TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 208/2025/DS-PT
Ngày 13-5-2025
"V/v Hủy văn bản phân chia di sản thừa kế, hủy văn bản tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị My My
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Trang và bà Nguyễn Thị Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Minh Hiền, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Trương Thị Thu Thủy-Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 127/2025/TLPT-DS ngày 20/01/2025, về việc "*Hủy văn bản phân chia di sản thừa kế, hủy văn bản tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 93/2024/DSST ngày 22/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắk, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 168/2025/QĐ-PT ngày 19/3/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Y H, sinh năm: 1976. Địa chỉ: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Y A, sinh năm 1994. Địa chỉ: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến T, Luật sư thuộc Văn phòng luật sư B - Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

2. Bị đơn:

- Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1966. Địa chỉ: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H1: Ông Tô Tiến D, sinh năm 1975. Địa chỉ: Phường C, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- Ông Tạ Văn N, sinh năm 1996. Địa chỉ: Thôn Tân Lập, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tạ Văn N: Ông Văn Công M, sinh năm 1994; địa chỉ: Phường L, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- Bà Trần Thị Uyên T1, sinh năm 1988; địa chỉ: Xã Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; hiện ở tại: Thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- Ông Nguyễn N1, sinh năm 1987; địa chỉ: Xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- Ông Võ Tá D1, sinh năm 1970 và bà H W, sinh năm 1974; cùng địa chỉ: Phường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- Bà Châu Thị Ngọc L, sinh năm 2001. Địa chỉ: Phường Đ, thị xã H, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Châu Thị Ngọc L: Ông Nguyễn Đức D2, sinh năm 1992 và ông Trần Cao T2, sinh năm 2001; cùng địa chỉ: Thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

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

- Bà H T3, sinh năm 1980; địa chỉ: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H T3: Ông Y A, sinh năm 1994; địa chỉ: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H T3: Ông Nguyễn Tiến T, Luật sư thuộc Văn phòng luật sư B - Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- Ông Tạ Văn D3, sinh năm 1984; địa chỉ: Xã D, huyện Đ, tỉnh Kon Tum (vắng mặt).

- Ông Tạ Văn T4, sinh năm 1987; nơi ĐKNKTT: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- Ông Tạ Văn H2, sinh năm 1991; địa chỉ: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- Phòng công chứng số X tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- Văn phòng công chứng T; địa chỉ: Phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- Văn phòng công chứng N; địa chỉ: Thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K; địa chỉ: Thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện: Ông Lăng Trọng D4, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K; địa chỉ: Thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân xã E, huyện K. Địa chỉ: Trung tâm hành chính xã U thuộc xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện: Ông Nguyễn Bá G, chức vụ: Chủ tịch UBND xã E; địa chỉ: Trung tâm hành chính xã U thuộc xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- Ông Phạm Hoàng A, sinh năm 1980 *(Vắng mặt)* và bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1980; địa chỉ: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Hoàng A, bà Nguyễn Thị H3: Bà Lê Thị N2, sinh năm 1992; địa chỉ: Số 21, đường Lê Duẩn, TDP 8, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

**** Người kháng cáo:*** Nguyên đơn ông Y H và bị đơn bà Nguyễn Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Ông Y A - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà** H T3* ***trình bày:***

Ngày 21/01/2007, ông Tạ Văn T5 (vợ là bà Nguyễn Thị H1) có chuyển nhượng cho ông Y H đất vườn cà phê với diện tích đất trên 4.000m^2 (có trong bìa đỏ) tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay thuộc xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk). Hai bên có lập "Giấy sang nhượng đất vườn cà phê" với nội dung:

Địa điểm vườn: Đông giáp Nguyễn Thị L1; Tây giáp: Vườn nhà ông Tạ Văn T5; Nam giáp: Đường và sình lúa; Bắc giáp: Vườn ông Nguyễn Văn Đ.

Số diện tích trên không tranh chấp với ai, hai bên đã thống nhất với số tiền là: 70.000.000đồng (Bảy mươi triệu đồng). Ông Y H đã trả: 40.000.000đồng (Bốn mươi triệu đồng) vào ngày 21/01/2007. Hẹn đến ngày 15/3/2007 dương lịch, ông Y H trả tiếp 10.000.000đồng (Mười triệu đồng). Còn 20.000.000đồng (Hai mươi triệu đồng) ông Y H thu hoạch cà phê xong trả đủ thì ông Tạ Văn T5 giao cho Y H bìa đỏ. Hai bên đã thỏa thuận thống nhất sang tên Sổ đỏ hết bao nhiêu tiền thì ông T5 và Y H mỗi ông chịu một nửa.

Bên bán không chịu làm giấy tờ sang nhượng thì phải hoàn lại số tiền bên mua đã trả và chịu phạt 30% số tiền trên. Bên mua không thực hiện đúng hợp đồng trên phải chịu phạt 30% như trong biên bản hai bên nhất trí như biên bản trên. Giấy sang nhượng làm xong vào lúc 18 giờ 00 ngày 21/01/2007, có các ông làm chứng: (1) Thân Trọng T6, (2) Y K.

Thực hiện hợp đồng, ngày 21/01/2007 ông Y H đã thanh toán cho ông Tạ Văn T5 số tiền 40.000.000đồng (Bốn mươi triệu đồng). Ngày 16/3/2007 ông Y H đã trả thêm cho ông Tạ Văn T5 số tiền 10.000.000đồng (Mười triệu đồng). Ngày 12/12/2007 ông Y H trả tiếp cho ông Tạ Văn T5 số tiền 10.000.000đồng (Mười triệu đồng), còn lại là 10.000.000đồng (Mười triệu đồng) hẹn khi nào ông Tạ Văn T5 sang tên Sổ đỏ cho ông Y H thì ông Y H sẽ thanh toán đầy đủ. Như vậy, ông Y H đã thanh toán cho ông Tạ Văn T5 tổng cộng số tiền là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng), tương đương với 85,71% giá trị hợp đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng là "Giấy sang nhượng đất vườn cà phê" ngày 21/01/2007, thì hai bên đã thực hiện bàn giao đất vườn cà phê. Ông Y H đã nhổ bỏ hết cà phê già cỗi, trồng thay thế cà phê mới, sầu riêng, cây ăn trái... và canh tác, sử dụng ổn định thửa đất. Quá trình canh tác, sử dụng diện tích đất trên, ông Y H đã nhiều lần yêu cầu ông Tạ Văn T5 cùng gia đình ông thực hiện thủ tục sang tên Sổ đỏ cho ông Y H đúng theo cam kết. Tuy nhiên, ông Tạ Văn T5 và gia đình ông cứ hứa hẹn, trì hoãn không thực hiện.

Ngày 15/7/2014 ông Tạ Văn T5 chết. Sau khi ông Tạ Văn T5 chết, bà Nguyễn Thị H1 cùng với 02 người con là ông Tạ Văn H2 và ông Tạ Văn N đã khai báo gian dối để phân chia di sản thừa kế do ông Tạ Văn T5 để lại (Không kê khai 02 người con còn lại của ông T5 với bà H1 là Tạ Văn D3, Tạ Văn T4).

Sau khi bà Nguyễn Thị H1 đứng tên thừa kế quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 28, diện tích 4072,5m^2 (đất đo thực tế là 3553,2m^2), đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: Xã H, huyện K mặc dù bà H1 đủ điều kiện để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Y H nhưng bà H1 không thực hiện. Ngược lại, bà H1 đã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất sang cho con là ông Tạ Văn N, sau đó ông N sang tên cho bà Trần Thị Uyên T1, rồi vợ chồng bà T1 sang tên ông Võ Tá D1, vợ chồng ông D tiếp tục sang tên cho bà Châu Thị Ngọc L. Tất cả các giao dịch tặng cho, chuyển nhượng này đều là giao dịch giả tạo, nhằm mục đích vay tiền ngân hàng giúp bà Nguyễn Thị H1 và giúp bà H1 cùng các con trốn tránh nghĩa vụ đối với ông Y H. Thực tế các bên tham gia giao dịch không có việc giao nhận tiền, bàn giao đất. Toàn bộ thửa đất vẫn do gia đình ông Y H quản lý, canh tác, sử dụng.

Đến đầu tháng 10 năm 2022 thì bị bà Châu Thị Ngọc L cho người đến san ủi, ngăn cản không cho ông Y H canh tác và rào lại (dựng hàng rào, rào bao quanh vào tháng 6 năm 2023). Do quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông Y H bị xâm phạm nên ông Y H đã có đơn khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bà Nguyễn Thị H1, ông Tạ Văn N đến Tòa án cụ thể là "Công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất vườn cà phê" ngày 21/01/2007 giữa ông Y H với ông Tạ Văn T5 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ 28, diện tích 4.072,5m^2 tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Buộc bà Nguyễn Thị H1, ông Tạ Văn N phải thực hiện các thủ tục theo quy định pháp

luật để cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông Y H đối với thửa đất nêu trên".

