TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KRÔNG PẮC** **TỈNH ĐẮK LẮK** Bản án số: 77/2024/DS-ST. Ngày 27/9/2024. (V/v Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất).	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập -Tự do -Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG PẮC, TỈNH ĐẮK LẮK

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
***Thẩm phán -Chủ toạ phiên toà*:** Bà H'Năm Bkrông.
Các hội thẩm nhân dân: Ông Ngô Văn Tuyển.
Bà Trần Thị Mỹ Nhung.

-Thư ký phiên toà: Bà Nông Thị Lường – Thư ký Toà án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Thu Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Krông Pắc xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 413/2022/TLST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 89/2024/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 84a/2024/QĐ-HPT ngày 20/9/2024, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Y L Bkrông, sinh năm 1962.
Địa chỉ: Buôn Y, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).
Người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền của nguyên đơn ông Y L Bkrông là ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1973.
Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông (Có mặt).
2.Bị đơn: Bà H H Niê, sinh năm 1987.
Địa chỉ: Buôn Y, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).
3.Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
+Phòng Công Chứng số 2, tỉnh Đắk Lắk.
Người đại diện tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Quốc S.
Địa chỉ: 33 N, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có đonn xin giải quyết vắng mặt).
+Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk.
Người đại diện tham gia tố tụng: Ông Lăng Trọng D - Chức vụ: Giám đốc.
Địa chỉ: 305 G, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin giải quyết vắng mặt).
+Bà H R Niê, sinh năm 1969.
Cùng địa chỉ: Buôn Y, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).
+Ông Y J Niê, sinh năm 1992 (Vắng mặt).

+Ông Y J1 Niê, sinh năm 1994 (Vắng mặt).

+Ông Y T Niê, sinh năm 1997 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Buôn Y, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Y J1 Niê và ông Y T Niê là ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắn Nông(Có mặt).

+Ông Y P Niê, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Buôn E B, xã E1, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

+Bà Bùi Minh T, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Thôn Phước Lộc 2, xã Ea Phê, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

+Bà Phạm Thị T, sinh năm 1989.

Địa chỉ: 558/9 Nguyễn Văn Cừ, phường Tân Lập, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

+Bà Ngô Thị Thanh X, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Xóm Thái Bình Dương, thôn Phước Thành, xã Ea Yông, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

+Bà Hoàng Thị Phương T, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Thôn 12, xã Ea Tu, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (Đối diện nhà 96a Thôn 12, xã Ea Tu, Tp. Buôn Ma Thuột).

Người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền của bà Bùi Minh T, bà Phạm Thị T, bà Ngô Thị Thanh X, bà Hoàng Thị Phương T: Ông Lê Văn N, sinh năm 1987 và ông Nguyễn Tăng H, sinh năm 1991.

Địa chỉ: 109 N, thị trấn B, huyện K1, tỉnh Đắk Lắk (Đều có mặt).

+ Ông Nguyễn Vũ T, sinh năm 1981 và bà Trần Thị H, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Thôn T 2, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

1.Người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Ngày 05/03/2001, UBND huyện K có cấp Giấy chứng nhận QSD đất số R612318 cho Hộ gia đình ông Y L Bkrông, thửa đất số 113; tờ bản đồ số 15; địa chỉ thửa đất: Xã Ea Kênh, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 2440m²; có 400m² đất ở.

Ngày 10/03/2005, Hộ gia đình ông Y L Bkrông có sang nhượng 500m² đất thuộc diện tích 2440m² đất trên cho ông Y B Ktla và bà H B Bkrông, địa chỉ: Buôn Yế, xã Ea Kênh, huyện K, tỉnh Đắk Lắk mà chưa có tách thửa sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, năm 2017, bà H H Niê có yêu cầu ông Y L Bkrông ủy quyền cho bà H H Niê đi làm thủ tục, tách thửa đất trên cho ông Y Blặc Ktla và bà H Biêr Bkrông 500m², ông Y L Bkrông đồng ý. Theo đó, ngày 14/03/2017, bà H H Niê lập hợp đồng ủy quyền, cho ông Y L Bkrông ký tên tại nhà, ủy quyền cho bà H H Niê đi làm thủ tục tách 500m² đất cho ông Y Bl Ktla và bà H B Bkrông như đã nói trên.

Hộ gia đình ông Y L Bkrông sinh sống an nhiên trên đất đến năm 2021, bỗng nhiên có nhóm người xăm trổ, dùng xe cơ giới san lấp ngôi nhà 134 của Hộ gia đình ông Y L Krông mà không nói cho ông biết lý do, ông Y L Bkrông làm đơn kêu cứu khắp các cơ quan ban ngành mà không được giải quyết, bởi lẽ ông Y L Bkrông đã tặng thửa đất trên cho bà H H Niê bán cho người khác mà ông Y L Bkrông không biết.

Tranh chấp hợp đồng tặng cho QSD đất giữa ông Y L Bkrông kéo dài đến đầu năm 2022, ông Y L Bkrông mới thu thập dữ liệu đất đai, đến lúc này ông mới biết, ngày 14/03/2017, bà H H Niê yêu cầu ông Y L Bkrông ký hợp đồng ủy quyền cho bà H H Niê đi làm thủ tục tách thửa đất trên cho ông Y Blac Ktla và bà H Biêr Bkrông. Sau đó, bà H H Niê thay đổi nội dung trang 1 trang 2 hợp đồng ủy quyền thành hợp đồng tặng cho QSD đất, rồi bà H H Niê mang hợp đồng đến cho Phòng công chứng số tỉnh Đắk Lắk ghép trang lời chứng, đóng dấu giáp lai thành hợp đồng tặng cho QSD đất hợp pháp, rồi bà H H Niê bán đất cho người khác mà ông Y L Bkrông không biết.

