

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐT**

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

Bản án số: 136B/2020/DS-PT

Ngày: 19-6-2020

V/v “*Tranh chấp kiện đòi
quyền sử dụng đất*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐT

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Tấn Lợi.

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Vĩnh

Bà Trương Thị Bích Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Chí Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh ĐT.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ĐT tham gia phiên tòa:

Ông Phan Trung Quốc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03/6/2020 và ngày 19/6/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh ĐT xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 233/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 02 năm 2020, về việc: “*Tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2015/DS-ST, ngày 05 tháng 5 năm 2015 của Tòa án nhân dân huyện LV bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 211/2020/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Lê Văn D, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: 134A, ấp Tân Bình, xã TT, huyện LV, ĐT.

2. *Bi đơn:* Cao Văn H, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: 539 ấp Tân An, xã TT, huyện LV, ĐT.

Ông Cao Văn H ủy quyền cho bà Võ Thị Nh, sinh năm 1957; Địa chỉ: 159, đường Thiên Hộ Vương, phường 4, thành phố CL, tỉnh ĐT theo Giấy ủy quyền ngày 28/4/2020 (có mặt).

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

3.1. Dương Văn O, sinh năm 1952.

Địa chỉ: 393/TB ấp Tân Bình, xã TT, huyện LV, ĐT.

Ông Dương Văn Ổ ủy quyền cho ông Nguyễn Xuân Khiêm, sinh năm 1954; Địa chỉ: 31/9, khóm 2, phường 1, thành phố SĐ, tỉnh ĐT theo Hợp đồng ủy quyền ngày 20/5/2020 (có mặt).

3.2. Dương Văn H1, sinh năm: 1985 (có mặt).

Địa chỉ: 393/TB, ấp Tân Bình, xã TT, huyện LV, ĐT.

3.3. Ủy ban nhân dân huyện LV;

Đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Hữu Ng, chức vụ: Chủ tịch

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn LV, huyện LV, ĐT.

(ông Nguyễn Hữu Ng vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Cao Văn H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn ông Lê Văn D trình bày:** Vào ngày 18/02/2013 ông D nhận chuyển nhượng đất của ông Dương Văn Ổ, diện tích 961,6m² thuộc thửa 397, tờ bản đồ số 48 tại ấp Tân Bình, xã TT, huyện LV, tỉnh ĐT với giá là 390.000.000đ. Ông D có thông báo cho ông Cao Văn H ngày 05/5/2013 là ông Ổ sang tên cho ông D thửa đất 397 và yêu cầu ông H di dời nhà và tài sản trên đất nhưng ông H bắt chấp, dù thời gian ông H thuê đất ông Ổ đã hết. Khi ông D nhận chuyển nhượng thửa đất 397 của ông Ổ thì chuyển nhượng hết thửa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất diện tích 961,6m², đo đạc thực tế diện tích là 1.093,3m². Phần diện tích đất thừa so với hợp đồng chuyển nhượng là 131,7m², ông D với ông Ổ không yêu cầu Tòa giải quyết, mà ông D và ông Ổ thương lượng thỏa thuận với nhau.

Ông Lê Văn D yêu cầu ông Cao Văn H phải di dời nhà, cùng toàn bộ cây trồng, vật kiến trúc có trên diện tích đất 1.093,3m² thuộc thửa đất 397 tờ bản đồ số 48 tại ấp Tân Bình, xã TT, huyện LV theo Sơ đồ đo đạc của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 24/12/2013 để trả lại đất cho ông D. Ông D không đồng ý trả tiền bồi thường hay hỗ trợ tiền tháo dỡ, di dời nhà cho ông H và cũng không đồng ý bán lại thửa đất 397 cho ông H, vì ông D mua đất để làm ăn sinh sống, ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

*** Bị đơn ông Cao Văn H trình bày:** Việc ông D mua đất của ông Ổ thửa 397 thì ông H không hay biết, khi ông H nhận thông báo của ông D từ Bưu điện chuyển đến ông không nhớ ngày tháng nhưng trong năm 2013 thì ông H mới biết ông Ổ đã sang tên cho ông D rồi, ông H có ra UBND xã TT hỏi xem thì được trả lời rằng không biết gì về việc ông D mua đất ông Ổ và thủ tục ông Ổ sang tên cho ông D. Hợp đồng thuê QSD đất của ông H với ông Ổ thửa đất 397 và thửa đất 400 đã được giải quyết bằng một Bản án số: 170/2012/DSPT ngày 31/8/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh ĐT là vẫn còn đến năm 2025 mới hết thời gian thuê đất.