Sau đó ông Y H tiếp tục có đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung gửi đến Tòa án yêu cầu "Hủy văn bản phân chia di sản thừa kế, Hủy văn bản tặng cho quyền sử dụng đất và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa ông Y H đối với bà Nguyễn Thị H1, ông Tạ Văn N, bà Trần Thị Uyên T1 và ông Nguyễn N1, ông Võ Tá D1 và bà H W, bà Châu Thị Ngọc L. Mặc dù, Tòa án đang giải quyết vụ án nhưng vào ngày 11/6/2024 bà Châu Thị Ngọc L lại tiếp tục chuyển nhượng thửa đất đang tranh chấp cho vợ chồng ông Phạm Hoàng A, bà Nguyễn Thị H3 trú tại Xã E, huyện K. Hợp đồng chuyển nhượng được Phòng công chứng số X tỉnh Đắk Lắk chứng nhận. Việc bà Châu Thị Ngọc L (Bị đơn), Phòng công chứng số X tỉnh Đắk Lắk (Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) trong vụ án biết rõ thửa đất đang có tranh chấp nhưng vẫn thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trái pháp luật. Mặt khác, theo kết quả định giá tài sản mà Hội đồng định giá đã định giá và Tòa án đã thông báo kết quả định giá thì giá trị thị trường của thửa đất là 710.640.000 đồng (Bảy trăm mười triệu, sáu trăm bốn mươi nghìn đồng) nhưng các bên ghi giá chuyển nhượng trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) đồng thời có lời cam đoan về giá trị chuyển nhượng trên là thực tế (được thể hiện tại Điều 6 của hợp đồng chuyển nhượng). Như vậy việc chuyển nhượng của bà L cho ông A, bà H3 là nhằm tẩu tán tài sản, trốn thuế, vi phạm pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông Y H. Nên ông Y H đã có đơn khởi kiện bổ sung với nội dung "Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Châu Thị Ngọc L và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Hoàng A, bà Nguyễn Thị H3 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 28, diện tích 4072,5m^2, đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K do Phòng công chứng số X, tỉnh Đắk Lắk chứng nhận ngày 11/6/2024, số công chứng 2476, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu". Nguyện vọng của ông Y H đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết:

1. Hủy Văn bản phân chia di sản thừa kế giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Tạ Văn H2 và ông Tạ Văn N tại Văn phòng công chứng N theo số công chứng 006534, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/10/2019.

2. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho bà Nguyễn Thị H1 và bên nhận tặng cho ông Tạ Văn N đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 28, diện tích 4072,5m^2, đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: Xã H, huyện K do Phòng công chứng số X tỉnh Đắk Lắk chứng nhận ngày 04/12/2019, số công chứng 8899, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 201521 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Tạ Văn N ngày 12/12/2019.

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Tạ Văn N và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Uyên T1 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 28, diện tích 4072,5m^2, đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K do Phòng công chứng số X tỉnh Đắk Lắk chứng nhận ngày 26/12/2019, số công chứng 9457, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Hủy phần đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Trần Thị Uyên T1 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận ngày 31/12/2019 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 201521 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Tạ Văn N ngày 12/12/2019.

4. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị Uyên T1, ông Nguyễn N1 và bên nhận chuyển nhượng ông Võ Tá D1 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 28, diện tích 4072,5m^2, đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K do Phòng công chứng số X tỉnh Đắk Lắk chứng nhận ngày 04/01/2021, số công chứng 58, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Hủy phần đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Võ Tá D1 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận ngày 07/01/2021 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 201521 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Tạ Văn N ngày 12/12/2019.

5. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Võ Tá D1, bà H W và bên nhận chuyển nhượng bà Châu Thị Ngọc L đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 28, diện tích 4072,5m^2, đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K do Văn phòng công chứng T, tỉnh Đắk Lắk chứng nhận ngày 28/07/2021 là vô hiệu.

Hủy phần đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Châu Thị Ngọc L do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận ngày 06/08/2021 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 201521 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Tạ Văn N ngày 12/12/2019.

6. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Châu Thị Ngọc L và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Hoàng A, bà Nguyễn Thị H3 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 28, diện tích 4072,5m^2, đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: Xã H, huyện K do Phòng công chứng số X tỉnh Đắk Lắk chứng nhận ngày 11/06/2024, số công chứng 2476, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

7. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất vườn cà phê" ngày 21/01/2007 giữa ông Y H với ông Tạ Văn T5 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 28, diện tích 4072,5m^2, đất trồng cây lâu năm tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất vườn cà phê" ngày 21/01/2007 giữa ông Y H với ông Tạ Văn T5 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 28, diện tích

4072,5m^2, đất trồng cây lâu năm tại xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Cụ thể:

- Buộc bà Nguyễn Thị H1 và ông Tạ Văn N phải liên đới trả lại cho ông Y H số tiền tương tương 85,71% giá trị hợp đồng đã thanh toán là: 609.000.000 đồng (710.640.000đồng x 85,71%);

- Buộc bà Nguyễn Thị H1, ông Tạ Văn N và bà Châu Thị Ngọc L phải liên đới thanh toán cho ông Y H giá trị tài sản trên đất (31 cây sầu riêng) là 18.383.000 đồng.

Đối với bà H T3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Bà H T3 là vợ của ông Y H. Nên với toàn bộ nội dung mà ông Y H khởi kiện và khởi kiện bổ sung thì bà hoàn toàn đồng ý. Đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận đơn khởi kiện của ông Y H. Ngoài ra không có ý kiến gì thêm.

**** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1 là ông Tô Tiến D trình bày:***

Bà Nguyễn Thị H1 với ông Tạ Văn T5 là vợ chồng, ông Tạ Văn T5 đã chết (chết ngày 15/7/2014). Vợ chồng bà H1 có 04 người con là: Tạ Văn D3 sinh năm 1984, Tạ Văn T4 sinh năm 1987, Tạ Văn H2 sinh năm 1991 và Tạ Văn N sinh năm 1996.

Trước khi ông Tạ Văn T5 chết thì vào ngày 21/01/2007, ông Tạ Văn T5 có chuyển nhượng cho ông Y H ở Buôn Pu, xã E diện tích đất vườn cà phê với diện tích đất trên 4.000m^2 (có trong bìa đỏ) tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay thuộc xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk). Hai bên có lập "Giấy sang nhượng đất vườn cà phê ngày 21/01/2007 theo giấy tờ sang nhượng do ông Y H đã cung cấp.

Thực hiện hợp đồng, ngày 21/01/2007 ông Y H đã thanh toán cho ông Tạ Văn T5 số tiền 40.000.000đồng (Bốn mươi triệu đồng). Ngày 16/3/2007, ông đã trả thêm cho ông T5 số tiền 10.000.000đồng (Mười triệu đồng). Ngày 12/12/2007, trả tiếp cho ông Tạ Văn T5 số tiền 10.000.000đồng (Mười triệu đồng), còn lại là 10.000.000đồng (Mười triệu đồng) hẹn khi nào ông T5 sang tên Sổ đỏ cho ông Y H thì ông Y H sẽ thanh toán đầy đủ. Và gia đình bà H1 đã nhận của ông Y H tổng số tiền 60.000.000đồng, còn lại là 10.000.000đồng là ông Y H chưa trả. Gia đình bà H1 đã giao đất cho ông Y H canh tác, sử dụng từ lúc mua. Việc ông Tạ Văn T5 chuyển nhượng đất cho ông Y H thì bà H1và các con đều đồng ý, và giao cho ông T5 trực tiếp đứng ra giao dịch chuyển nhượng. Số tiền bán đất cho ông Y H được dùng vào chữa bệnh cho ông T5.

Gia đình bà H1 vẫn chưa làm các thủ tục pháp lý sang tên ông Y H là do ông Tạ Văn T5 bị bệnh phải điều trị, giấy tờ đất thì đang được gia đình thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh Đắk Lắk có địa chỉ tại 37 Phan Bội Châu, Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Thời điểm thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng là trước khi hai bên xác lập

giấy chuyển nhượng đất cho ông Y H. Tại thời điểm ông T5 và ông Y H viết giấy sang nhượng đất vườn cà phê ngày 21/01/2007 do giấy tờ đất đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng nên khi viết giấy sang nhượng chỉ ghi chung chung, không có ghi cụ thể.

