

Bản án số: 182/2023/DS-PT

Ngày: 17 - 5- 2023

V/v. Tranh chấp tài sản liên quan
đến cưỡng chế thi hành án

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Thị Thanh Huyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng và bà Nguyễn Thị Hạnh Vân.

Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Năng Quân -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 17 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 65/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp tài sản liên quan đến cưỡng chế thi hành án”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 96/2023/QĐ-PT ngày 06/4/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà H’Wi D. Địa chỉ: Buôn M, xã Đắk N, huyện L, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đặng Anh T. Địa chỉ: I-10 Trần Khánh D, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật Sư Hồ Ngọc H - Văn phòng luật sư Hồ Ngọc Hùng. Địa chỉ: I-10 Trần Khánh D, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

2. Bị đơn: Ông Y Phi D. Địa chỉ: Buôn M, xã Đắk N, huyện L, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

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

3.1. Bà Trần Thị Phương Th. Địa chỉ: Số 298 Nguyễn Tất Th, thị trấn Liên S, huyện L, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

3.2. Bà Phạm Thị V. Địa chỉ: Buôn D, xã Đắk N, huyện L, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Phương Th và bà Phạm Thị V: Ông Y TiNa K. Địa chỉ: Số nhà 25, buôn Dar J, xã Bông K, huyện L, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

3.3. Ông Lê Văn H. Vắng mặt

3.4. Ông Võ Văn D. Vắng mặt

3.5. Ông Nguyễn Văn T. Vắng mặt

3.6. Ông Phí Văn T. Vắng mặt

3.7. Ông Thái Doãn Q. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Buôn D, xã Đắk N, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

3.8. Bà H'B. Có mặt

3.9. Chị H'R. Có mặt

3.10. Anh Y B. Có mặt

3.11. Anh Y B. Có mặt

3.12. Anh Y Th. Có mặt

3.13. Anh Y M. Vắng mặt

3.14. Chị H' B và anh Y Th. Người đại diện theo ủy quyền của chị H'B là anh Y Th. Đều có mặt

3.15. Chị H'L và anh Y T. Người đại diện theo ủy quyền của chị H L là anh Y T. Đều có mặt

3.16. Chị H'E Ô (vắng mặt) và anh Y Kh. Người đại diện theo ủy quyền của chị H'E là anh Y Kh. Có mặt

3.17. Ông Y D. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Buôn M, xã Đắk N, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

4. Người kháng cáo bà Phạm Thị V và bà Trần Thị Phương Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn Đặng Anh T, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Hồ Ngọc H trình bày:*

Năm 1998, gia đình bà H W, ông Y D nhận chuyển nhượng của gia đình ông Y Ph, bà H B 02 sào đất nông nghiệp nằm trong diện tích đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K510222, tờ bản đồ số 5, thửa số 356 với giá 12.700.000 đồng.

Khi chuyển nhượng, hai bên chỉ viết giấy tay, không có công chứng chứng thực, không thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Sau khi mua, gia đình bà H W có đến phòng Tài nguyên Môi trường huyện để đăng ký kê khai chuyển nhượng nhưng phòng TNMT huyện nói hiện tại chưa tìm thấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính nên chưa làm được, gia đình thấy thủ tục phức tạp nên không tiến hành thủ tục đăng ký nữa. Ông Y Ph cũng thừa nhận việc chuyển nhượng. Năm 2004 bà H W, ông Y Đ tặng cho con gái H'L 1000m² để xây nhà ở. Năm 2007 bà H W, ông Y Đ tặng cho con gái H B 700m² để làm nhà ở; tặng cho con trai Y Kh phần diện tích còn lại 600m² để trồng cây cà phê.

Đầu năm 2019, gia đình bà H W nhận được thông báo của Cơ quan thi hành án huyện Lắc là diện tích đất gia đình đang sử dụng bị tịch thu, kê biên. Gia đình bà H W tìm hiểu nguyên nhân thì mới biết là do đất của gia đình bà H W đang đứng tên ông Y Ph.

Nay gia đình bà H W đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lắc công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà và gia đình ông Y Ph.