Do các con của ông Y L Bkrông không có ký hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 14/03/2017, nên chữ viết chữ ký bên tặng cho QSD đất trong hợp đồng không phải là của ông Y P Niê, ông Y J Niê, ông Y J1 Niê, ông Y T Niê viết ra. Do ông Y L Bkrông, bà H R Niê, ông Y J Niê, ông Y J1 Niê, ông Y T Niê không có ký hợp đồng tặng cho QSD đất trước mặt Công chứng viên, nên chữ ký giáp lai của ông Y L Bkrông, bà H R Niê, ông Y P Niê, ông Y J Niê, ông Y J1 Niê, ông Y T Niê trên các trang hợp đồng đều là chữ ký giả và không có chữ ký giáp lai của Công chứng viên. Theo quy định tại khoảng 6 Điều 35 mục số 1 chương IV của Luật công chứng năm 2006 quy định "6. Người yêu cầu công chứng tự đọc lại dự thảo hợp đồng giao dịch hoặc công chứng viên đọc cho người yêu cầu công chứng nghe. Trường hợp người yêu cầu công chứng đồng ý với nội dung dự thảo hợp đồng, giao dịch thì ký tên vào từng trang của hợp đồng, giao dịch. Công chứng viên ghi lời chứng, kỷ vào từng trang của hợp đồng giao dịch". Như vậy, hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 14/03/2017 không có chữ ký giáp lai của Công chứng viên và ông Y L Bkrông, bà H Rũ Niê, ông Y P Niê, ông Y J Niê, ông Y Jāk Niê, ông Y T Niê nên vô hiệu hợp đồng này là có căn cứ.

Do ngày 14/03/2017, ông Y L Bkrông ký hợp đồng ủy quyền cho bà H H Niê đi làm thủ tục tách thửa đất, ông Y L Bkrông không có tặng cho QSD đất cho bà H H Niê, cho nên ngày 14/03/2017 ông Y L Bkrông ký hợp đồng tặng cho QSD đất cho bà H H Niê rồi mà ông Y L Bkrông vẫn còn sinh sống trên đất cho đến nay bà H H Niê không có tranh chấp QSD đất đối với ông Y L Bkrông, chứng minh hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 14/03/2017 che đậy một giao dịch khác, nên vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật dân sự 2015.

Do thửa đất số 113; tờ bản đồ số 15; địa chỉ thửa đất: Xã Ea Kênh, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 2440m²; có 400m² đất ở là tài sản chung của Hộ gia đình ông Y L Bkrông chưa chia cho ông Y P Niê, ông Y J Niê, ông Y J1 Niê, ông Y T Niê là thành viên trong Hộ gia đình. Dẫn đến việc các bên ký kết hợp đồng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Y P Niê, ông Y J Niê, ông Y J1 Niê, ông Y T Niê nên vô hiệu hợp đồng này theo Điều 133 Bộ luật dân sự 2015.

Từ những căn cứ trên, ông Y L Bkrông khởi kiện bà H H Niê ra Tòa. Để nghị Tòa tuyên bố hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 14/03/2017, giữa bên tặng cho là ông Y L Bkrông và bên nhận tặng cho là bà H H Niê, công chứng số 1644, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

Nguyên đơn ông Y L Bkrông đồng ý với ý kiến của ông Nguyễn Thanh T, không bổ sung gì thêm.

2.Trong bản tự khai, biên bản hòa giải, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà H H Niê trình bày:

Tôi là con của ông Y L Bkrông và bà H R Niê, bố mẹ tôi có 06 người con là Y P Niê, sinh năm 1990, Y J Niê, sinh năm 1992, Y J1 Niê, sinh năm 1994, Y T Niê, sinh năm 1997 và Y Tròn, sinh năm 2006. Nguồn gốc của việc tặng cho quyền sử dụng đất cho tôi là xuất phát từ khoản nợ vay ngân hàng mà bố tôi không trả được nên mẹ và tôi phải vay nóng bên ngoài để trả. Do số tiền vay nóng của người khác với tiền lãi rất cao nên gia đình thống nhất tiếp tục vay ngân hàng để trả nợ, đồng thời gia đình cũng cần tiền chữa bệnh cho mẹ tôi và nếu còn thừa sẽ sửa sang nhà cửa, mua sắm vật dụng trong gia đình và trả nợ. Thời gian đó chỉ có tôi là H H có chút trình độ biết tham gia giao dịch với bên ngoài, đồng thời theo phong tục của người Ê đê tài sản của gia đình thường để dành cho con gái (tôi là con gái duy nhất) nên cả gia đình thống nhất tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 2.440m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất số R617318 được UBND huyện K cấp ngày 05/3/2001 cho H H Niê. Khi ký kết hợp đồng tặng cho tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk. Tôi xác nhận chữ viết tại trang 1 và trang 3 Hợp đồng công chứng ngày 14/3/2017 tên là Y L Bkrông, H R Niê và H H Niê là tự viết, còn Y T Niê là người quen của tôi ký và viết thay, chữ ký Y P Niê, Y J Niê là do tôi viết và ký, chữ ký Y J1 Niê là do ông Y L Niê ký và viết là do bản thân tôi viết ra.

Tôi xác định việc ký hợp đồng tặng cho giữa các thành viên trong gia đình với tôi là không đảm bảo sự thật nhưng quyền sử dụng đất vẫn là của gia đình tôi nếu không bị bà H Lêch Byă lừa đảo. Vì vậy đối với yêu cầu khởi kiện của ông Y L Bkrông tôi đề nghị tòa án giải quyết theo pháp luật. Và đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình tôi trong các tranh chấp về quyền sử dụng đất với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