Sau khi ông Y H nhận chuyển nhượng theo giấy tờ mà ông Tạ Văn T5 với ông Y H xác lập thì vì nhiều lý do khách quan nên chưa làm thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật cho ông Y H được mặc dù đất đã được gia đình bàn giao cho ông Y H canh tác, sử dụng từ năm 2007. Ngày 15/7/2014 ông Tạ Văn T5 chết. Sau khi ông T5 chết, do gia đình không có tiền để trả ngân hàng và rút bìa đỏ ra nên bà H1 đã nhờ người đáo hạn ngân hàng rút GCNQSDĐ ra để vay nhưng không vay lại được (do nợ xấu) nên đã làm thủ tục tặng cho con trai là anh Tạ Văn N vào năm 2019. Sau khi chuyển sang tên anh Tạ Văn N thì anh Nguyên cũng không vay được tiền ngân hàng. Sau đó anh Tạ Văn N nhờ chị Trần Thị Uyên T1 trú tại thôn Tân Lập, xã Y, huyện K đứng tên để vay tiền ngân hàng giúp gia đình. Sau đó lại tiếp tục nhờ anh Võ Tá D1 trú tại tổ dân phố 6, phường Tân An, Tp. Buôn Ma Thuột đứng tên và vay tiền ngân hàng giúp cho gia đình. Và hiện nay anh Võ Tá D1 chuyển nhượng lại cho chị Châu Thị Ngọc L trú tại phường Ea Tam, Tp. Buôn Ma Thuột đứng tên giúp và chị Ly đã đem thế chấp vay Ngân hàng sau đó lại tiếp tục đem chuyển nhượng cho người khác.

Bà Hồng khẳng định các hợp đồng chuyển nhượng đều là giả tạo, thực tế là nhờ đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền ngân hàng do đó không có việc bàn giao đất trên thực tế, không có việc giao nhận tiền. Đất vẫn do anh Y H trực tiếp canh tác, sử dụng.

Nay ông Y H khởi kiện bà Nguyễn Thị H1 thì bà đề nghị Tòa án xem xét theo quy định. Bản thân bà H1 có nguyện vọng là được chuộc bìa từ bà Châu Thị Ngọc L về để hoàn tất thủ tục pháp lý sang tên ông Y H. Ngoài ra tôi không có ý kiến gì thêm.

**** Ông Văn Công M là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Tạ Văn N trình bày:*** Với toàn bộ nội dung mà ông Y H khởi kiện, khởi kiện bổ sung liên quan đến ông Tạ Văn N thì ông có ý kiến:

Quá trình chuyển nhượng thửa đất hiện đang tranh chấp giữa bố ông N là ông Tạ Văn T5 với ông Y H cụ thể như thế nào thì ông Tạ Văn N không hề được biết. Bao gồm cả việc bàn giao đất hay giao nhận tiền giữa hai bên. Sau khi bố ông N chết, bà H1 có nhờ ông N ra Văn phòng công chứng để ký các giấy tờ liên quan đến đất đai.

Việc ông Tạ Văn N ký tên trong hồ sơ khai nhận phân chia di sản thừa kế và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 201521 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp 12/12/2019, thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 28, diện tích 4.072,5m^2 là do bà Nguyễn Thị H1 (mẹ ông N) nhờ đứng tên giúp để vay tiền. Ông N không ý thức được việc đúng sai liên quan đến việc ký tên

vào các giấy tờ, hồ sơ liên quan, cũng như đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi đứng tên, do bị nợ xấu không vay được tiền nên ông N giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1. Ông N không hề nhận được bất kỳ một khoản tiền hay lợi ích vật chất nào từ việc thừa kế và đứng tên trên giấy chứng nhận.

Do vậy, đối với yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Y H thì bị đơn ông Tạ Văn N đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Bị đơn bà Trần Thị Uyên T1, ông Nguyễn N1 trình bày:***

Với toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y H trong đó có yêu cầu "Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Tạ Văn N và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Uyên T1 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 28, diện tích 4072,5m^2, đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: Xã H, huyện K do Phòng công chứng số X tỉnh Đắk Lắk chứng nhận ngày 26/12/2019, số công chứng 9457, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu. Hủy phần đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Trần Thị Uyên T1 do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc xác nhận ngày 31/12/2019 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 201521 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Tạ Văn N ngày 12/12/2019; Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị Uyên T1, ông Nguyễn N1 và bên nhận chuyển nhượng ông Võ Tá D1 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 28, diện tích 4072,5m^2, đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K do Phòng công chứng số X tỉnh Đắk Lắk chứng nhận ngày 04/01/2021, số công chứng 58, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu. Hủy phần đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Võ Tá D1 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận ngày 07/01/2021 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 201521 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Tạ Văn N ngày 12/12/2019" thì chúng tôi với tư cách là bị đơn trong vụ án, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Bị đơn ông Võ Tá D1, bà H W trình bày:*** Với toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y H trong đó có yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị Uyên T1 và bên nhận chuyển nhượng ông Võ Tá D1 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 28, diện tích 4072,5m2, đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: Xã H, huyện K do Phòng công chứng số X tỉnh Đắk Lắk chứng nhận ngày 04/01/2021, số công chứng 58, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu; Hủy phần đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Võ Tá D1 do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc xác nhận ngày 07/01/2021 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 201521 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Tạ Văn N ngày 12/12/2019.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Võ Tá D1, bà H W và bên nhận chuyển nhượng bà Châu Thị Ngọc L đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 28, diện tích 4072,5m2, đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: Xã H, huyện K do Văn phòng công chứng T tỉnh Đắk Lắk chứng nhận ngày 28/07/2021 là vô hiệu; Hủy phần đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Châu Thị Ngọc L do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc xác nhận ngày 06/08/2021 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 201521 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Tạ Văn N ngày 12/12/2019" thì chúng tôi với tư cách là bị đơn trong vụ án, tôi đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Bị đơn bà Châu Thị Ngọc L (do ông** Trần Cao T2 **và ông** Nguyễn Đức D2 **là người đại diện theo ủy quyền), ông** Nguyễn Đức D2 **trình bày:*** Do có nhu cầu về sử dụng đất nên ngày 22/7/2021 bà Châu Thị Ngọc L có thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ ông Võ Tá D1 tài sản là QSDĐ và cây trồng gắn liền với đất tại thửa đất số: 62, tờ bản đồ số: 28, diện tích: 4.072,5m^2, tọa lạc tại: Xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 201520 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 12/12/2019, được chỉnh lý tên người sử dụng đất tại trang 04 Giấy chứng nhận mang tên Võ Tá D1 vào ngày 07/01/2021 với số tiền là 397.500.000 đồng.

Bà L đã thanh toán đầy đủ số tiền 397.500.000 đồng cho ông Võ Tá D1, có người làm chứng là bà Nguyễn Thị H1 (Chủ đất cũ) chứng kiến. Sau đó ông D đã bàn giao đất ngoài thực địa cho bà L quản lý, sử dụng ổn định cho đến nay.

Đến ngày 06/8/2021, bà L hoàn thành thủ tục đăng ký sang tên và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K cập nhật, chỉnh lý tên người sử dụng đất vào trang 04 Giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định.

Thời điểm nhận đất vào ngày 22/7/2021, do chưa có kế hoạch sử dụng đất nên bà L cho bà Nguyễn Thị H1 (bà Nguyễn Thị H1 là chủ đất cũ trước đây) thuê đất trong thời hạn 06 tháng để trồng hoa màu. Sau khi hết thời hạn cho thuê thì bà L đã lấy lại đất và canh tác, sử dụng đất vào mục đích trồng cây lâu năm, đồng thời tiến hành dựng tường rào bao quanh bằng trụ bê tông, lớp B40 để bảo vệ đất và quản lý, sử dụng đất ổn định, không tranh chấp với ai cho đến nay.

Với toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Y H thì bà Châu Thị Ngọc L với tư cách là bị đơn trong vụ án, bà Châu Thị Ngọc L hoàn toàn không đồng ý. Bởi lẽ: Bà Châu Thị Ngọc L không biết và không liên quan đến các thỏa thuận và giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 62 trước đây giữa ông Y H với ông Tạ Văn T5, bà Nguyễn Thị H1, ông Tạ Văn N.

Bà L là người nhận chuyển nhượng QSDĐ ngay tình từ vợ chồng ông Võ Tá D1, bà H' W theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CS 201521 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 12/12/2019, cập nhật thay đổi chủ sử dụng cho ông Võ Tá D1 vào ngày 07/01/2021. Sau đó, bà L đã hoàn thành thủ tục công chứng

hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, thủ tục đăng ký biến động đất đai theo đúng quy định của pháp luật, đã nhận đất và quản lý, sử dụng đất ổn định từ thời điểm nhận chuyển nhượng ngày 22/7/2021 cho đến nay. Tại khoản 2 Điều 133 của Bộ Luật dân sự 2015 có nêu về việc bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình trong việc nhận chuyển nhượng QSDĐ, cụ thể:

"2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu".