- Ông Y Phi D và H B trình bày: Ngày 09/10/1998, gia đình ông Y Ph và bà H B có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh chị là bà H W và Y D. Giữa hai bên gia đình đã đồng ý làm giấy viết tay và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh chị. Từ đó đến nay, không có tranh chấp gì. Chúng tôi đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh chị H W và Y D để làm thủ tục sang nhượng theo quy định của pháp luật. Diện tích đất chuyển nhượng là một phần thửa đất số 356, tờ bản đồ số 05, diện tích 3317m², được UBND huyện Lắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K510222 cho hộ ông Y Ph và bà H B vào ngày 11/9/1997. Nguồn gốc đất là do vợ chồng ông Y Ph, bà H B khai hoang vào năm 1986 và sử dụng, đến năm 1998 mới chuyển nhượng cho gia đình ông Y D. Khi vợ chồng khai hoang đất thì chưa có các con, trong thời gian sử dụng từ năm 1986 đến năm 1998, các cháu còn nhỏ, không có đóng góp gì.

Nay, bà H W khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất trên giữa gia đình bà H W và gia đình ông Y Ph thì ông Y Ph, bà H B đồng ý, đề nghị Tòa án công nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Y Kh Cắt trình bày: Vào năm 1998, bố anh là Y D và mẹ là H W có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Y Ph và bà H B với diện tích là 2.300m². Đến năm 2006, bố mẹ chia cho anh 517m², do chưa có điều kiện nên anh chưa xây nhà và đã trồng cây trên phần diện tích đất được cho. Từ khi được cho đất đến nay, gia đình anh sử dụng ổn định và không có tranh chấp với ai.

- Chị H B và anh Y Kh trình bày: Vào năm 1998, bố chị H B là Y D và mẹ là H W có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Y Ph và bà H B với diện tích là 2.300m². Đến năm 2007, bố mẹ chia cho chị 800m², và đã xây nhà, đã trồng

cây trên phần diện tích đất được cho. Từ khi được cho đất đến nay, gia đình sử dụng ổn định và không có tranh chấp với ai.

- *Chị H L và anh Y T trình bày:* Vào năm 1998, bố chị H L là Y D và mẹ là H W có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Y Ph và bà H B với diện tích là 2.300m². Đến năm 2003, bố mẹ chia cho chị 1.000m², và đã xây nhà, đã trồng cây trên phần diện tích đất được cho. Từ khi được cho đất đến nay, gia đình chị sử dụng ổn định và không có tranh chấp với ai.

- *Ông Nguyễn Văn D trình bày:* Vào ngày 22/4/2014, gia đình ông D có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Y N. Việc chuyển nhượng chỉ có giấy viết tay không có công chứng, chứng thực, ông Y N có giao cho ông D giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 356a, tờ bản đồ số 05, diện tích 1000m², và một giấy viết tay Y Ph sang nhượng đất cho ông Y N. Khi ông D đi làm thủ tục chuyển nhượng thì cán bộ địa chính xã và huyện trả lời là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Y N trùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Y Ph và yêu cầu ông D làm đơn đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Y N để làm thủ tục chuyển nhượng. Khi ông D đang làm thủ tục chuyển nhượng thì nhận được thông báo đất của gia đình ông Y Ph đang có tranh chấp.

- *Ông Phí Văn T trình bày:* Năm 2005, gia đình ông T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 01 lô đất của ông Y N, thửa 356, tờ bản đồ số 05, diện tích 240m², tách ra từ phần diện tích 1.000m² của ông Y N, ngang mặt đường dài 12m, sâu 20m, tứ cận: Đông giáp ông Q, bắc giáp đường, tây giáp ông V, nam giáp ông T. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ làm thủ tục viết tay, chuyển nhượng xong gia đình tôi làm nhà ở từ đó đến nay, không có tranh chấp gì.

- *Ông Thái Doãn Q trình bày:* Năm 2005, ông Q có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn D diện tích đất (6,5m x 21m), với giá 58,5 triệu đồng. Tứ cận: Phía bắc giáp đường nhựa, dài 6,5m; phía đông giáp đất ông tứ, dài 21m; phía nam giáp với đất anh Y T, dài 6,5m; phía tây giáp với đất của ông Phí Văn T, dài 21m. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay, ông Q đã giao đủ tiền cho ông D, ông D đã bàn giao đất. Ông Q sử dụng và xây nhà vào năm 2015, từ đó đến nay không xảy ra tranh chấp gì.