3. Trong biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà H R Niê trình bày:

Tôi và ông Y L Bkrông, sinh năm 1962, trú tại Buôn Y, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk chung sống với nhau từ năm 1986 (không có đăng ký kết hôn theo quy định), trong quá trình chung sống chúng tôi sinh được 06 con chung là H H Niê, sinh năm 1987, Y P Niê, sinh năm 1990, Y J Niê, sinh năm 1992, Y J1 Niê, sinh năm 1994, Y T Niê, sinh năm 1997 và Y T2 Niê, sinh ngày 20/8/2008. Chúng tôi tạo lập được 04 thửa đất, 01 thửa có diện tích khoảng 1,2ha, 01 thửa có diện tích 8.000m^2, 01 thửa có diện tích 7.000m^2, và 01 thửa có diện tích 2.440m^2, ngoài ra còn có 08 thửa ruộng. Tất cả các thửa đất trên đều tọa tại Buôn Y, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Trong thời gian còn sống chung với ông Y L từ năm 1986 cho đến khoảng năm 2018 ông Y L đã chuyển nhượng hết 03 thửa đất (01 thửa có diện tích khoảng 1,2ha, 01 thửa có diện tích 8.000m^2, 01 thửa có diện tích 7.000m^2) và 07 thửa ruộng, sau này chỉ còn 01 thửa đất diện tích 2.440m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất số R617318 được UBND huyện K cấp ngày 05/3/2001 mà hiện nay ông Y L đang khởi kiện. Việc ông Y L chuyển nhượng hết đất đai của gia đình, tôi và các con không được biết do tôi không được ký hợp đồng mua bán. Bản thân tôi đau bệnh thường xuyên, đã phẫu thuật cắt gan từ năm 2016. Các con tôi (ngoài Y J1 Niê đang thi hành án phạt tù) đều đi làm thuê làm mướn để kiếm sống, không được hưởng bất cứ quyền lợi gì đối với số tiền mà ông Y L đã bán đất, ông Y L dùng số tiền có được để tiêu xài riêng, đánh bạc, mua vé số, uống rượu... Hiện nay tôi và ông Y L Bkrông đã không còn chung sống với nhau từ năm 2017.

Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 2.440m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất số R617318 được UBND huyện K cấp ngày 05/3/2001 được công chứng ngày 14/3/2017 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk tôi xin khai nội dung như sau:

Vào khoảng năm 1994 -1995 ông Y L có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn (Phòng Giao dịch E), do ông Y L không trả được nợ nên tôi và con gái là H H Niê đã vay mượn khắp nơi để trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 15.000.000 đồng, nợ lãi cho đến năm 2017 là khoảng 69.000.000 đồng. Do số tiền trên chúng tôi vay nóng của người khác với tiền lãi rất cao nên gia đình thống nhất tiếp tục vay ngân hàng để trả nợ, đồng thời gia đình cũng cần tiền chữa bệnh cho tôi và nếu còn thừa sẽ sửa sang nhà cửa, mua sắm vật dụng trong gia đình. Thời gian đó chỉ có con gái tôi là H H có chút trình độ biết tham gia giao dịch với bên ngoài, theo phong tục của người Ê đê tài sản của gia đình thường để dành cho con gái (H H là con gái duy nhất) nên cả gia đình thống nhất tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 2.440m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất số R617318 được UBND huyện K cấp ngày 05/3/2001 cho H H Niê. Toàn bộ các thành viên trong gia đình đều có mặt tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk để ký hợp đồng tặng cho. Tôi xác nhận chữ viết tên là "Rũ và H R Niê" tại trang 1 và trang 3 Hợp đồng công chứng ngày 14/3/2017 là do bản thân tôi viết ra. Tuy nhiên đối với chữ viết của con tôi là Y J1 Niê là do ông Y L Bkrông viết, ký thay (do tại thời điểm này Y J1 Niê đang thi hành án phạt tù).

Vì vậy đối với yêu cầu khởi kiện của ông Y L Bkrông tôi đề nghị tòa án giải quyết theo pháp luật. Và đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình tôi trong các tranh chấp về quyền sử dụng đất với những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

4. Trong biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Y P Niê trình bày:

Bố mẹ tôi (ông Y L Bkrông, sinh năm 1962 và H R Niê, sinh năm 1969, trú tại Buôn Y, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk) chung sống với nhau từ năm 1986 (không có đăng ký kết hôn theo quy định), trong quá trình chung sống sinh được 06 con chung là H H Niê, sinh năm 1987, Y P Niê, sinh năm 1990, Y J Niê, sinh năm 1992, Y J1 Niê, sinh năm 1994, Y T Niê, sinh năm 1997 và Y T2 Niê, sinh ngày 20/8/2008.

Từ khi bố mẹ chung sống với nhau từ năm 1986 thì đến năm 1990 mới sinh ra tôi nên tôi không biết được là bố mẹ tôi có bao nhiêu thửa đất. Đến năm 2012 thì tôi lấy vợ và ở nhà vợ tại Buôn E B, xã Ea Yông, huyện K. Thời gian sau này tôi đi làm thuê, cho đến nay tôi vẫn đi làm thuê khắp nơi vì hoàn cảnh gia đình rất khó khăn.

Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 2.440m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất số R617318 được UBND huyện K cấp ngày 05/3/2001 được công chứng ngày 14/3/2017 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk tôi xin khai nội dung như sau:

Trước đây bố tôi có vay nợ ngân hàng nhưng không trả được nên vợ chồng tôi đã trả số nợ là 30.000.000 đồng. Thời gian sau này chị gái tôi là H H Niê đã vay ngân hàng để trả lại số tiền này cho vợ chồng tôi. Đối với việc ký hợp đồng tặng cho tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk vào ngày 14/3/2017 thì tôi xác định chữ ký "Phương và Y P Niê tại trang 1 và trang 3" của Hợp đồng tặng cho không phải là chữ ký của tôi, tôi chưa bao giờ đến

Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk để ký văn bản này. Việc bố tôi yêu cầu giám định chữ ký đối với Hợp đồng tặng cho là đúng.

Vì vậy đối với yêu cầu khởi kiện của ông Y L Bkrông yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho đã được công chứng ngày 14/3/2017 đúng, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Y L Bkrông.

5. Trong biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Y J Niê trình bày:

Bố mẹ tôi (ông Y L Bkrông, sinh năm 1962 và H R Niê, sinh năm 1969, trú tại Buôn Y, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk) chung sống với nhau từ năm 1986 (không có đăng ký kết hôn theo quy định), trong quá trình chung sống sinh được 06 con chung là H H Niê, sinh năm 1987, Y P Niê, sinh năm 1990, Y J Niê, sinh năm 1992, Y J1 Niê, sinh năm 1994, Y T Niê, sinh năm 1997 và Y Tròn Niê, sinh ngày 20/8/2008.

Từ khi bố mẹ chung sống với nhau từ năm 1986 thì đến năm 1992 mới sinh ra tôi nên tôi không biết được là bố mẹ tôi có bao nhiêu thửa đất. Đến năm 2015 thì tôi lấy vợ và ở nhà vợ tại Buôn S, huyện Cư Mgar cho đến nay.

Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 2.440m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất số R617318 được UBND huyện K cấp ngày 05/3/2001 được công chứng ngày 14/3/2017 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk tôi xin khai nội dung như sau:

Do tôi đi lấy vợ và ở nhà vợ từ năm 2015 cho đến nay nên việc vay mượn, giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất của gia đình tôi không biết. Vì từ năm 2015 cho đến nay chưa có ai trong gia đình tôi thông báo với tôi về các vấn đề liên quan đến đất đai của gia đình. Đối với việc ký hợp đồng tặng cho tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk vào ngày 14/3/2017 thì tôi xác định chữ ký "J và Y J Niê tại trang 1 và trang 3" của Hợp đồng tặng cho không phải là chữ ký của tôi, tôi chưa bao giờ đến Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk để ký văn bản này. Việc bố tôi yêu cầu giám định chữ ký đối với Hợp đồng tặng cho là đúng.

Vì vậy đối với yêu cầu khởi kiện của ông Y L Bkrông yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho đã được công chứng ngày 14/3/2017 đúng, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Y L Bkrông.

6. Trong bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Nguyễn Thanh T, là người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Y J1 Niê và ông Y T Niê trình bày:

Ông Y J1 Niê và ông Y T Niê là con của nguyên đơn ông Y L Bkrông, là em của bị đơn bà H H Niê.

Ngày 14/03/2017, ông Y J1 Niê, ông Y T Niê không có đến Phòng công chứng số 02 tỉnh Đắk Lắk cùng với ông Y L Bkrông ký hợp đồng tặng cho bà H H Niê thửa đất số 113; tờ bản đồ số 15; diện tích 2440m²; trên đất có nhà ở cấp 04 diện tích khoảng 120m² là nhà của ông Y T Niê và ngôi nhà ở 134 diện tích khoảng 48m² là nhà ở của ông Y L Bkrông. Cho nên, tôi khẳng định chữ viết chữ ký bên A trong hợp đồng tặng cho QSD đất, gọi là bên tặng cho không phải là chữ viết chữ ký của ông ông Y J1 Niê và ông Y T Niê viết ra, xem như hợp đồng ngày 14/07/2017 không phù hợp về mặt nội cung, không phù hợp về mặt hình thức hợp đồng, việc ký kết hợp đồng giữa

các bên làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Y J1 Niê và ông Y T Niê, có căn cứ để tuyên bố hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 14/03/2017 vô hiệu.

7.Lời khai của ông Nguyễn Quốc Sơn, là người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk:

- Ngày 14/3/2017, Phòng Công chứng số 2 có công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng: 1644, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên tặng cho ông Y L Bkrông và các thành viên trong hộ gia đình bà H Rũ Niê, ông Y P Niê, ông Y J Niê, ông Y J1 Niê, ông Y T Niê với bên nhận tặng cho bà H H Niê đối với tài sản là: QSDĐ theo GCN số R 617318 do UBND huyện K cấp ngày 05/3/2001.

Về thủ tục công chứng: Nội dung, hình thức, mục đích của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng: 1644, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đã được Phòng công chứng số 2, tỉnh Đăk Lăk công chứng đúng theo quy định của Luật công chứng năm 2014, 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 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: 1644, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đã được công chứng đúng theo quy định pháp luật.

- Về thời hiệu khởi kiện đối với tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo đơn khởi kiện của ông Y L Bkrông: Qua xem xét Hợp đồng tặng cho và căn cứ vào Điều 429 của Bộ luật Dân sự 2015 thì "Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm". Như vậy, trong trường hợp này thời hiệu khởi kiện là không còn. Và căn cứ vào điểm e khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk hoàn toàn không đồng ý với toàn bộ nội dung khởi kiện của ông Y L Bkrông. Đồng thời, đề nghị Tòa án Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Y L Bkrông do hết thời hiệu khởi kiện.

8.Trong bản tự khai ông Lăng Trọng D, người đại diện tham gia tố tụng của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K trình bày:

Ngày 05/03/2001, UBND huyện K có cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R612318 cho Hộ gia đình ông Y L Bkrông, thửa đất số 113; tờ bản đồ số 15; địa chỉ thửa đất: Xã Ea Kênh, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 2440m²; có 400m² đất ở.

Ngày 14/3/2017, Phòng Công chứng số 2 có công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng: 1644, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên tặng cho ông Y L Bkrông và các thành viên trong hộ gia đình bà H Rũ Niê, ông Y P Niê, ông Y J Niê, ông Y J1 Niê, ông Y T Niê với bên nhận tặng cho bà H H Niê đối với tài sản là: quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 617318 do UBND huyện K cấp ngày 05/3/2001.

Sau khi nhận tặng cho bà H H Niê đã thực hiện các thủ tục theo quy định, sau khi kiểm tra các thủ tục xét thấy đac đầy đủ, đúng quy định, đến ngày 16/3/2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã tiến hành xác nhận thay đổi quyền sử dụng đất số

R 617318 do UBND huyện K cấp ngày 05/3/2001 cho hộ ông Y L Bkrông cho bà H H Niê.

Việc cấp và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như xác nhận biến động quyền sử dụng đất đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định, có đầy đủ thông tin của người sử dụng và các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng của người sử dụng đất. Việc ông Y L Bkrông khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng: 1644, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD được Phòng Công chứng số 2 công chứng ngày 14/3/2017 thì Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

9. Trong bản tự khai, quá trình làm việc và tại phiên tòa người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Bùi Minh T, bà Phạm Thị T, bà Hoàng Thị Phương T, bà Ngô Thị Thanh X (Ông Lê Văn N và ông Nguyễn Tăng H) trình bày:

9.1.Lời khai của bà Bùi Minh T: Ngày 15/04/2021, bà T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Minh Huy, địa chỉ: Xã Ea Đar, huyện Krông Pắk, tỉnh Đắk Lắk. Ông Nguyễn Minh Huy được ủy quyền để chuyển nhượng đất, số công chứng: 1420, quyển số 01/2022, ngày 10/03/2022 tại Văn phòng công chứng Phan Hữu Thọ, địa chỉ: 168 A Đường Giải Phóng, Thị Trấn Phước An, huyện Krông Pắk, tỉnh Đắk Lắk. Các bên đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Phan Hữu Thọ, địa chỉ: 168 A Đường Giải Phóng, Thị Trấn Phước An, huyện Krông Pắk, tỉnh Đắk Lắk, số công chứng: 7850 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Cụ thể thửa đất như sau:

Thửa đất số: 203, Tờ bản đồ số: 84, Địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích: 399,2 m^2 *(Ba trăm chín mươi chín phẩy hai mét vuông).*Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn (ONT): 60 m^2; đất trồng cây lâu năm (CLN): 332,7 m^2.Thời hạn sử dụng: Đất ở ONT: Lâu dài; đất trồng cây hàng năm (CLN): 2043.

Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 60m^2; Nhận chuyển nhượng đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có không thu tiền sử dụng đất: 339,2 m^2.

Sau khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong. Bà T và bên chuyển nhượng đã cùng nhau tới kiểm tra lại hiện trạng thửa đất trên, bên bán đã bàn giao quyền sử dụng đất trên cho bà T trên thực địa.

Ngày 07/ 06/ 2022, bà T nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BT 066333, thửa đất số: 203, tờ bản đồ số 84. Mang tên bà Bùi Minh T. Do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 31/05/2022, số vào sổ cấp GCN: CS/02389.

Sau khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất và được bàn giao quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, bà T vẫn thường xuyên xuống kiểm tra đối với quyền sử dụng đất mình đã nhận chuyển nhượng và không có tranh chấp với ai. Tuy nhiên, ngày 31/07/2022 bà T có xuống kiểm tra đất thì phát hiện người có người đang đứng trên phần diện tích đất của bà T và tự xưng mình là chủ đất. Qua tìm hiểu bà T mới biết người có hành vi trên tên là Y L Bkrông, địa chỉ: Buôn Yé, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk đang chuẩn bị đòi

làm nhà trên phần diện tích đất của bà T đã nhận chuyển nhượng. Mặc dù, bà T đã khẳng định đất này là bà T nhận chuyển nhượng và đã chuyển nhượng hợp pháp. Tuy nhiên, ông Y L Bkrông có hành vi chửi bới và dọa đánh bà T nếu như bà T dám tới thửa đất của bà T.

Sau đó, bà T đã có đơn Hòa giải tranh chấp đất đai gửi đến UBND xã Ea Kênh để tiến hành hòa giải và giải quyết tranh chấp đất đai với ông Y L Bkrông, ông Y L Bkrông có lên sau đó chửi bới rồi bỏ về. Nên buổi hòa giải không thành theo Biên bản làm việc ngày 23/12/2022 của UBND xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Vì những lý do trên, bà T đã có đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân huyện Krông Pắk, tỉnh Đắk Lắk đề nghị Tòa án tuyên buộc:

Tuyên buộc ông Y L Bkrông phải trả lại toàn bộ phần diện tích đang sử dụng trái phép của bà T theo đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BT 066333, thửa đất số: 203, tờ bản đồ số 84, địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, diện tích: 399,2 m^2 *(Ba trăm chín mươi chín phẩy hai mét vuông),* hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn (ONT): 60 m^2; Đất trồng cây lâu năm (CLN): 332,7 m^2, thời hạn sử dụng: Đất ở ONT: Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm (CLN): 2043, nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 60 m^2; Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có không thu tiền sử dụng đất: 339,2 m^2. Do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 31/05/2022, số vào số cấp GCN: CS/02389. Giá trị quyền sử dụng đất trên khoảng 200.000.000 đồng *(Hai trăm triệu đồng).*

Sau đó, bà T được Tòa án nhân dân huyện Krông Pắk Thông báo ông Y L Bkrông đang khởi kiện bà H H Niê về việc *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"* với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2017, số công chứng: 1644, quyển số: 01/TP/CC-HĐGD giữa ông Y L Bkrông và các thành viên trong hộ gia đình là bà H R Niê, ông Y P Niê, ông Y J Niê, ông Y J1 Niê, ông Y T Niê với bà H H Niê, trong đó có phần diện tích đối với quyền sử dụng đất bà T đang khởi kiện.

Việc bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã qua nhiều người. Khi nhận chuyển nhượng cũng đã tiến hành kiểm tra đất trên thực địa và nhận bàn giao đất. Các thủ tục về Đăng ký biến động sang tên bà T cũng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Y L Bkrông đối với bà H H Niê về việc *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"* với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2017, số công chứng: 1644, quyển số: 01/TP/CC-HĐGD giữa ông Y L Bkrông và các thành viên trong hộ gia đình là bà H R Niê, ông Y P Niê, ông Y J Niê, ông Y J1 Niê, ông Y T Niê với bà H H Niê.

9.2.Lời khai của bà Phạm Thị T: Ngày 24/09/2021, bà T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Phạm Ngọc Tuấn – bà Phạm Thị Hường, cùng địa chỉ: Xã Ea Yông, huyện Krông Pắk, tỉnh Đắk Lắk tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk, địa chỉ: 33 Đường N – Khối 2, Thị Trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Số công chứng: 7850 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Cụ thể thửa đất như sau:

Thửa đất số: 205, Tờ bản đồ số: 84, Địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích: 392,7 m^2 *(Ba trăm chín mươi hai phẩy bảy mét vuông);* Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn (ONT): 60 m^2; đất trồng cây lâu năm (CLN): 332,7 m^2.Thời hạn sử dụng: Đất ở ONT: Lâu dài; đất trồng cây hàng năm (CLN): 2043.

Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 60 m^2; Nhận chuyển nhượng đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có không thu tiền sử dụng đất: 332,7 m^2.

Sau khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong. Bà T cùng bên bán đã cùng nhau tới kiểm tra lại hiện trạng thửa đất trên, bên bán đã bàn giao quyền sử dụng đất trên cho bà T trên thực địa.

Ngày 09/11/2021, bà T nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DB 105601, thửa đất số: 205, tờ bản đồ số 84, mang tên Phạm Thị T do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đắk Lắk cấp, số vào sổ cấp: CS/02389.