Việc mua bán đất giữa ông O với ông D thì anh Dương Văn H1 là người cùng chung hộ khẩu với ông O cũng không hay biết. Việc UBND huyện LV cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông D tại thửa đất 397 là không đúng. Nên ông H không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu khởi kiện của ông D. Ông H yêu cầu được mua lại đất của ông O đã bán cho ông D với giá 390.000.000đ.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn O trình bày:** Ông O có bán thửa đất 397, diện tích 961,6m², tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại ấp Tân Bình, xã TT, huyện LV, tỉnh ĐT cho ông D đúng như ông D trình bày và khi mua bán theo giấy chứng nhận QSD đất diện tích là 961,6m², khi đo đạc thực tế diện tích là 1.093,3m². Ông O chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 397 cho ông D, cho nên phần diện tích đất dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông O đồng ý giao cho ông D sử dụng và không yêu cầu Tòa án giải quyết, sẽ tự thỏa thuận với ông D. Hiện nay ông O đã sang tên cho ông D đứng tên vào ngày 07/3/2013. Khi ông O bán đất cho ông D thì ông O có báo cho ông H biết trước, ông H nói muốn cần gì tới UBND Xã hay đến Tòa án nói chuyện. Khi ông O bán đất thì anh H1 không biết là đúng, vì anh H1 sống với Cao Văn H từ lúc 12 tuổi, nhưng hiện nay anh H1 vẫn còn chung hộ khẩu với ông O.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Văn H1 trình bày:** Ông Dương Văn O là cậu ruột của anh H1; anh H1 có đăng ký hộ khẩu chung với ông O, nhưng hiện anh H1 đang sống chung với mẹ ruột của anh là bà Dương Thị Á, địa chỉ tại ấp Tân Bình, xã TT, huyện LV, tỉnh ĐT. Việc mua bán đất giữa ông D và ông O thì anh H1 không hề hay biết, anh chỉ biết là sau khi hai bên ông O và ông D đã làm thủ tục sang tên xong. Thửa đất 397 là của cá nhân ông O đứng tên quyền sử dụng đất, nhưng anh H1 không đồng ý ông O chuyển nhượng đất cho ông D.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện LV, người đại diện theo ủy quyền ông Lê Bình An trình bày:** Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 23/11/2009 cho ông Dương Văn O tại thửa đất số 397, tờ bản đồ số 48, đất tọa lạc tại ấp Tân Bình, xã TT, huyện LV, tỉnh ĐT là cấp cho cá nhân ông O. Việc ông D nhận chuyển nhượng QSD đất tại thửa đất 397, tờ bản đồ số 48 của ông O vào ngày 18/02/2013 và được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Lê Văn D vào ngày 07/3/2013 là đúng trình tự thủ tục theo quy định. Theo quy định của Luật Đất đai việc thuê QSD đất phải có đăng ký tại cơ quan quản lý đất đai, hợp đồng thuê QSD đất tại thửa đất 397, tờ bản đồ số 48 giữa ông O với ông H không có đăng ký tại cơ quan quản lý đất đai huyện LV.

Tại bản án sơ thẩm số 17/2015/DS-ST, ngày 05 tháng 5 năm 2015 của Tòa án nhân dân huyện LV đã xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn D về việc đòi lại đất với ông Cao Văn H diện tích 1.093,3 m² đất LUA.

- Buộc ông Cao Văn H phải trả lại cho ông Lê Văn D diện tích là 1.093,3m² loại đất LUA thuộc thửa đất số 397 tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại ấp Tân Bình, xã TT, huyện LV, DT thuộc QSD đất của ông Lê Văn D. Tứ cận phần đất được xác định như sau: (chiều ngang 01 đầu từ mốc M3 - Kinh thủy lợi: 50,11m², chiều ngang 01 đầu từ mốc M1- M2: 32,06m; chiều dài 01 đầu từ mốc M2 - M3 hướng ra QL 54 là: 24,12m, chiều dài 01 đầu từ mốc M1 hướng ra QL 54 cặp kinh thủy lợi: 54,68m), theo sơ đồ đo đạc của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện LV ngày 24/12/2013.