- *Ông Nguyễn Văn T trình bày:* Năm 2015, ông T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn D 01 mảnh đất diện tích (7m x 25m), thuộc thửa 356a, tờ bản đồ số 05, tứ cận như sau: Bắc giáp đường nhựa, phía đông giáp đất của ông Nguyễn Văn D, nam giáp đất của ông Y T, tây giáp với đất ông Thái Doãn Q. Khi chuyển nhượng 02 bên chỉ viết giấy tay, gia đình ông T đã xây nhà ở, sử dụng đến nay và không xảy ra tranh chấp.

- *Anh Lê Văn H trình bày:* Năm 2015, bố vợ anh H là ông Nguyễn Văn T có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D 01 mảnh đất diện tích (7m x 25m), thuộc thửa 356a, tờ bản đồ số 05, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Y N, tứ cận như sau: Bắc giáp đường nhựa, phía đông giáp đất của ông Nguyễn Văn

D, nam giáp đất của ông Y T, tây giáp với đất ông Thái Doãn Q. Khi chuyển nhượng 02 bên chỉ viết giấy tay, từ khi nhận chuyển nhượng đất, gia đình anh H xây nhà ở, sử dụng đến nay và không xảy ra tranh chấp.

- Ông Y N trình bày: Năm 2014, gia đình ông Y N có chuyển nhượng 01 lô đất thửa 356a, tờ bản đồ số 05 tại buôn Mìh, xã Đăk Nuê cho ông Nguyễn Văn D, diện tích 1.000m², với giá 150.000.000 đồng, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 24/4/2002. Nguồn gốc diện tích đất trên là do ông Y N nhận chuyển nhượng của gia đình ông Y Ph. Khi chuyển nhượng, hai bên chỉ viết giấy tay, sau đó ông Y N đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D.

- Anh Y Th, anh Y B, anh Y B và chị H R trình bày: Thửa đất số 356, tờ bản đồ số 05, diện tích 3317m², được UBND huyện Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K510222 cho hộ ông Y Ph và bà H B vào ngày 11/9/1997. Ông Y Ph và bà H B là bố mẹ ruột các anh, chị. Đất có nguồn gốc là do bố mẹ các anh, chị khai hoang và chuyển nhượng cho ông Y D và bà H W vào năm 1998, lúc đó các anh, chị còn nhỏ và không có đóng góp gì. Nay bà H W khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì các anh, chị đồng ý.

- Bà Trần Thị Phương Th trình bày: Đề nghị tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, đồng thời đảm bảo quyền lợi cho bà Th là thu hồi số nợ 258.155.000 đồng mà vợ chồng Y Ph nợ bà. Việc bà H W khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà H W và gia đình Y Ph thì bà Th không đồng ý vì ảnh hưởng đến khả năng đòi nợ của bà.

- Bà Phạm Thị V trình bày: Vợ chồng Y Ph nợ bà V số tiền 152.640.000 đồng. Nay bà H W yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà H W và gia đình ông Y Ph thì bà V không đồng ý. Lý do, quá trình xác minh, gia đình Y Ph chỉ có tài sản là thửa đất trên. Bà V đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho bà.

Tại Biên bản xác minh ngày 25/12/2020: Ông Trần Xuân Th – Công chức địa chính xã Đăk Nuê cho biết: Gia đình bà H W đã sử dụng đất đang tranh chấp từ những năm 1996, sau này các con bà H W lấy vợ, lấy chồng mới cho đất các con và xây dựng nhà trên phần diện tích đất trên.

Tại Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 05/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Lắk: Đất tranh chấp có diện tích là 2.083m², thuộc một phần thửa đất số 356, tờ bản đồ số 5, diện tích 3317m² được UBND huyện Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K510222 cho hộ ông Y Ph và bà H B vào ngày 11/9/1997. Phần đất có tứ cận như sau: Cạnh phía Tây giáp đất của ông Y Th dài 40,15m; cạnh phía Đông giáp với đường bê tông dài 50,77m; cạnh phía Bắc giáp phần còn lại của thửa 356 dài 45,12m; cạnh phía Nam giáp với đất của gia đình bà H W dài 48,26 m;

Diện tích đất trên đã được bà H' W chia cho các con, cụ thể:

Chia cho H L 918,1m². Tài sản trên đất là 01 căn nhà cấp 4, diện tích 89,7m², tường xây gạch, nền lát gạch hoa, mái tôn; một mái che diện tích 72,3m², khung sắt, mái tôn; 64 trụ tiêu trồng năm 2005; 03 cây sầu riêng trồng năm 2010; 01 giếng (0,9 x 13)m. Phía trước có cổng sắt (4 x 2,2)m và được rào bằng thép B40, trụ bê tông tổng chiều dài 20,99m².