Sau khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất và được bàn giao quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, bà T vẫn thường xuyên xuống kiểm tra đối với quyền sử dụng đất mình đã nhận chuyển nhượng và không có tranh chấp với ai. Tuy nhiên, ngày 31/07/2022 bà T có xuống kiểm tra đất thì phát hiện người có người đang đứng trên phần diện tích đất của bà T và tự xưng mình là chủ đất. Qua tìm hiểu bà T mới biết người có hành vi trên tên là Y L Bkrông, địa chỉ: Buôn Yé, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk đang chuẩn bị đòi làm nhà trên phần diện tích đất của bà T đã nhận chuyển nhượng. Mặc dù, bà T đã khẳng định đất này là tôi nhận chuyển nhượng và đã chuyển nhượng hợp pháp. Tuy nhiên, ông Y L Bkrông có hành vi chửi bới và dọa đánh bà T nếu như tôi dám tới thửa đất của bà T.

Sau đó, bà T đã có đơn Hòa giải tranh chấp đất đai gửi đến UBND xã Ea Kênh để tiến hành hòa giải và giải quyết tranh chấp đất đai với ông Y L Bkrông, ông Y L Bkrông có lên sau đó chửi bới rồi bỏ về. Nên buổi hòa giải không thành theo Biên bản làm việc ngày 23/12/2022 của UBND xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Vì những lý do trên, bà T đã có đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân huyện Krông Pắk, tỉnh Đắk Lắk đề nghị Tòa án tuyên buộc:

Tuyên buộc ông Y L Bkrông phải trả lại toàn bộ phần diện tích đang sử dụng trái phép của bà T theo đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DB 105601, thửa đất số: 205, tờ bản đồ số 84, địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, 392,7 m^2 *(Ba trăm chín mươi hai phẩy bảy mét vuông),* hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn (ONT): 60 m^2; đất trồng cây lâu năm (CLN): 332,7 m^2, thời hạn sử dụng: Đất ở ONT: Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm (CLN): 2043, nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 60 m^2; nhận chuyển nhượng đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có không thu tiền sử dụng đất: 332,7 m^2. Do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 09/ 11/ 2021, số vào sổ cấp GCN: CS/02389. Giá trị quyền sử dụng đất trên khoảng 200.000.000 đồng *(Hai trăm triệu đồng).*

Sau đó, bà T được Tòa án nhân dân huyện Krông Pắk tThông báo ông Y L Bkrông đang khởi kiện bà H H Niê về việc *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"* với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2017, số công chứng: 1644, quyển số: 01/TP/CC-HĐGD giữa ông Y L Bkrông và các thành viên trong hộ gia đình là bà H R Niê, ông Y P Niê, ông Y J Niê, ông Y J1 Niê, ông Y T Niê với bà H H Niê, trong đó có phần diện tích đối với quyền sử dụng đất bà T đang khởi kiện.

Việc bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã qua nhiều người. Khi nhận chuyển nhượng cũng đã tiến hành kiểm tra đất trên thực địa và nhận bàn giao đất. Các thủ tục về Đăng ký biến động sang tên bà T cũng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, nay tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Y L Bkrông đối với bà H H Niê về việc *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"* với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2017, số công chứng: 1644, quyển số: 01/TP/CC-HĐGD giữa ông Y L Bkrông và các thành viên trong hộ gia đình là bà H R Niê, ông Y P Niê, ông Y J Niê, ông Y J1 Niê, ông Y T Niê với bà H H Niê.

9.3.Lời khai của bà Hoàng Thị Phương T: Ngày 04/05/2022, bà T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Lê Ngọc Chất – bà Nguyễn Thị Hải Yến, cùng địa chỉ: Xã Vụ Bổn, huyện Krông Pắk, tỉnh Đắk Lắk tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk, địa chỉ: 33 Đường N – Khối 2, Thị Trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Số công chứng: 2985 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Cụ thể thửa đất như sau:

Thửa đất số: 206, Tờ bản đồ số: 84, Địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích: 396,8 m^2 *(Ba trăm chín mươi sáu phẩy tám mét vuông).*Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn (ONT): 100 m^2; đất trồng cây lâu năm (CLN): 296,8 m^2. Thời hạn sử dụng: Đất ở ONT: Lâu dài; đất trồng cây hàng năm (CLN): 2043.

Nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 100 m^2; nhận chuyển nhượng đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có không thu tiền sử dụng đất: 298,6 m^2.

Sau khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong. Bên chuyển nhượng và bà T cùng bên chuyển nhượng đã cùng nhau tới kiểm tra lại hiện trạng thửa đất trên, bên bán đã bàn giao quyền sử dụng đất trên cho bà T trên thực địa.

Ngày 22/ 05/ 2022, bà T nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DB 010179, thửa đất số: 206, tờ bản đồ số 84 mang tên Hoàng Thị Phương T do Do Chi nhánh văn phòng đất đai huyện Krông Pắk, tỉnh Đắk Lắk thay đổi đăng ký biến động trang 4 theo hồ sơ số: 000147.CN.001, theo hồ sơ số: 000151.CN.004.

Sau khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất và được bàn giao quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, bà T vẫn thường xuyên xuống kiểm tra đối với quyền sử dụng đất mình đã nhận chuyển nhượng và không có tranh chấp với ai. Tuy nhiên, ngày 31/07/2022 bà T có xuống kiểm tra đất thì phát hiện người có người đang đứng trên phần diện tích đất của bà T và tự xưng mình là chủ đất. Qua tìm hiểu bà T mới biết người có hành vi trên tên là Y L Bkrông, địa chỉ: Buôn Yé, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk đang chuẩn bị đòi

làm nhà trên phần diện tích đất của bà T đã nhận chuyển nhượng. Mặc dù, bà T đã khẳng định đất này là bà T nhận chuyển nhượng và đã chuyển nhượng hợp pháp. Tuy nhiên, ông Y L Bkrông có hành vi chửi bới và dọa đánh bà T nếu như bà T dám tới thửa đất của bà T. Ông Y L Bkrông còn tự ý dựng 01 căn nhà bằng sắt, mái lợp tôn với diện tích khoảng 9m^2 trên phần thửa đất của bà T.