- Buộc ông Cao Văn H phải tháo dỡ di dời nhà, vật kiến trúc cùng toàn bộ cây trồng có trên phần đất tranh chấp gồm: Một nhà cấp 4 khung cột bê tông cốt thép, đòn tay thép, mái lợp tol sóng tròn, nền lát xi măng, cửa sắt kéo. Sân xi măng, mái che khung thép, lợp tol sóng vuông; 01 cây dừa 01 bụi chuối, một cây gáo bè hoành 80 – 100cm nằm trên thửa đất 397.

(Vị trí, hiện trạng, số đo của thửa đất 397, tờ bản đồ số 48 và diện tích tranh chấp 1.093,3m² cùng với nhà, tài sản vật kiến trúc cùng với cây trồng nêu trên có biên bản và sơ đồ đo đạc ngày 24/12/2013 của Tòa án và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện LV kèm theo).

- Án phí dân sự sơ thẩm (DSST):

+ Ông Cao Văn H phải chịu 4.891.000đ tiền án phí DSST.

+ Ông Lê Văn D được nhận lại 1.672.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp vào ngày 23/10/2013 theo biên lai số: 15974 và ngày 30/5/2014 theo biên lai số 18922 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện LV.

- Lệ phí đo đạc, định giá: Buộc ông Cao Văn H phải chịu 1.958.000đ tiền chi phí đo đạc, định giá. Do ông Lê Văn D đã nộp tạm ứng và đã chi xong, nên buộc ông Cao Văn H phải hoàn trả lại cho ông Lê Văn D 1.958.000đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/5/2015 ông Cao Văn H là bị đơn đã kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2015/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2015 của Tòa án nhân dân huyện LV. Ngày 28 tháng 6 năm 2016 Tòa án nhân dân tỉnh DT đã xét xử phúc thẩm bằng Bản án dân sự phúc thẩm số: 145/2016/DSPT đã chấp nhận kháng cáo của ông H. Ngày 13/01/2020 Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định giám đốc thẩm số: 18/2020/DS-GĐT hủy Bản án phúc thẩm số: 145/2016/DSPT giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh DT xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Võ Thị Nh đại diện theo ủy quyền của ông Cao Văn H yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H, hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa 397 giữa ông Dương Văn Ổ với ông Lê Văn D ngày 18/02/2013; Dành quyền ưu tiên cho ông H được nhận chuyển nhượng QSD đất thửa 397 từ ông Ổ để đảm bảo quyền lợi cho ông H; Ông H thống nhất trả lại cho ông D số tiền 390.000.000đ và đồng ý trả chênh lệch giá trị cho ông D theo lãi suất của Ngân hàng từ ngày 18/02/2013 cho đến nay.

- Ông Lê Văn D không thống nhất theo yêu cầu kháng cáo của ông Cao Văn H. Ông D yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D và giữ nguyên bản án sơ thẩm; Ông D thống nhất cho ông H tiếp tục thuê đất thửa 397 đến hết ngày 05/02/2025 cùng thời điểm mà Hợp đồng thuê đất thửa 400 giữa ông Ổ và ông H hết hạn.

- Ông Nguyễn Xuân Khiêm đại diện theo ủy quyền của ông Dương Văn Ổ không thống nhất theo yêu cầu kháng cáo của ông Cao Văn H, thống nhất trình bày của ông Lê Văn D về việc ông Ổ tự nguyện chuyển nhượng QSD đất thửa 397 cho ông D, đối với diện tích đất thửa so với QSD là $131,7m^2$ ($1.093,3m^2 - 961,6m^2$) ông Ổ thống nhất giao ông D không yêu cầu gì trong vụ án này và tiếp tục cho ông H thuê đất, trong trường hợp có tranh chấp về hợp đồng thuê đất sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