Chia cho Y Kh 397,2m². Trên đất có các cây trồng, gồm: 36 cây cà phê trồng năm 2020, 15 cây cau trồng năm 2020, 01 cây xoài trồng năm 2015, 02 cây sầu riêng trồng năm 2017

Chia cho H B 767,7m². Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 120m², tường xây gạch, mái tôn; 01 mái che diện tích 72,3m², mái tôn, khung sắt; 01 giếng (0,9 x 12)m. Trên đất có các cây trồng, gồm: 37 cây cà phê trồng năm 2018, 40 trụ tiêu trồng năm 2018, 02 cây xoài trồng năm 2020, 03 cây thanh long trồng năm 2019, 01 chuồng heo diện tích 10m², xây gạch, mái tôn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H W. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/09/1998 giữa vợ chồng ông Y Ph (tên gọi khác Ama M), bà H B và vợ chồng ông Y D, bà H W đối diện tích đất 2.083m² trong tổng diện tích 3317m² thuộc thửa đất số 356, tờ bản đồ số 05 tại buôn Mih, xã Đăk Nuê, huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk được UBND huyện Lắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K510222 cho hộ ông Y Ph và bà H B vào ngày 11/9/1997 có hiệu lực pháp luật.

2. Giao cho ông Y D, bà H W quyền sử dụng diện tích 2.083m² (trên có các công trình xây dựng của gia đình bà H W) thuộc thửa đất số 356, tờ bản đồ số 05 tại buôn Mih, xã Đăk Nuê, huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk; kích thước: cạnh phía Tây giáp đất của ông Y Th dài 40,15m; cạnh phía Đông giáp với đường bê tông dài 50,77m; cạnh phía Bắc giáp phần còn lại của thửa 356 dài 45,12m; cạnh phía Nam giáp với đất của gia đình bà H W dài 48,26 m (có sơ đồ kèm theo).

Ông Y Ph, bà H B có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn thiện các thủ tục tách thửa sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y D, bà H W theo quy định pháp luật.

Trường hợp ông Y Ph, bà H B không thực hiện hợp đồng thì ông Y D, bà H W có quyền liên hệ với cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục của pháp luật đất đai đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Y Ph, bà H B.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng khác, về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 09/01/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Phương Th và bà Phạm Thị V kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H'W.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự giữ nguyên quan điểm đã trình bày, bà Trần Thị Phương Thanh và bà Phạm Thị Vân giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, quá trình xét hỏi và tranh luận tại phiên tòa. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Phạm Thị V và bà Trần Thị Phương Th. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Phương Th và bà Phạm Thị V trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của bà Trần Thị Phương Th và bà Phạm Thị V, xét thấy: Ngày 23 tháng 6 năm 2023 Chi cục thi hành án dân sự huyện Lắk ra Thông báo số 293/TB-THADS về việc cưỡng chế thi hành án, để tiến hành biện pháp kê biên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 356, tờ bản đồ số 05, diện tích 3.317m² được UBND huyện Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K510222 cho hộ ông Y Phi Dăk Cat và bà H'B vào ngày 11/9/1997. Một phần diện tích đất trên ông Y Ph (tên gọi khác: Ama M) đã chuyển nhượng vợ chồng ông Y D và bà H'W. Nên bà H'W khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y Ph với vợ chồng ông Y D và bà H'W có hiệu lực pháp luật.

[2.1]. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Ngày 10 tháng 9 năm 1998 ông Y Ph (tên gọi khác: Ama M) có sang nhượng vườn cà phê cho gia đình ông Y D và bà H'W (tên gọi khác: Ama H'L) diện tích là 2 sào đất nông nghiệp, với giá 12.700.000 đồng (bút lục 294), việc chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay không làm hợp đồng theo quy định pháp luật. Theo biên bản xem xét thẩm định tài sản tại chỗ diện tích chuyển nhượng thực

tế 2.083m² (bút lục 52), là một phần thửa đất số 356, tờ bản đồ số 05, diện tích 3.317m² mà UBND huyện Lắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K510222 cho hộ ông Y Ph và bà H'B vào ngày 11/9/1997 đang bị Chi cục thi hành án dân sự huyện Lắc ra Thông báo về việc cưỡng chế thi hành án. Như vậy, tại thời điểm các bên chuyển nhượng đất đều có năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật theo Điều 131, Điều 705, Điều 706 Bộ luật dân sự năm 1995.