Sau đó, bà T đã có đơn Hòa giải tranh chấp đất đai gửi đến UBND xã Ea Kênh để tiến hành hòa giải và giải quyết tranh chấp đất đai với ông Y L Bkrông, ông Y L Bkrông có lên sau đó chửi bới rồi bỏ về. Nên buổi hòa giải không thành theo Biên bản làm việc ngày 23/12/2022 của UBND xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Vì những lý do trên, bà T đã có đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân huyện Krông Pắk, tỉnh Đắk Lắk đề nghị Tòa án:

Tuyên buộc ông Y L Bkrông phải trả lại toàn bộ phần diện tích đang sử dụng trái phép của bà T theo đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: db 010179, thửa đất số: 206, tờ bản đồ số 84, địa chỉ thửa đất: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, 396,8 m^2 *(ba trăm chín mươi sáu phẩy tám mét vuông),* hình thức sử dụng: sử dụng riêng, mục đích sử dụng: đất ở nông thôn (ONT): 60 m^2; đất trồng cây lâu năm (CLN): 296,8 m^2, thời hạn sử dụng: đất ở ont: lâu dài; đất trồng cây hàng năm (CLN): 2043, nguồn gốc sử dụng: nhận chuyển nhượng đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 100 m^2; nhận chuyển nhượng đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có không thu tiền sử dụng đất: 298,6 m^2. do do chi nhánh văn phòng đất đai huyện K, tỉnh Đắk Lắk thay đổi đăng ký biến động trang 4 theo hồ sơ số: 000147.CN.001, theo hồ sơ số: 000151.cn.004. giá trị quyền sử dụng đất trên khoảng 200.000.000 đồng *(hai trăm triệu đồng).*

Tuyên buộc ông Y L Bkrông phải chấm dứt hành vi xây dựng công trình trái phép trên thửa đất của bà T. Và tiến hành tháo dỡ căn nhà bằng sắt với diện tích khoảng 9m2 mái che bằng tôn đã xây dựng trái phép trên phần diện tích đất của bà T.

Sau đó, bà T được Tòa án nhân dân huyện Krông Pắk Thông báo ông Y L Bkrông đang khởi kiện bà H H Niê về việc *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"* với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2017, số công chứng: 1644, quyển số: 01/TP/CC-HĐGD giữa ông Y L Bkrông và các thành viên trong hộ gia đình là bà H R Niê, ông Y P Niê, ông Y J Niê, ông Y J1 Niê, ông Y T Niê với bà H H Niê. Là phần diện tích đối với quyền sử dụng đất bà T đang khởi kiện.

Việc bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã qua nhiều người. Khi nhận chuyển nhượng cũng đã tiến hành kiểm tra đất trên thực địa và nhận bàn giao đất. Các thủ tục về Đăng ký biến động sang tên bà T cũng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, nay tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Y L Bkrông đối với bà H H Niê về việc "*"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"* với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2017, số công chứng: 1644, quyển số: 01/TP/CC-HĐGD giữa ông Y L Bkrông và các thành viên trong hộ gia đình là bà H R Niê, ông Y P Niê, ông Y J Niê, ông Y J1 Niê, ông Y T Niê với bà H H Niê.

9.4.Lời khai của bà Ngô Thị Thanh X: Ngày 21 tháng 03 năm 2022, bà Ngô Thị Thanh X có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Dũng, bà Huỳnh Thị Thu Nguyệt, cùng địa chỉ: Thị trấn Phước An, huyện Krông Pắk, tỉnh Đắk Lắk tại Văn phòng công chứng P, địa chỉ: 168 A Đường GGg, Thị Trấn P, huyện Krông Pắk, tỉnh Đắk Lắk. Số công chứng: 1745 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Cụ thể thửa đất như sau: Thửa đất số: 204, tờ bản đồ số: 84, địa chỉ thửa đất: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích: 388,6 m^2 *(Ba trăm tám mươi tám phẩy sáu mét vuông);* Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn (ONT): 60 m^2; Đất trồng cây lâu năm (CLN): 328,6 m^2; Thời hạn sử dụng: Đất ở ONT: Lâu dài; Đất trồng cây hàng năm (CLN): 2043. Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 60 m^2; Nhận chuyển nhượng đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có không thu tiền sử dụng đất: 328,6 m^2.

Sau khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đã cùng nhau tới kiểm tra lại hiện trạng thửa đất trên, bên bán đã bàn giao quyền sử dụng đất trên cho bà Ngô Thị Thanh X trên thực địa.

Ngày 28/ 03/ 2022, bà Ngô Thị Thanh X nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DB 105121, thửa đất số: 204, tờ bản đồ số 84. Mang tên bà Ngô Thị Thanh X do Chi nhánh văn phòng đất đai huyện Krông Pắk, tỉnh Đắk Lắk thay đổi đăng ký biến động trang 3 theo hồ sơ số: 000147.CN.001

Sau khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất và được bàn giao quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, bà Ngô Thị Thanh X vẫn thường xuyên xuống kiểm tra đối với quyền sử dụng đất mình đã nhận chuyển nhượng và không có tranh chấp với ai. Tuy nhiên, ngày 31/07/2022 bà Ngô Thị Thanh X có xuống kiểm tra đất thì phát hiện người có người đang đứng trên phần diện tích đất của bà X và tự xưng mình là chủ đất. Qua tìm hiểu bà X mới biết người có hành vi trên tên là Y L Bkrông, địa chỉ: Buôn Yế, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk đang chuẩn bị làm nhà trên phần diện tích lô đất bên cạnh của bà Hoàng Thị Phương T và ngăn cản, đe dọa bà Ngô Thị Thanh X vào phần đất bà đã nhận chuyển nhượng. Mặc dù, bà Ngô Thị Thanh X đã khẳng định đất này là bà X nhận chuyển nhượng và đã chuyển nhượng hợp pháp. Tuy nhiên, ông Y L Bkrông có hành vi chửi bới và dọa đánh bà Ngô Thị Thanh X nếu như bà X dám tới thửa đất đã nhận chuyển nhượng.