- Anh Dương Văn H1 thống nhất với yêu cầu kháng cáo của ông Cao Văn H, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa 397 và hủy các giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông Dương Văn Ổ gồm thửa 397, thửa 400 và thửa 528, diện tích $1.644m^2$, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại xã TT, huyện LV, vì cho rằng các diện tích đất này được cấp cho hộ ông Ổ trong đó có anh H1 là thành viên hộ, việc ông Ổ chuyển QSD đất sang cho ông D thửa 397 anh H1 không hề hay biết.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ĐT phát biểu:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm hôm nay Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại các Điều 285, 286, 290 và 292 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 293, 297, 298, 301, 302 và Điều 305 của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm. Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 và Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của ông Cao Văn H ngày 18/5/2015 đúng thời hạn được quy định tại Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự về đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo, nên được xem xét hợp lệ để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận toàn bộ nội dung đơn kháng cáo của ông Cao Văn H; Sửa một phần nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2015/DS-ST, ngày 05 tháng 5 năm 2015 của Tòa án nhân dân huyện LV về việc áp dụng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn D tiếp tục cho ông H thuê đất thửa 397 đến hết ngày 05/02/2025 mới buộc ông H thực hiện nghĩa vụ giao đất cho ông D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện LV xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là chưa phù hợp mà cần xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp kiện đòi quyền sử dụng đất*”. Việc Tòa án nhân dân huyện LV thụ lý và giải quyết vụ án là đúng quy định tại khoản 2, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm ông Cao Văn H đã kháng cáo bản án sơ thẩm. Việc ông H kháng cáo vào ngày 18/5/2015 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2004 (nay là Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015), nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện UBND huyện LV là ông Nguyễn Hữu Ng vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Ng theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Đất tranh chấp thuộc thửa 397, diện tích 961,6m² (diện tích đo đạc thực tế 1.093m²), tờ bản đồ số 48, loại đất Lúa, tọa lạc tại ấp Tân Bình, xã TT, huyện LV, tỉnh ĐT (gọi chung là đất tranh chấp hay thửa 397) có nguồn gốc là của ông Dương Văn Ổ. Ngày 05/02/2010 ông Ổ ký hợp đồng cho ông Cao Văn H thuê thửa đất 397 và thửa 400, diện tích 164m², mục đích sử dụng sản xuất kinh doanh, tờ bản đồ số 48 (gọi chung là thửa 400) do ông Ổ đứng tên giấy chứng nhận QSD đất để làm cây xăng để kinh doanh xăng dầu, trong đó thửa 397 có thời hạn thuê là 03 năm (từ ngày 05/02/2010 đến ngày 05/02/2013) và thửa 400 có thời hạn thuê là 15 năm (từ ngày 05/02/2010 đến ngày 05/02/2025). Khi hết thời hạn thuê đối với thửa 397, ngày 18/02/2013 ông Ổ thỏa thuận chuyển nhượng đất tranh chấp cho ông Lê Văn D với giá là 390.000.000đ, ông D được UBND huyện LV cấp giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 07/03/2013. Ngày 05/5/2013 và ngày 05/6/2013 ông D thông báo cho ông H biết việc ông Ổ đã chuyển nhượng đất thửa 397 cho ông D và yêu cầu ông H

đi dời nhà, tài sản và cây trồng trên đất đi nơi khác để giao đất cho ông D sử dụng hoặc tiếp tục thuê đất từ ông D; ông H không thống nhất cho rằng việc ông O chuyển nhượng cho ông D thửa 397 trong khi ông H đang thuê đất mà không thông báo cho ông H biết là xâm phạm quyền lợi của ông H, nên ông H không thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông D đồng thời yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông O với ông D và cho ông H được quyền mua lại phần đất thửa 397 với giá là 390.000.000đ, điều này đã làm phát sinh tranh chấp.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn D là có cơ sở. Bởi vì, việc chuyển nhượng QSD đất tranh chấp giữa ông O và ông D ngày 18/02/2013 được thực hiện sau khi hợp đồng thuê đất ngày 05/02/2010 đối với thửa 397 giữa ông O và ông H đã hết hạn (sau ngày 05/02/2013), việc thực hiện chuyển nhượng đất tranh chấp giữa ông O và ông D là trên cơ sở tự nguyện, tự do ý chí không bị lừa dối hay ép buộc và được các bên thực hiện đúng quy định pháp luật khi chuyển nhượng QSD đất, mặt khác UBND huyện LV cũng xác định *“Việc ông Dương Văn O được cấp giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 23/11/2009, tại thửa đất số 397, tờ bản đồ số 48, đất tọa lạc tại ấp Tân Bình, xã TT là cấp cho cá nhân ông Dương Văn O. Việc chuyển nhượng QSD đất từ cá nhân ông O sang cá nhân ông D đứng tên giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 07/03/2013 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật”*.