Do đó, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ Luật dân sự 2015 về quyền lợi của người thứ ba ngay tình đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền, lợi ích chính đáng, hợp pháp của bà Châu Thị Ngọc L. Ngoài ra không có ý kiến gì thêm.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:***

***1.** Ông Lăng Trọng D4 (là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk đồng thời cũng là người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K) trình bày:*

Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện, khởi kiện sửa đổi, bổ sung của ông Y H đối với bà Nguyễn Thị H1, ông Tạ Văn N, bà Trần Thị Uyên T1, ông Nguyễn N1, ông Võ Tá D1, bà H W, bà Châu Thị Ngọc L về việc *"Hủy văn bản phân chia di sản thừa kế, Hủy văn bản tặng cho quyền sử dụng đất và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K do tôi là người đại diện, có ý kiến như sau:

Về nguồn gốc, trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 374310, thửa đất số 62, tờ bản số 28, diện tích 4072,5m^2 (Mục đích sử dụng: cà phê), địa chỉ thửa đất: xã E (nay là xã H), huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk do UBND huyện Krông Pắc cấp cho Hộ ông Tạ Văn T5 ngày 01/4/2003. Đất này có nguồn gốc được hộ ông Tạ Văn T5 nhận chuyển nhượng của ông Hồ Viết S và bà Trần Thị N1 trú tại xã H, huyện K. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Tạ Văn T5 đã làm thủ tục giấy tờ đứng tên Hộ ông Tạ Văn T5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 374310, thửa đất số 62, tờ bản số 28, diện tích 4072,5m^2 (Mục đích sử dụng: cà phê), địa chỉ thửa đất: xã E (nay là xã H), huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Được UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 01/4/2003. Sau đó QSDĐ này đã được đăng ký biến động pháp lý sang tên bà Nguyễn Thị H1 vào ngày 20/11/2019;

Ngày 04/12/2019 bà Nguyễn Thị H1 đã tặng cho con trai là Tạ Văn N theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 8899, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/12/2019 tại Phòng công chứng số X tỉnh Đắk Lắk giữa bên

tặng cho bà Nguyễn Thị H1 với bên nhận tặng cho ông Tạ Văn N. Sau khi nhận tặng cho thì ông Tạ Văn N đã làm thủ tục giấy tờ đất đai theo quy định. Ngày 12/12/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk đã cấp GCNQSDĐ cho ông Tạ Văn N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 201521, thửa đất số 62, tờ bản đồ số 28, diện tích 4072,5m^2, đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: Xã H, huyện K.

Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 28, diện tích 4072,5m^2, đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: Xã H, huyện K quá trình sử dụng đã được chuyển nhượng qua nhiều người và được đăng ký biến động pháp lý nhiều lần, cụ thể: ngày 31/12/2019 được đăng ký biến động pháp lý sang tên bà Trần Thị Uyên T1 (theo hồ sơ số 50182CN001); ngày 07/01/2021 được đăng ký biến động pháp lý sang tên ông Võ Tá D1 (theo hồ sơ số 50182CN002); ngày 06/8/2021 được đăng ký biến động pháp lý sang tên bà Châu Thị Ngọc L (theo hồ sơ số 50182CN003).

Như vậy: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Krông Pắc cho ông Tạ Văn T5, sau này là bà Nguyễn Thị H1 và từ bà Nguyễn Thị H1 sang ông Tạ Văn N, bà Trần Thị Uyên T1, ông Võ Tá D1, bà Châu Thị Ngọc L và việc đăng ký biến động pháp lý thì đều được thực hiện đúng với trình tự, thủ tục được quy định của pháp luật.

Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án thì Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc đề nghị Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ được thu thập, căn cứ theo quy định của Bộ luật dân sự, Luật đất đai để xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luât.

2. *Ông Tạ Văn D3 trình bày:* Tôi là con đẻ của bà Nguyễn Thị H1, ông Tạ Văn T5 là bố đẻ của tôi hiện ông Tạ Văn T5 đã chết (chết ngày 15/7/2014 AL). Bố mẹ tôi có 04 người con là: Tôi là Tạ Văn D3, sinh năm 1984; em trai Tạ Văn T4, sinh năm 1987; em trai Tạ Văn H2, sinh năm 1991; em trai út là Tạ Văn N, sinh năm 1996.

Lúc bố tôi ông Tạ Văn T5 còn sống thì bố mẹ và gia đình tôi có tạo lập được tài sản là các quyền sử dụng đất nào hay không thì tôi không biết. Năm 2006 tôi đi xuất khẩu lao động tại Malaysia đến tháng 3 năm 2009 tôi về nước. Tháng 7/2009 tôi lại tiếp tục đi xuất khẩu lao động. Tháng 4/2010 tôi về nước và sinh sống tại Cao Bằng. Tháng 7 năm 2011 tôi vào Kon Tum ở từ đó cho đến nay.

Vào ngày 21/01/2007 bố tôi ông Tạ Văn T5 có xác lập giấy chuyển nhượng đất vườn cà phê cho ông Y H thì tôi hoàn toàn không biết. Sau khi bố tôi ông Tạ Văn T5 chết thì mẹ tôi và 02 em là Tạ Văn H2, Tạ Văn N tự xác lập văn bản phân chia di sản thừa kế tại Văn phòng công chứng N vào ngày 14/10/2019 thì tôi hoàn toàn không biết. Bản thân tôi không được thông báo và cũng không có tên trong văn bản phân chia di sản thừa kế này. Tại sơ yếu lý lịch tự thuật do mẹ tôi bà Nguyễn Thị H1 kê khai có xác nhận của chính quyền địa phương là Ủy ban nhân dân xã E,

huyện K xác nhận bà Nguyễn Thị H1 và ông Tạ Văn T5 (đã chết) chỉ có 02 người con là Tạ Văn H2, Tạ Văn N và ông Tạ Văn T5 chết vào năm 2010 là hoàn toàn không đúng. Tôi khẳng định bố mẹ tôi có tất cả 04 người con là Tạ Văn D3, Tạ Văn T4, Tạ Văn H2 và Tạ Văn N là đúng sự thật.

Việc mẹ tôi bà Nguyễn Thị H1 cùng hai em Tạ Văn H2 và Tạ Văn N xác lập văn bản phân chia di sản thừa kế tại Văn phòng công chứng N vào ngày 14/10/2019 còn thiếu 02 người con là Tạ Văn D3, Tạ Văn T4 là không đúng; văn bản sơ yếu lý lịch tự thuật được UBND xã E xác nhận là hoàn toàn không đúng, không đảm bảo quyền lợi của chúng tôi và thiếu người thừa kế (là con đẻ của ông bà).

Tài sản chia thừa kế là các quyền sử dụng đất trong đó có diện tích đất 4072,5m^2, đất trồng cây lâu năm; tọa lạc tại: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSDĐ số V 374310, thửa đất số 62; Tờ bản đồ số: 28; Được UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 01/4/2003 Hộ ông Tạ Văn T5. Việc mẹ tôi bà Nguyễn Thị H1 cùng 02 em (Tạ Văn H2, Tạ Văn N) lập văn bản phân chia di sản thừa kế tại Văn phòng công chứng N vào ngày 14/10/2019 để chia tài sản của bố tôi để lại là các quyền sử dụng đất (trong đó có diện tích đất 4072,5m^2, đất trồng cây lâu năm; tọa lạc tại: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSDĐ số V 374310, thửa đất số 62; Tờ bản đồ số: 28; Được UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 01/4/2003 Hộ ông Tạ Văn T5) cho mẹ tôi đứng tên sau đó lập văn bản tặng cho sang cho em Tạ Văn N tôi hoàn toàn không biết, không được thông báo.

Việc em trai tôi Tạ Văn N chuyển nhượng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 28, diện tích 4072,5m^2 địa chỉ thửa đất: Xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho ai thì tôi cũng hoàn toàn không biết.

Nay ông Y H có đơn khởi kiện trong đó có em trai tôi ông Tạ Văn N và mẹ tôi bà Nguyễn Thị H1. Với toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn ông Y H thì tôi với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này thì tôi đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Bản thân tôi không yêu cầu Tòa án xem xét hủy Văn bản phân chia di sản thừa kế giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Tạ Văn H2 và ông Tạ Văn N do Văn phòng công chứng N chứng nhận ngày 14/10/2019. Nếu có yêu cầu thì tôi sẽ có đơn yêu cầu gửi Tòa án xem xét sau, tôi không yêu cầu xem xét trong vụ án này.

3. *Ông Tạ Văn T4 trình bày:* Tôi là con đẻ của bà Nguyễn Thị H1 và ông Tạ Văn T5. Bố tôi ông Tạ Văn T5 đã chết (chết ngày 15/7/2014 AL). Bố mẹ tôi có 04 người con là: Tạ Văn D3, sinh năm 1984; Tạ Văn T4, sinh năm 1987; Tạ Văn H2, sinh năm 1991; Tạ Văn N, sinh năm 1996.

Lúc bố tôi ông Tạ Văn T5 còn sống thì bố mẹ có tạo lập được hai quyền sử dụng là thửa đất số 62, tờ bản đồ 28, diện tích 4072,5m^2 tọa lạc xã E (nay là xã H) do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 01/4/2003 và thửa đất số 53a, tờ bản đồ số 28, diện tích 3140m^2, tọa lạc xã E (nay là xã H) do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 18/6/1998, các quyền sử dụng đất này đều do bố tôi ông Tạ Văn T5 đứng tên.

