999 (*có tứ cận: phía Bắc giáp đường hiện trạng, phía Nam giáp thửa đất số 14, phía Đông giáp diện tích đất còn lại của bà T tại thửa đất số 15a, phía Tây giáp thửa đất số 15b*) và không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Toà án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với ông Nguyễn Đức P1, bà Phạm Thị H đối với 3.894m² đất thuộc thửa đất số 15a, tờ bản đồ số 29 được Văn phòng Công chứng C công chứng số 664, quyền số 1 TP/CC SCC/HĐGD ngày 6-12-2019, là có căn cứ.

[3] Tuy kháng cáo, nhưng tại Toà án cấp phúc thẩm, bị đơn không giao nộp bất kỳ chứng cứ nào để chứng minh cho kháng cáo của mình là có cơ sở.

[4] Từ các đánh giá và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do Hội đồng xét xử phúc giữ nguyên bản án sơ thẩm bị kháng cáo, nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Trương Văn P và bà Nguyễn Thị M; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2021/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai như sau:

Áp dụng các Điều 116, 117, 118, 119, 275, 278, 280, 351, 357, 364, 410, 468, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 492, 493, 500, 501, 502, 503 và Điều 688

của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 167, 168 và Điều 169 của Luật đất đai năm 2013.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị T.

- Buộc ông Trương Văn P và bà Nguyễn Thị M phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Đức L diện tích 3.894 m² đất (*trong diện tích 19.423m² đất*) thuộc thửa đất số 15a, tờ bản đồ 29 tại làng S, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai; đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 174281 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22-11-1999; đất có tứ cận: phía Đông giáp thửa đất số 15a dài 90,88m + 37,44m + 42,28m; phía Tây giáp thửa đất số 15b dài 167,18m; phía Nam giáp thửa đất số 14 dài 16,54m; phía Bắc giáp đường đi dài 15,84m (*có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2021/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai*) và tài sản trên 3.894 m² đất này gồm:

Một nhà ở: Tường xây gạch tô trát không sơn, không xê-nô mặt trước, mái lợp tôn, nền láng xi-măng và lát gạch ceramic diện tích 62,8 m².

Một nhà tạm (*dùng làm kho 1*): Tường xây gạch tô trát, nền láng xi-măng, mái lợp tôn, diện tích 18,8m².

Sân bê tông: Láng vữa xi-măng diện tích 21,15 m².

Mái che khung cọc gỗ, nền láng xi-măng, mái lợp tôn diện tích 21,12m²

Một nhà tắm độc lập: Tường xây gạch tô trát, nền láng xi-măng, mái lợp tôn, diện tích 2,7 m².

Một bể nước: Tường xây gạch tô trát, quét nước xi-măng, kích thước 1,3 m x 1,8 m x 1,2 m.

Một nhà tạm (*dùng làm kho 2*): Tường xây gạch không tô trát, nền láng xi-măng, mái lợp tôn, diện tích 30,1 m².

Một mái che chuồng gà, nền đất, khung gỗ, mái lợp tôn, diện tích 11,2m².

Một giếng đào đường kính 1,2 m, sâu 15m, xây thành, có nắp đậy, hiện không có nước.

Một giếng khoan đường kính 100 mm, sâu 90m.

Đường dây điện 3 pha dài khoảng 300 m, bắt đầu tính từ trụ đến rẫy mà ông Trương Văn P, bà Nguyễn Thị M đang sử dụng.

Một ao dài 8,5 m, rộng 4,5 m, sâu 1,1 m.

Số cây gồm 273 cây cà phê, 18 cây bơ, 1 cây chôm chôm, 1 cây cau, 1 cây vú sữa, 17 cây sầu riêng, 5 cây mít, 1 cây cam, 1 cây thanh long, 1 cây lựu, 1 cây dừa, 2 cây ổi, 2 cây măng cầu, 1 cây sabochê

Buộc ông Trương Văn P, bà Nguyễn Thị M phải tự tháo dỡ tài sản của ông Trương Văn P, bà Nguyễn Thị M trên phần đất 3.894 m² nêu trên, gồm hàng rào dây kẽm gai (*có đoạn 3 dây, có đoạn 4 dây, kẽm gai buộc vào các cột bê tông từ trên xuống*) dài 175m, rào bằng 28 trụ bê-tông kích thước 100mm x 100mm x 2m và 63 trụ bê tông kích thước cao 2m x đường kính 0,1m và máy bơm hỏa tiễn đang lắp đặt tại giếng khoan.

Ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho ông Trương Văn P và bà Nguyễn Thị M số tiền 107.225.065 đồng (*là giá trị còn lại của một số tài sản trong quá trình thuê mướn và một số cây trồng nêu trên*).

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trương Văn P và bà Nguyễn Thị M.

Buộc ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị T phải trả cho ông Trương Văn P và bà Nguyễn Thị M số tiền 28.280.000 đồng do chấm dứt hợp đồng thuê khoán trước thời hạn.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trương Văn P và bà Nguyễn Thị M về việc:

Yêu cầu tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ông Trương Văn P và ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Thị B ký kết ngày 10-1-2012 (*bằng 2 giấy viết tay, có tiêu đề “giấy sang nhượng đất”*); buộc ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị T phải chuyển nhượng cho ông Trương Văn P và bà Nguyễn Thị M 3.894m² đất (*đất mà các bên đang tranh chấp*) và toàn bộ tài sản trên đất thuộc thửa đất số 15a, tờ bản đồ số 29 tại làng S, xã I, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 174281 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20-11-1999; có tứ cận: phía Bắc giáp đường hiện trạng, phía Nam giáp thửa đất số 14, phía Đông giáp diện tích đất còn lại của bà T tại thửa đất số 15a, phía Tây giáp thửa đất số 15b.

Yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị T với ông Nguyễn Đức P1, bà Phạm Thị H đối với 3.894m² đất thuộc thửa đất số 15a, tờ bản đồ số 29 được Văn phòng Công chứng C công chứng số 664, quyền số 1 TP/CC SCC/HĐGD ngày 6-12-2019.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 6.775.253 đồng; nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 7.800.000 đồng theo Biên lai số 0002781 ngày 25-2-2020 và số 0002972 ngày 11-8-2020 của Chi cục Thi hành án huyện C, tỉnh Gia Lai; ông Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thị T được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 1.024.747 đồng.

Ông Trương Văn P và bà Nguyễn Thị M phải chịu là 40.156.012 đồng án phí dân sự sơ thẩm, mỗi người phải chịu 20.078.006 đồng.

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trương Văn P.

Bà Nguyễn Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.078.006 đồng; nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 7.257.000 đồng theo Biên lai số 0002982 ngày 8-9-2020 của Chi cục Thi hành án huyện C, tỉnh Gia Lai; bà Nguyễn Thị M còn phải nộp 12.821.006 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản lần 1 ngày 1-7-2020 là 11.000.000 đồng, nguyên đơn nộp tạm ứng số tiền này.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản lần 2 ngày 23-4-2020 là 5.100.000 đồng, bị đơn nộp tạm ứng số tiền này.

Hai lần chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 16.100.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản này.

Buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 11.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc ông Trương Văn P và bà Nguyễn Thị M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số 0005120 ngày 20-12-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Gia Lai; ông Trương Văn P và bà Nguyễn Thị M đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. 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, 9 của 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện C;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THA dân sự huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa DS, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phan Tiến Dũng