[4] Xét kháng cáo của ông Cao Văn H không đồng ý trả lại đất thửa 397 theo yêu cầu của ông Lê Văn D; ông H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông O với ông D và cho ông H được mua lại phần đất mà ông O đã chuyển nhượng cho ông D thửa 397 với giá là 390.000.000đ và ông H đồng ý trả chênh lệch giá trị cho ông D theo lãi suất của Ngân hàng, vì ông H cho rằng hợp đồng thuê QSD đất giữa ông O với ông O tại thửa đất 397 và kể cả thửa đất 400 đã được giải quyết thành một Bản án số 170/2012/DS-PT ngày 31/8/2012 của Tòa án tỉnh ĐT là vẫn còn đến năm 2025 mới hết thời hạn của hợp đồng thuê đất; Việc chuyển nhượng đất giữa ông O với ông D thì anh H1 là người chung hộ khẩu với ông O không hay biết, không có ký tên, nên việc UBND huyện LV cấp giấy chứng nhận QSD đất chuyển nhượng cho ông D thửa đất 397 là không đúng. Xét thấy lời trình bày và yêu cầu của ông H là không phù hợp và không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa 397 ngày 18/02/2013 giữa ông O với ông D được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và ông D đã được UBND huyện LV cấp giấy chứng nhận QSD đất hợp pháp vào ngày 07/03/2013, tuy anh H1 là người cùng hộ khẩu với ông O, nhưng do QSD đất thửa 397 đã được UBND huyện LV cấp cho cá nhân ông O, cho nên ông O có quyền được chuyển nhượng đất cho

người khác mà không nhất thiết phải có sự đồng ý của anh H1. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 170/2012/DS-PT ngày 31/8/2012 của Tòa án tỉnh ĐT đã xét xử là buộc ông Cao Văn H phải trả tiền thuê đất cho ông Dương Văn O, đồng thời công nhận hợp đồng thuê QSD đất giữa ông O với ông H chứ không xác định thời hạn thuê đất thửa 397 đến năm 2025, mà hợp đồng thuê đất ngày 05/02/2010 đối với thửa 397 sẽ kết thúc vào ngày 05/02/2013. Lẽ ra trước khi hết thời hạn thuê đất thửa 397 ông H cần thỏa thuận gia hạn hợp đồng thuê với ông O để tiếp tục được thuê đất theo quy định của pháp luật nhưng ông H không thực hiện, trong quá trình thực hiện hợp đồng thuê đất thì ông H lại vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất với ông O. Vì vậy việc ông O chuyển QSD đất cho ông D là có căn cứ, đúng quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên tòa ông D thống nhất tiếp tục cho ông H thuê đất thửa 397 cho đến khi hết thời hạn thuê của thửa 400 (đến hết ngày 05/02/2025) thì ông H mới có nghĩa vụ di dời nhà, vật kiến trúc và cây trồng ra khỏi đất tranh chấp để giao cho ông D được QSD đất, nếu có tranh chấp về hợp đồng thuê ông D sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác. Xét thấy đây là ý chí tự nguyện của ông D và phù hợp với pháp luật đồng thời cũng đảm bảo quyền lợi của ông H, nên được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[5] Việc anh Dương Văn H1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa 397 và hủy các giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông Dương Văn O gồm thửa 397, thửa 400 và thửa 528, vì cho rằng đất này là cấp cho hộ ông O trong đó có anh H1 là thành viên hộ, việc ông O chuyển QSD đất sang cho ông D thửa 397 anh H1 không hề hay biết. Xét trình bày của anh H1 là không có cơ sở, vì anh H1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình là có căn cứ, theo Biên bản phân chia thừa kế QSD đất ngày 14/8/2006 cũng thể hiện anh H1 đã tự thuận giao quyền thừa kế QSD đất từ bà Lê Thị Bảy (mẹ ông O) cho ông O được thừa hưởng và đứng tên. Mặt khác khi xét xử tại cấp sơ thẩm anh H1 đã không có yêu cầu gì đối với đất tranh chấp thửa 397, đồng thời sau khi xét xử sơ thẩm anh H1 cũng không kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm, nên không xem xét yêu cầu của anh H1 trong vụ án này là phù hợp.