Lúc còn sống, vào ngày 21/01/2007 bố tôi ông Tạ Văn T5 có xác lập giấy chuyển nhượng đất vườn cà phê cho ông Y H đối với diện tích 4072,5m^2 tọa lạc xã E (nay là xã H) thì tôi hoàn toàn không biết mà sau này tôi nghe nói lại. Sau khi bố tôi ông Tạ Văn T5 chết thì mẹ tôi và 02 em là Tạ Văn H2, Tạ Văn N tự xác lập văn bản phân chia di sản thừa kế tại Văn phòng công chứng N vào ngày 14/10/2019 thì tôi hoàn toàn không biết.

Bản thân tôi không được thông báo và cũng không có tên trong văn bản phân chia di sản thừa kế này. Tại sơ yếu lý lịch tự thuật do mẹ tôi bà Nguyễn Thị H1 kê khai có xác nhận của chính quyền địa phương là Ủy ban nhân dân xã E, huyện K xác nhận bà Nguyễn Thị H1 và ông Tạ Văn T5 (đã chết) chỉ có 02 người con là Tạ Văn H2, Tạ Văn N là hoàn toàn không đúng. Tôi khẳng định bố mẹ tôi có tất cả 04 người con là Tạ Văn D3, Tạ Văn T4, Tạ Văn H2 và Tạ Văn N là đúng sự thật.

Việc mẹ tôi bà Nguyễn Thị H1 cùng hai em Tạ Văn H2 và Tạ Văn N xác lập văn bản phân chia di sản thừa kế tại Văn phòng công chứng N vào ngày 14/10/2019 còn thiếu 02 người con là Tạ Văn D3, Tạ Văn T4 là không đúng; văn bản sơ yếu lý lịch tự thuật được UBND xã E xác nhận là hoàn toàn không đúng, không đảm bảo quyền lợi của chúng tôi và thiếu người thừa kế (là con đẻ của ông bà).

Tài sản chia thừa kế là thửa đất số 62, tờ bản đồ 28, diện tích 4072,5m^2 tọa lạc xã E (nay là xã H) do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 01/4/2003 cho Hộ ông Tạ Văn T5 theo GCNQSDĐ số V 374310 và thửa đất số 53a, tờ bản đồ số 28, diện tích 3140m^2, tọa lạc xã E (nay là xã H) do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 18/6/1998 theo GCNQSDĐ số O 369126. Việc mẹ tôi bà Nguyễn Thị H1 cùng 02 em (Tạ Văn H2, Tạ Văn N) lập văn bản phân chia di sản thừa kế tại Văn phòng công chứng N vào ngày 14/10/2019 để chia tài sản của bố tôi để lại là các quyền sử dụng đất (trong đó có diện tích đất 4072,5m^2, đất trồng cây lâu năm; tọa lạc tại: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo GCNQSDĐ số V 374310, thửa đất số 62; Tờ bản đồ số 28; Được UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 01/4/2003 Hộ ông Tạ Văn T5) cho mẹ tôi đứng tên sau đó lập văn bản tặng cho sang cho em Tạ Văn N tôi hoàn toàn không biết, không được thông báo.

Việc em trai tôi Tạ Văn N chuyển nhượng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 28, diện tích 4072,5m^2 địa chỉ thửa đất: Xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho ai thì tôi cũng hoàn toàn không biết.

Nay ông Y H khởi kiện sau đó khởi kiện bổ sung thì với toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện nêu trên của ông Y H thì tôi với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này thì tôi đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Bản thân tôi không yêu cầu Tòa án xem xét hủy Văn bản phân chia di sản thừa kế giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Tạ Văn H2 và ông Tạ Văn N do Văn phòng công chứng N chứng nhận ngày 14/10/2019. Nếu có yêu cầu thì tôi sẽ có đơn yêu cầu gửi Tòa án xem xét sau, tôi không yêu cầu xem xét trong vụ án này.

4. *Ông Tạ Văn H2 trình bày:* Với toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Y H thì tôi với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, tôi đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

5. *Phòng công chứng số X tỉnh Đắk Lắk cung cấp:*

- Ngày 04/12/2019, Phòng Công chứng số 2 có công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 8899, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên tặng cho bà Nguyễn Thị H1 với bên nhận tặng cho ông Tạ Văn N đối với 02 tài sản là: Quyền sử dụng đất theo GCN số O 369126 do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 18/6/1998, cụ thể: thửa đất số 53a, tờ bản số 28, địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 3140m^2 ; Mục đích sử dụng: ONT 400m^2 + CLN 2740m^2; Quyền sử dụng đất theo GCN số V 374310 do UBND huyện Krông Pắc cấp ngày 01/4/2003, cụ thể: thửa đất số 62, tờ bản số 28, địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 4072,5m^2; Mục đích sử dụng: CLN.

- Ngày 26/12/2019, Phòng Công chứng số 2 có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9457, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng ông Tạ Văn N với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Uyên T1 đối với 02 tài sản là: Quyền sử dụng đất theo GCN số CS 201521 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 12/12/2019, cụ thể: thửa đất số 62, tờ bản số 28, địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 4072,5m^2; Mục đích sử dụng: CLN; Quyền sử dụng đất theo GCN số CS 201520 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 12/12/2019, cụ thể: thửa đất số 125 (53a cũ) , tờ bản số 28, địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 3140m^2; Mục đích sử dụng: ONT 400m^2 + CLN 2740m^2.

- Ngày 04/01/2021, Phòng Công chứng số 2 có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 58, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị Uyên T1, ông Nguyễn N1 với bên nhận chuyển nhượng ông Võ Tá D1 đối với 02 tài sản là: Quyền sử dụng đất theo GCN số CS 201521 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 12/12/2019, cụ thể: thửa đất số 62, tờ bản số 28, địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 4072,5m^2; Mục đích sử dụng: CLN; Quyền sử dụng đất theo GCN số CS 201520 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 12/12/2019, cụ thể: thửa đất số 125 (53a cũ), tờ bản số 28, địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 3140m^2; Mục đích sử dụng: ONT 400m^2 + CLN 2740m^2.

- Ngày 11/6/2024, Phòng Công chứng số 2 có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2476, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng bà Châu Thị Ngọc L với bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Hoàng A, bà Nguyễn Thị H3 đối với tài sản là Quyền sử dụng đất theo GCN số CS 201521 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp

ngày 12/12/2019, cụ thể: thửa đất số 62, tờ bản số 28, địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 4072,5m^2; Mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm.

- Về thủ tục công chứng: Nội dung, hình thức, mục đích của các Hợp đồng nêu trên đã được Phòng công chứng số X, tỉnh Đắk Lắk công chứng đúng theo quy định của Luật công chứng, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội; tại thời điểm công chứng các bên giao kết có mặt, có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật và cung cấp đầy đủ các giấy tờ liên quan đến việc tặng cho/chuyển nhượng, đã đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng và ký/ điểm chỉ Hợp đồng trước mặt Công chứng viên.

Chính vì vậy, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 8899, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 04/12/2019; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 9457, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 26/12/2019; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 58, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 04/01/2021; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2476, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số X chứng nhận ngày 11/6/2024 đã được công chứng đúng theo quy định pháp luật.

Do đó Phòng công chứng số X tỉnh Đắk Lắk hoàn toàn không đồng ý với nội dung khởi kiện của ông Y H về việc tuyên vô hiệu các hợp đồng nêu trên. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Y H.

6. *Ủy ban nhân dân xã E cung cấp:* Với nội dung yêu cầu hủy văn bản phân chia di sản thừa kế thì Ủy ban nhân dân xã E có ý kiến như sau:

Hiện nay pháp luật không có quy định về việc xác nhận hồ sơ của công dân nói chung, nên việc xác nhận mỗi cơ quan hiểu theo các nghĩa khác nhau (nơi thì xác nhận chữ ký, nơi thì xác nhận hộ khẩu, nơi thì xác nhận nội dung yêu cầu). Khi xác nhận vào sơ yếu lý lịch tự thuật theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị H1, người tham mưu cho UBND xã E đã tiến hành kiểm tra giấy tờ chứng minh nhân thân và sơ yếu lý lịch mà bà Nguyễn Thị H1 yêu cầu xác nhận, đồng thời cũng đã kiểm tra nội dung sơ yếu lý lịch trước khi bà Nguyễn Thị H1 ký vào, qua kiểm tra người tham mưu cho UBND xã E thấy nội dung của sơ yếu lý lịch không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không xúc phạm danh dự, nhân phẩm của tổ chức và cá nhân, không vi phạm bí mật đời tư của cá nhân, và người tham mưu cho UBND xã E xét thấy bà Nguyễn Thị H1 hoàn toàn minh mẫn, nhận thức, làm chủ được hành vi của mình, tại thời điểm yêu cầu ký xác nhận sơ yếu lý lịch của cá nhân không bị ai ép buộc, không bị ai lừa dối cho nên bà Nguyễn Thị H1 đã cam đoan trước pháp luật và UBND xã E là lời khai tại sơ yếu lý lịch tự thuật là hoàn toàn đúng sự thật, nếu khai man thì cá nhân bà Nguyễn Thị H1 sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Từ những lý do trên, UBND xã E đã ký xác nhận sơ yếu lý lịch tự thuật cho bà Nguyễn Thị H1, hành vi ký vào sơ yếu lý lịch trên là hoàn toàn hợp pháp và hợp

lý trong quản lý nhà nước nói chung và xác nhận giấy tờ theo yêu cầu của công dân nói chung, thẩm quyền quản lý về nhân khẩu của ngành công an theo quy định của pháp luật nói riêng chỉ là một lĩnh vực so với quản lý nhà nước nói chung, cho nên khi xác nhận vào sơ yếu lý lịch tự thuật của bà Nguyễn Thị H1 người tham mưu cho UBND xã E xác nhận và UBND xã E không thể biết và cũng không buộc phải biết nhân thân của bà Nguyễn Thị H1 là những ai (Hàng thừa kế thứ nhất của pháp luật) để yêu cầu ghi vào lý lịch nếu thiếu người và xoá đi nếu dư người, việc phân chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất do ông Tạ Văn T5 hoặc hộ ông Tạ Văn T5 để lại được thực hiện theo quy định của pháp luật không phụ thuộc vào việc nhân thân của Ông Tạ Văn T5 (bố, mẹ đẻ; bố mẹ nuôi; con đẻ, con nuôi…) có thường trú hay tạm trú tại xã E hay không và chỉ căn cứ vào sơ yếu lý lịch tự thuật về hàng thừa kế thứ nhất để chia thừa kế.