[2.2]. Mặc dù, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y Ph (tên gọi khác: Ama M) với vợ chồng ông Y D và bà H'W, không được lập thành văn bản được Công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 133 và Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995; điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II [Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP](#) ngày 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Nhưng bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất, quản lý và sử dụng ổn định không có tranh chấp với ai, đồng thời đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho bên chuyển nhượng. Đến năm 2003 vợ chồng ông Y D đã tặng một phần diện tích đất trên cho chị H'L diện tích 918,1m²; năm 2006 tặng cho anh Y Kh diện tích 397,2m² và năm 2007 tặng cho chị H B diện tích 767,7m², theo kết quả trích đo địa chính thửa đất (bút lục 43) và bên được tặng cho đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố ... không có ai phản đối gì, không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính và sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai từ đó đến nay, tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II [Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP](#) ngày 10/8/2004 quy định “*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng...*”. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất) ngày 10/9/1998 được ký kết giữa ông Y Ph (Ama M) với vợ chồng Y D và bà H'W có hiệu lực pháp luật.

[2.3]. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Chi cục thi hành án dân sự huyện Lắc vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, nhưng việc thiếu sót này không ảnh hưởng đến nội dung vụ án, nên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3]. Từ những nhận định và phân tích tại mục [2.2], [2.3] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H'W là có căn cứ đúng quy định pháp luật. Nên không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của bà Trần Thị Phương Th và bà Phạm Thị V. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk.

Tuy nhiên, bản án dân sự sơ thẩm tuyên ông Y Ph, bà H B có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn thiện các thủ tục tách thửa sang

tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y D, bà H W theo quy định pháp luật. Trường hợp ông Y Ph, bà H B không thực hiện hợp đồng thì ông Y D, bà H W có quyền liên hệ với cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục của pháp luật đất đai đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Y Ph, bà H B. Là không phù hợp gây khó khăn cho công tác thi hành án, nên cần tuyên lại.

[4]. Về chi phí tố tụng khác: Bà H'W tự nguyện chịu 10.000.000 (mười triệu) đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và tiền chi phí định giá tài sản (đã chi phí xong).

[5]. Về án phí sơ thẩm: Ông Y Ph là người dân tộc thiểu số sinh sống ở vùng có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn, nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[6]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên bà Trần Thị Phương Th và bà Phạm Thị V mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Phương Th và bà Phạm Thị V. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 131, Điều 705 và Điều 706 Bộ luật dân sự năm 1995.

Căn cứ Điều 117, Điều 129, Điều 500 và Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II [Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP](#) ngày 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H'W. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất) ngày 10/09/1998 giữa vợ chồng ông Y Ph (tên gọi khác Ama M), bà H B với vợ chồng ông Y D và bà H W đối diện tích đất 2.083m².

2. Giao cho ông Y'D và bà H'W quyền sử dụng diện tích 2.083m² (trên có các

công trình xây dựng của gia đình bà H'W) thuộc thửa đất số 356, tờ bản đồ số 05 tại buôn Mih, xã Đăk Nuê, huyện Lăk, tỉnh Đắk Lắk; kích thước: cạnh phía Tây giáp đất của ông Y Th dài 40,15m; cạnh phía Đông giáp với đường bê tông dài 50,77m; cạnh phía Bắc giáp phần còn lại của thửa 356 dài 45,12m; cạnh phía Nam giáp với đất của gia đình bà H W dài 48,26 m (có sơ đồ kèm theo).

Ông Y D và bà H'W được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Về chi phí tố tụng khác: Bà H'W tự nguyện chịu 10.000.000 (mười triệu) đồng tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản (đã chi phí xong).

4. Về án phí sơ thẩm: Ông Y Ph được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

5. Về án phí phúc thẩm:

- Buộc bà Trần Thị Phương Th phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2021/0020899, ngày 16/01/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lăk, tỉnh Đắk Lắk.

- Buộc bà Phạm Thị V phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2021/0020900, ngày 17/01/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lăk, tỉnh Đắk Lắk.

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

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

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- Viện KSND tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục THADS huyện Lăk;
- TAND huyện Lăk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

(Đã ký)

Lê Thị Thanh Huyền