[6] Từ cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Cao Văn H. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn D và ghi nhận sự tự nguyện của ông D cho ông H được tiếp tục thuê đất thửa 397 đến hết ngày 05/02/2025, trường hợp các bên có tranh chấp về việc thuê đất sẽ được giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, xét thấy việc Bản án sơ thẩm buộc ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là không

phù hợp mà cần áp dụng như vụ án dân sự không có giá ngạch. Vì vậy, Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm về án phí sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện của ông D đồng thời điều chỉnh cách tuyên cho phù hợp.

[7] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở, nên được xem xét, giải quyết trong vụ án này.

[8] Về án phí: Do Bản án sơ thẩm bị sửa, nên ông Cao Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Cao Văn H;

2. Sửa bản án sơ thẩm;

Áp dụng khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 158, 163 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 166, 170, 179 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27, Điều 29 và Điều 48 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.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn D về việc đòi lại QSD đất đối với ông Cao Văn H

- Buộc ông Cao Văn H phải trả lại cho ông Lê Văn D QSD đất thửa 397, diện tích 961,6m² (diện tích đo đạc thực tế 1.093m²), tờ bản đồ số 48, loại đất Lúa, tọa lạc tại ấp Tân Bình, xã TT, huyện LV, tỉnh ĐT.

Tứ cận phần đất thửa 397 được xác định như sau: Phía ngoài đất, chiều ngang một đầu từ mốc M3 đến Kinh thủy lợi là 50,11m², chiều ngang một đầu từ mốc M1 đến mốc M2 là 32,06m và chiều dài một đầu từ mốc M2 đến mốc M3 hướng ra Quốc lộ 54 là 24,12m, chiều dài một đầu từ mốc M1 hướng ra Quốc lộ 54 cặp Kinh thủy lợi là 54,68m; Phía trong đất giáp thửa 400 theo các mốc M4, M5, M6, M7 trở lại mốc M4, theo Sơ đồ đo đạc ngày 17/3/2014 của Văn phòng đăng ký QSD đất huyện LV (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LV).

- Buộc ông Cao Văn H có nghĩa vụ phải di dời nhà, vật kiến trúc và cây trồng có trên phần đất thửa 397 để giao cho ông D được QSD đất diện tích 1.093m² như nêu trên.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn D thống nhất cho ông Cao Văn H được tiếp tục thuê đất thửa 397 đến hết ngày 05/02/2025; Nếu ông H không tiếp tục thuê đất của ông D thửa 397 thì ông H phải có nghĩa vụ di dời nhà, vật kiến trúc cùng toàn bộ cây trồng và giao đất cho ông D như đã nêu trên. Trường hợp các bên có tranh chấp về việc thuê đất sẽ được giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, Biên bản định giá tài sản ngày 24/12/2013 của Tòa án nhân dân huyện LV và sơ đồ đo đạc ngày 17/3/2014 của Văn phòng đăng ký QSD đất huyện LV).

2.2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Cao Văn H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê Văn D được nhận lại số tiền tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tổng cộng là 3.826.500 đồng, theo Quyết định thi hành án số 1078/QĐ-CCTHADS ngày 03/8/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện LV để thi hành án đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 145/2016/DSPT ngày 28/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh ĐT, bao gồm: số tiền 1.442.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số BM/2011 15974 ngày 23/10/2013; số tiền 230.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số BM/2011 19822 ngày 30/5/2014 và số tiền 2.154.500đ theo biên lai thu tiền án phí, lệ phí (án phí dân sự sơ thẩm) số 0025753 ngày 11/8/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện LV.

2.3. Về chi phí tố tụng khác

Ông Cao Văn H phải chịu 1.958.000 đồng tiền chi phí đo đạc, định giá tài sản. Do ông Lê Văn D đã nộp tạm ứng và đã chi xong, nên ông H có nghĩa vụ phải hoàn trả lại cho ông D số tiền 1.958.000 đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Cao Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm (Đối với số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông Cao Văn H đã nộp là 200.000đ theo biên lai thu số 033143 ngày 21/5/2015 đã được trả lại cho ông H theo PH1 chi ngày 10/8/2016, do thực hiện theo Quyết định Thi hành án số 1077/THA ngày 03/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện LV).

Trong trường hợp bản án, quyết định 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

nguyên 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện LV;
- Chi cục THADS huyện LV;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Ngô Tấn Lợi