UBND xã E đã niêm yết 15 ngày đối với thông báo của Văn phòng Công chứng Trung Nghĩa về việc phân chia di sản thừa kế đối với phần tài sản mà ông Tạ Văn T5 để lại, trong thời hạn 15 ngày UBND xã E không nhận được khiếu nại, tố cáo, kiến nghị và phản ánh nào liên quan đến việc yêu cầu của bà Nguyễn Thị H1 về việc chia di sản thừa kế do ông tạ Văn Thức để lại, tại văn bản phân chia di sản thừa kế do Văn phòng Công chứng Trung Nghĩa ký ngày 14/10/2019 vợ và hai con ông Tạ Văn T5 là bà Nguyễn Thị H1, ông Tạ Văn H2, ông Tạ Văn N đã cam kết không bỏ sót người thừa kế và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Do đó, việc ông Y H khởi kiện yêu cầu hủy văn bản phân chia di sản thừa kế thì Ủy ban nhân dân xã E đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra không có ý kiến gì thêm.

7. *Văn phòng công chứng T cung cấp:* Văn phòng công chứng T có ý kiến như sau:

1. Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Võ Tá D1, bà H W và bên nhận chuyển nhượng bà Châu Thị Ngọc L đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 28, diện tích 4072,5m^2, đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K do Văn phòng công chứng T, tỉnh Đắk Lắk chứng nhận ngày 28/07/2021 do các bên tự nguyện ký trước mặt công chứng viên.

Khi ký hợp đồng này không bên nào bị lừa dối hay ép buộc; các chủ thể ký kết hợp đồng là đúng người, đúng đối tượng; các bên cung cấp giấy tờ về nhân thân và tài sản đầy đủ và chính xác; việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất không trái quy định của pháp luật. Mặt khác trước mặt Công chứng viên, Bên chuyển nhượng cam kết: Đất thuộc sở hữu hợp pháp của bên chuyển nhượng, không bị tranh chấp, không thế chấp, cầm cố đặt cọc, bảo lãnh, không bị kê biên để thi hành án...

2. Trước khi công chứng viên thực hiện xác nhận hợp đồng chuyển nhượng đã tiến hành kiểm tra hệ thống ngăn chặn trên phần mềm quản lý công chứng của UBND tỉnh Đắk Lắk, do Sở Tư pháp quản lý, đồng thời kiểm tra trên hệ thống quản lý hồ sơ pháp lý về đất đai của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đăk Lắk cũng

như kiểm tra hệ thống thông tin quản lý đất đai của Chi nhánh văn phòng quản lý đất đai huyện Krông Pắc; Văn phòng công chứng T không tìm thấy thông tin ngăn chặn, hoặc cấm chủ sở hữu, sử dụng đất thực hiện giao dịch dân sự đối với các thửa đất mà các bên tiến hành chuyển nhượng trong hợp đồng. Vì vậy việc ông Y H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là không có căn cứ pháp luật.

3. Ngoài ra tại điểm d khoản 3 Điều 7 Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nói trên ghi rõ: "Những thông tin ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật các bên không yêu cầu Công chứng viên xác minh hoặc giám định. Trong trường hợp các thỏa thuận trong hợp đồng này phát sinh tranh chấp do việc các bên cung cấp thông tin không đầy đủ/không chính xác, cam kết không đúng sự thật gây thiệt hại cho bất cứ tổ chức, cá nhân nào thì các bên liên đới tự chịu trách nhiệm vật chất trước pháp luật và đồng ý miễn trừ trách nhiệm vật chất cho công chứng viên và tổ chứng hành nghề công chứng đã xác nhận Hợp đồng này". Vì vậy, các tranh chấp phát sinh từ hợp đồng này nếu có thiệt hại về tài sản thì bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng phải tự chịu trách nhiệm liên đới bồi thường cho người bị thiệt hại.

Do đó Văn phòng Công chứng T không đồng ý yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên của nguyên đơn ông Y H.

8. *Văn phòng công chứng N cung cấp:* Văn phòng công chứng N đã rà soát, kiểm tra lại toàn bộ hồ sơ lưu trữ tại văn phòng và nhận thấy rằng: Việc Văn phòng công chứng N đã thực hiện công chứng hợp đồng, giao dịch liên quan đến vụ án nêu trên là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng N xin từ chối tham gia với tư cách là người liên quan.

9. *Bà Lê Thị N2 là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hoàng A, bà Nguyễn Thị H3 trình bày:* Ngày 11/6/2024, bà Châu Thị Ngọc L có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Hoàng A, bà Nguyễn Thị H3 thửa đất số 62, tờ bản đồ 28, diện tích 4072,5m^2, địa chỉ thửa đất tại xã H, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 201521 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 12/12/2019 cho ông Tạ Văn N, thay đổi cơ sở pháp lý cho bà Châu Thị Ngọc L vào ngày 06/8/2021 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Krông Pắc.

Ông Phạm Hoàng A, bà Nguyễn Thị H3 và bà Châu Thị Ngọc L thống nhất về giá chuyển nhượng sau đó các bên thực hiện ký hợp đồng đặt cọc ngày 18/5/2024 (đặt cọc trước 200.000.000 đồng) hai bên bàn giao đất thực địa và cam kết cho ông A, bà H3 quản lý sử dụng, canh tác trên đất vì lúc này trên đất có 27 cây sầu riêng tình trạng cây rất yếu và sắp chết. Sau khi được bà L giao đất thì vợ chồng bà H3, ông A đã tiến hành đào giếng, lắp đặt hệ thống tưới tiêu, cải tạo và trồng mới 70 cây sầu riêng Dona đồng thời chăm sóc bón phân cho 27 cây sầu riêng đã có trên

đất, làm lại cổng sắt kiên cố và có khóa lại, hàn và làm 01 căn chòi sắt lợp tôn để chăm sóc vườn canh tác từ đó đến nay không ai ngăn cấm, cấm cản gì. Thời gian sau đó sau khi bà L thông báo vợ chồng ông A, bà H3 có mặt giao đủ số tiền 900.000.000 đồng và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk. Hai bên thỏa thuận hồ sơ bà L giao cho vợ chồng ông A, bà H3 làm đăng ký biến động tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K. Vợ chồng ông A, bà H3 đã chuẩn bị hồ sơ đầy đủ nộp tại bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắc đến ngày hẹn lấy thông báo nộp nghĩa vụ thuế vợ chồng bà H3, ông A được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Pắc thông báo thửa đất trên hiện đang tranh chấp tại Tòa án.

Do ông A, bà H3 đã nhận chuyển nhượng đất của bà Châu Thị Ngọc L là đúng quy định của pháp luật, tại thời điểm chuyển nhượng không có tranh chấp, sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng bà H3, ông A đã bàn giao tiền, bà L bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất trên thực tế. Hiện tại ông A, bà H3 đang quản lý, sử dụng ổn định thửa đất số 62, tờ bản đồ 28, diện tích 4072,5m^2, địa chỉ thửa đất tại xã H, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk. Việc ông Y H trình bày hiện ông đang quản lý, sử dụng đất là không đúng sự thật.

Còn nếu việc chuyển nhượng của ông Y H với gia đình ông T5, bà H1 là đúng và bà H1 cũng hoàn toàn biết sự việc nêu trên. Năm 2019, bà H1 đã lấy sổ đỏ thế chấp ở ngân hàng ra đã có đầy đủ điều kiện để sang tên cho gia đình ông Y H nhưng vì lý do cá nhân mà bà H1 không thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất theo đúng cam kết thì đây là lỗi của bà H1 và bà H1 phải chịu hoàn toàn trách nhiệm với ông Y H. Tất cả các sự việc nêu trên đều bắt nguồn từ hành vi sai trái của bà H1 nên bà H1 phải là người chịu trách nhiệm.

Ông Anh, bà H3 là người nhận chuyển nhượng ngay tình nên đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình trong việc nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đã được quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ Luật dân sự 2015: "*2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu".*

Do đó bà H3, ông A không đồng ý với nội dung khởi kiện của ông Y H về việc "Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Châu Thị Ngọc L và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Hoàng A, bà Nguyễn Thị H3 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 28, diện tích 4072,5m^2, đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K do Phòng công chứng số X, tỉnh Đắk Lắk chứng nhận ngày 11/6/2024, số công chứng 2476, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu". Đề nghị Tòa án không chấp nhận nội dung khởi kiện của ông Y H. Đối với các yêu cầu khởi kiện khác của ông Y H thì ông A, bà H3 không liên quan nên không có ý kiến. Đồng thời ông A, bà H3 đền nghị Tòa án công nhận hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/6/2024 giữa bên chuyển nhượng là bà Châu Thị Ngọc L và bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Hoàng A, bà Nguyễn Thị H3 theo số công chứng số 2476 quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk. Ngoài ra không có ý kiến gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DSST ngày 22/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắk, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ Điều 5; khoản 3, 11, 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ khoản 4 Điều 718 Bộ luật dân sự 1995; các Điều 116, Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 133, Điều 457, Điều 459 và Điều 651 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 27 Luật đất đai năm 2024 (cũ là Điều 167 Luật đất đai năm 2013); Điều 5 Luật công chứng năm 2014;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Y H về việc: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất vườn cà phê" ngày 21/01/2007 giữa ông Y H với ông Tạ Văn T5 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 28, diện tích 4072,5m^2 đo thực tế 3553,2m^2 (đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại: xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải có trách nhiệm trả lại cho ông Y H số tiền 609.089.000 đồng (tương ứng với 85,71% giá trị đất theo giá thị trường) và 118.383.000 đồng là trị giá của cây trồng trên đất (với 31 cây sầu riêng). Tổng cộng phải trả cho ông Y H số tiền là 727.472.000 đồng (Bảy trăm hai mươi bảy triệu, bốn trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Y H về việc:

- Buộc ông Tạ Văn N phải liên đới cùng bà Nguyễn Thị H1 trả lại cho ông Y H số tiền tương tương 85,71% giá trị hợp đồng đã thanh toán là: 609.000.000 đồng (710.640.000đồng x 85,71%);

- Buộc ông Tạ Văn N và bà Châu Thị Ngọc L phải liên đới cùng bà Nguyễn Thị H1 thanh toán cho ông Y H giá trị tài sản trên đất (31 cây sầu riêng) là 118.383.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Y H về việc:

- Hủy Văn bản phân chia di sản thừa kế giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Tạ Văn H2 và ông Tạ Văn N tại Văn phòng công chứng N theo số công chứng 006534, quyển số 01/2019/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/10/2019.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho bà Nguyễn Thị H1 và bên nhận tặng cho ông Tạ Văn N đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 28, diện tích 4072,5m^2, đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: Xã H, huyện K do Phòng công chứng số X tỉnh Đắk Lắk chứng nhận ngày 04/12/2019, số công chứng 8899, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 201521 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Tạ Văn N ngày 12/12/2019.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Tạ Văn N và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Uyên T1 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 28, diện tích 4072,5m^2, đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K do Phòng công chứng số X tỉnh Đắk Lắk chứng nhận ngày 26/12/2019, số công chứng 9457, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu; Hủy phần đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Trần Thị Uyên T1 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận ngày 31/12/2019 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 201521 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Tạ Văn N ngày 12/12/2019.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị Uyên T1, ông Nguyễn N1 và bên nhận chuyển nhượng ông Võ Tá D1 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 28, diện tích 4072,5m^2, đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K do Phòng công chứng số X tỉnh Đắk Lắk chứng nhận ngày 04/01/2021, số công chứng 58, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu; Hủy phần đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Võ Tá D1 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận ngày 07/01/2021 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 201521 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Tạ Văn N ngày 12/12/2019.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Võ Tá D1, bà H W và bên nhận chuyển nhượng bà Châu Thị Ngọc L đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 28, diện tích 4072,5m^2, đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K do Văn phòng công chứng T, tỉnh Đắk Lắk chứng nhận ngày 28/07/2021 là vô hiệu; Hủy phần đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Châu Thị Ngọc L do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận ngày 06/08/2021 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 201521 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Tạ Văn N ngày 12/12/2019.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Châu Thị Ngọc L và bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Hoàng A, bà Nguyễn Thị H3 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 28, diện tích 4072,5m^2, đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: Xã H, huyện K do Phòng công chứng số X tỉnh Đắk Lắk chứng nhận ngày 11/06/2024, số công chứng 2476, quyển số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/12/2024, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Y H kháng cáo toàn bộ bản án Dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 22/11/2024, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Y H. Ngày 05/12/2024 bị đơn bà Nguyễn Thị H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án Dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 22/11/2024, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa toàn bộ bản án Dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 22/11/2024.

Tại đơn xin xét xử vắng mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phan Minh Huy giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa lần thứ hai, bà Nguyễn Thị H1 vắng mặt không có lý do chính đáng; do đó, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 296 và Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của nguyên đơn ông Y H là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự – Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Y H; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DSST ngày 22/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắk, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Y H và bà Nguyễn Thị H1 làm trong hạn luật định, ông Y H và bà H1 đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai ngày 13/5/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị H1 và người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H1 là ông Tô Tiến D vắng mặt không có lý do. Mặc dù, bà H1 và ông D đã được Tòa án gửi Quyết định hoãn phiên tòa số 190/2025/QĐ-PT ngày 18/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk theo đúng quy định pháp luật. Xét thấy, người kháng cáo và người đại diện theo ủy

quyền của người kháng cáo vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do, thì bị coi như từ bỏ việc kháng cáo; do đó, HĐXX nhận thấy cần đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1, theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc của thửa đất số 62, tờ bản số 28, diện tích 4072,5m^2 đo thực tế 3553,2m^2 (Mục đích sử dụng: cà phê), địa chỉ thửa đất: xã E (nay là xã H), huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk:

Thửa đất trên được hộ ông Tạ Văn T5 nhận chuyển nhượng của ông Hồ Viết S và bà Trần Thị Nga trú tại xã H, huyện K và đã được UBND huyện Krông Pắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 374310 cho hộ ông Tạ Văn T5 ngày 01/4/2003, đối với thửa đất số 62, tờ bản số 28, diện tích 4072,5m^2 đo thực tế 3553,2m^2 (Mục đích sử dụng: cà phê), địa chỉ thửa đất: xã E (nay là xã H), huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 21/10/2019, quyền sử dụng đất này đã được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Krông Pắc đăng ký biến động sang tên bà Nguyễn Thị H1 (để thừa kế quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H1 theo hồ sơ số: TK 0011); Ngày 04/12/2019 bà Nguyễn Thị H1 đã tặng cho con trai là Tạ Văn N. Sau khi nhận tặng cho thì ông Tạ Văn N đã làm thủ tục giấy tờ đất đai theo quy định. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk đã cấp GCNQSDĐ mang tên ông Tạ Văn N vào ngày 12/12/2019 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 201521, thửa đất số 62, tờ bản đồ số 28, diện tích 4072,5m^2 đo thực tế 3553,2m^2 (đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất: xã H, huyện K.

Quá trình sử dụng thì thửa đất này đã được chuyển nhượng qua nhiều người và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đăng ký biến động pháp lý nhiều lần, cụ thể: ngày 31/12/2019 được đăng ký biến động sang tên bà Trần Thị Uyên T1 (theo hồ sơ số 50182CN001); ngày 07/01/2021 được đăng ký biến động sang tên ông Võ Tá D1 (theo hồ sơ số 50182CN002); ngày 06/8/2021 được đăng ký biến động sang tên bà Châu Thị Ngọc L (theo hồ sơ số 50182CN003). Nhận thấy, việc đăng ký biến động pháp lý đã được thực hiện đúng với trình tự, thủ tục quy định của luật đất đai.

[2.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Y H đối với toàn bộ bản án sơ thẩm:

[2.2.1] Về nội dung tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất vườn cà phê" ngày 21/01/2007 giữa ông Y H với ông Tạ Văn T5 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 28, diện tích 4072,5m^2 là vô hiệu, nhận thấy:

Ông Y H và bà Nguyễn Thị H1 đều khẳng định: Chồng của bà H1 là ông Tạ Văn T5 (đã chết) với ông Y H có xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng

đất theo Giấy sang nhượng đất vườn cà phê ngày 21/01/2007, ông Y H đã giao cho ông Tạ Văn T5 tổng số tiền là 60.000.000 đồng, số tiền còn lại 10.000.000 đồng là chưa giao. Và gia đình ông T5, bà H1 đã giao đất cho ông Y H ngay sau khi hai bên xác lập giấy tờ sang nhượng đất vườn cà phê. Tuy nhiên tại thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng thì giấy tờ liên quan đến thửa đất chuyển nhượng đang được gia đình ông T5, bà H1 thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Buôn Ma Thuột - Phòng giao dịch Tân An (thế chấp ngày 28/12/2006) để vay tiền nên giấy sang nhượng chỉ nêu chung chung, không nêu cụ thể, sau khi ông T5 chết thì ngày 10/10/2019 gia đình bà mới trả tiền ngân hàng và mới xóa thế chấp. Tại thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng đất vào ngày 21/01/2007 thì thửa đất mà ông Y H nhận chuyển nhượng của ông Tạ Văn T5 đã được gia đình ông T5 thế chấp cho Ngân hàng và ông Y H có biết điều này. Quá trình giải quyết vụ án bà H1 thừa nhận sau khi nhận tiền của ông Y H thì dùng vào việc chữa bệnh của ông T5 và không trả cho Ngân hàng. Căn cứ khoản 4 Điều 718 Bộ luật dân sự 1995 thì tài sản này đang được thế chấp tại Ngân hàng nên việc chuyển nhượng phải được sự đồng ý của Ngân hàng thì mới được phép chuyển nhượng nhưng ở đây chưa có sự được phép của Ngân hàng. Do đó, án sơ thẩm tuyên giao dịch giữa ông Y H với ông Tạ Văn T5 theo "Giấy sang nhượng đất vườn cà phê" ngày 21/01/2007 bị vô hiệu là có cơ sở.

[2.2.2] Về các yêu cầu khởi kiện đề nghị tuyên hủy Văn bản phân chia di sản thừa kế giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Tạ Văn H2 và ông Tạ Văn N; tuyên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H1 với ông Tạ Văn N là vô hiệu; tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 201521 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Tạ Văn N ngày 12/12/2019; tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Văn N với bà Trần Thị Uyên T1 là vô hiệu; tuyên hủy phần đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Trần Thị Uyên T1 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận ngày 31/12/2019 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 201521; tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Uyên T1, ông Nguyễn N1 với ông Võ Tá D1 là vô hiệu; hủy phần đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Võ Tá D1 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận ngày 07/01/2021 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 201521 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Tạ Văn N ngày 12/12/2019; tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Tá D1, bà H W với bà Châu Thị Ngọc L là vô hiệu; hủy phần đăng ký biến động chuyển nhượng cho bà Châu Thị Ngọc L do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận ngày 06/08/2021 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 201521 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Tạ Văn N ngày 12/12/2019; tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Châu Thị Ngọc L với ông

Phạm Hoàng A, bà Nguyễn Thị H3 đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 28, diện tích 4072,5m^2, tại xã H, huyện K là vô hiệu; HĐXX nhận thấy:

Như đã phân tích, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất vườn cà phê" ngày 21/01/2007 giữa ông Y H với ông Tạ Văn T5 bị vô hiệu ngay tại thời điểm xác lập giao dịch. Do đó, sau khi ông T5 chết thì việc phân chia di sản thừa kế giữa bà H1 cùng với các con của bà H1, ông T5 là việc tự thỏa thuận của các thành viên trong hộ gia đình của ông T5. Tại Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 14/10/2019 mà bà Nguyễn Thị H1, ông Tạ Văn H2 và ông Tạ Văn N đã xác lập mặc dù thiếu sót hàng thừa kế là ông Tạ Văn D3, ông Tạ Văn T4 (con đẻ của ông T5 và bà H1). Nhưng quá trình giải quyết tại Tòa án thì ông D, ông T6, cũng như bà H1, ông Hạnh, ông N và Văn phòng công chứng N cũng không yêu cầu hủy văn bản Văn bản phân chia di sản thừa kế đã công chứng ngày 14/10/2019.

Căn cứ vào Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 14/10/2019 thì bà Nguyễn Thị H1 đã làm thủ tục đăng ký biến động đất đai sang tên bà H1 theo quy định. Ngày 21/10/2019, quyền sử dụng đất trên đã được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Krông Pắc đăng ký biến động pháp lý sang tên bà Nguyễn Thị H1.

Ngày 04/12/2019 bà H1 đã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất này cho ông Tạ Văn N, được Phòng công chứng số X tỉnh Đắk Lắk công chứng ngày 04/12/2019, đến ngày 12/12/2019 Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khắc gắn liền với đất số CS 201521 mang tên ông Tạ Văn N. Sau đó ông Tạ Văn N đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị Uyên T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 26/12/2019 tại Phòng công chứng số X, tỉnh Đắk Lắk; đến ngày 31/12/2019 bà Trần Thị Uyên T1 đã làm thủ tục đăng ký biến động sang tên bà T1. Ngày 04/01/2021 bà T1 cùng ông Nguyễn N1 đã chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất này cho ông Võ Tá D1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 04/01/2021 tại Phòng công chứng số X, tỉnh Đắk Lắk. Ông Nguyễn N1 thì ông Võ Tá D1 đã làm thủ tục đăng ký biến động sang tên ông D vào ngày 07/01/2021.

Ngày 28/7/2021 ông Võ Tá D1, bà H W đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 62 trên cho bà Châu Thị Ngọc L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/7/2021 tại Văn phòng công chứng T, tỉnh Đắk Lắk. Sau đó bà Châu Thị Ngọc L tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông Phạm Hoàng A, bà Nguyễn Thị H3 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng công chứng số X tỉnh Đắk Lắk công chứng ngày 11/06/2024. Sau khi xác lập hợp đồng thì bà L đã bàn giao đất cho ông A, bà H3 trực tiếp quản lý, canh tác và sử dụng từ ngày 11/6/2024 cho đến nay; tuy nhiên giấy tờ về quyền sử dụng đất chưa đăng ký biến động pháp lý được mà vẫn còn mang tên bà Châu Thị Ngọc L.

Quá trình làm việc bà Nguyễn Thị H1, bà Trần Thị Uyên T1, ông Võ Tá D1 khai nhận việc chuyển nhượng theo các hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo, không

có giao nhận tiền, không có giao nhận đất mà chỉ đứng tên giùm trên giấy tờ để vay tiền ngân hàng giúp bà H1. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm bà H1, bà T1, ông D không cung cấp chứng cứ gì để chứng minh thể hiện giao dịch chuyển nhượng trên là giả tạo. Bà Châu Thị Ngọc L xác định bà nhận chuyển nhượng ngay tình, đã giao tiền cho ông Võ Tá D1 và ông D đã giao đất cho bà, bà quản lý sử dụng từ lúc nhận chuyển nhượng ngày 22/7/2021. Quá trình sử dụng thì bà đã chuyển nhượng cho ông A, bà H3 và hiện nay thửa đất này đã được bà bàn giao cho ông A, bà H3 và ông A, bà H3 đang trực tiếp quản lý, canh tác, sử dụng.

Tại khoản 2 Điều 133 Bộ Luật dân sự quy định: *"2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu"*.

Như vậy, án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Y H về việc tuyên hủy Văn bản phân chia di sản thừa kế giữa bà Nguyễn Thị H1, ông Tạ Văn H2, ông Tạ Văn N; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có cơ sở.

[2.2.3] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo theo "Giấy sang nhượng đất vườn cà phê" ngày 21/01/2007:

Tại thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng vào ngày 21/01/2007, mặc dù biết rõ đất đang được gia đình ông Tạ Văn T5 đã thế chấp cho ngân hàng nhưng ông Y H vẫn xác lập nên đây là lỗi hoàn toàn thuộc về ông Y H. Ông Y H đã giao số tiền 60.000.000 đồng tương ứng với 85,71% giá trị đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng và do giao dịch bị vô hiệu ngay tại thời điểm xác lập giao dịch nên bên bán cần phải hoàn trả lại cho bên mua số tiền mà bên mua đã giao cho bên bán. Do đó, án sơ thẩm tuyên buộc bà Nguyễn Thị H1 phải có trách nhiệm trả lại cho ông Y H số tiền 609.089.000 đồng (tương ứng với 85,71% giá trị đất theo giá thị trường) và 118.383.000 đồng là trị giá của cây trồng trên đất (với 31 cây sầu riêng) là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn ông Y H là không có cơ sở để chấp nhận cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm và xử lý tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận ông Y H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Do đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1 theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự nên căn cứ theo khoản 2 Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 18 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày

30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; quy định tiền tạm ứng án phí bà H1 đã nộp được sung vào công quỹ nhà nước.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1, khoản 5 Điều 308 và khoản 2 Điều 312 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Y H.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DSST ngày 22/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắk, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Y H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp (ông Y A nộp thay) theo biên lai thu số: AA/2023/0014356 ngày 11/12/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

Sung công quỹ nhà nước đối với số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà Nguyễn Thị H1 đã nộp theo biên lai thu số: AA/2023/0014362 ngày 12/12/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- *TAND cấp cao tại Đà Nẵng;*
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *TAND huyện Krông Pắc;*
- *Chi cục THADS huyện K;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

Đã ký

Nguyễn Thị My My