Sau đó, bà Ngô Thị Thanh X đã có đơn Hòa giải tranh chấp đất đai gửi đến UBND xã Ea Kênh để tiến hành hòa giải và giải quyết tranh chấp đất đai với ông Y L Bkrông, ông Y L Bkrông có lên sau đó chửi bới rồi bỏ về. Nên buổi hòa giải không thành theo Biên bản làm việc ngày 23/12/2022 của UBND xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Do quyền lợi hợp pháp của bà Ngô Thị Thanh X bị xâm phạm nên bà X đã làm Đơn khởi kiện ông Y L Bkrông đến Tòa án. Nguyện vọng của bà Ngô Thị Thanh X đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết buộc ông Y L Bkrông phải trả lại cho bà Ngô Thị Thanh X toàn bộ phần diện tích đang sử dụng trái phép theo Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DB 105121, thửa đất số: 204, tờ bản đồ số: 84, tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích 388,6 m^2; do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho ông Nguyễn Dũng vào ngày 04/11/2021 được Chi nhánh văn phòng đất đai huyện Krông Pắk, tỉnh Đắk Lắk thay đổi đăng ký biến động trang 3 theo hồ sơ số: 000147.CN.001 cho bà Ngô Thị Thanh X ngày 28/ 03/ 2022. Giá trị quyền sử dụng đất trên khoảng 200.000.000 đồng *(Hai trăm triệu đồng).*

Sau đó, bà X được Tòa án nhân dân huyện Krông Pắk thông báo ông Y L Bkrông đang khởi kiện bà H H Niê về việc *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"* với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2017, số công chứng: 1644, quyển số: 01/TP/CC-HĐGD giữa ông Y L Bkrông và các thành viên trong hộ gia đình là bà H R Niê, ông Y P Niê, ông Y J Niê, ông Y J1 Niê, ông Y T Niê với bà H H Niê, trong đó có phần diện tích đối với quyền sử dụng đất bà X đang khởi kiện.

Việc bà X nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã qua nhiều người. Khi nhận chuyển nhượng cũng đã tiến hành kiểm tra đất trên thực địa và nhận bàn giao đất. Các thủ tục về Đăng ký biến động sang tên bà X cũng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, nay tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Y L Bkrông đối với bà H H Niê về việc *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"* với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2017, số công chứng: 1644, quyển số: 01/TP/CC-HĐGD giữa ông Y L Bkrông và các thành viên trong hộ gia đình là bà H R Niê, ông Y P Niê, ông Y J Niê, ông Y J1 Niê, ông Y T Niê với bà H H Niê.

10. Trong bản tự khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ T và bà Trần Thị H trình bày:

Ngày 22/04/2021, vợ chồng tôi (Nguyễn Vũ T, Trần Thị H) có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Dũng và bà Huỳnh Thị Thu Nguyệt, địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn Phước An, huyện Krông Pắk, tỉnh Đắk Lắk. Các bên đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Phan Hữu Thọ, địa chỉ: 168 A Đường Giải Phóng, Thị Trấn Phước An, huyện Krông Pắk, tỉnh Đắk Lắk, số công chứng: 3000 quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Cụ thể thửa đất như sau:

Thửa đất số: 202, Tờ bản đồ số: 84, Địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích: 358,3 m^2 *(Ba trăm chín mươi chín phẩy hai mét vuông).*Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn (ONT): 60 m^2; đất trồng cây lâu năm (CLN): 298,3 m^2.Thời hạn sử dụng: Đất ở ONT: Lâu dài; đất trồng cây hàng năm (CLN): 2043.

Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 60 m^2; Nhận chuyển nhượng đất được cCông nhận quyền sử dụng đất như giao đất có không thu tiền sử dụng đất: 398,3 m^2.

Sau khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong. Chúng tôi (Nguyễn Vũ T, Trần Thị H) và bên chuyển nhượng đã cùng nhau tới kiểm tra lại hiện trạng thửa đất trên, bên bán đã bàn giao quyền sử dụng đất trên thực địa.

Ngày 04/11//2021, chúng tôi (Nguyễn Vũ T, Trần Thị H) nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DB

105120, thửa đất số: Thửa đất số: 202, Tờ bản đồ số: 84, Địa chỉ thửa đất: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích: 358,3 m^2.Mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn (ONT): 60 m^2; đất trồng cây lâu năm (CLN): 298,3 m^2.Thời hạn sử dụng: Đất ở ONT: Lâu dài; đất trồng cây hàng năm (CLN): 2043.

Sau khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được bàn giao quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, chúng tôi vẫn thường xuyên xuống kiểm tra đối với quyền sử dụng đất mình đã nhận chuyển nhượng và không có tranh chấp với ai. Tuy nhiên, theo thông tin của những người cùng nhận chuyển nhượng đất thì chúng tôi đươc biết có một người tự xưng mình là chủ đất đã lấn chiếm sử dụng toàn bộ diện tích đất này. Qua tìm hiểu chúng tôi mới biết người có hành vi trên tên là Y L Bkrông, địa chỉ: Buôn Yé, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Mặc dù, chúng tôi luôn khẳng định việc nhận chuyển nhượng là hợp pháp. Tuy nhiên, ông Y L Bkrông có hành vi chửi bới và đe dọa tất cả những người đã nhận chuyển nhượng.

Hiện nay chúng tôi được Tòa án nhân dân huyện Krông Pắk Thông báo ông Y L Bkrông đang khởi kiện bà H H Niê về việc *"Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất"* với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2017, số công chứng: 1644, quyển số: 01/TP/CC-HĐGD giữa ông Y L Bkrông và các thành viên trong hộ gia đình là bà H R Niê, ông Y P Niê, ông Y J Niê, ông Y J1 Niê, ông Y T Niê với bà H H Niê, trong đó có phần diện tích đối với quyền sử dụng đất mà chúng tôi đã nhận chuyển nhượng.

Việc chúng tôi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã qua nhiều người. Khi nhận chuyển nhượng cũng đã tiến hành kiểm tra đất trên thực địa và nhận bàn giao đất. Các thủ tục về Đăng ký biến động sang tên ông Nguyễn Vũ T và bà Trần Thị H cũng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Như vậy chúng tôi là người thứ ba ngay tình theo quy định của Bộ luật dân sự. Vì vậy, chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Y L Bkrông đối với bà H H Niê về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/3/2017, số công chứng: 1644, quyển số: 01/TP/CC-HĐGD giữa ông Y L Bkrông và các thành viên trong hộ gia đình là bà H R Niê, ông Y P Niê, ông Y J Niê, ông Y J1 Niê, ông Y T Niê với bà H H Niê. Chúng tôi không đồng ý giao trả lại phần diện tích đã nhận chuyển nhượng theo yêu cầu của ông Y L Bkrông.

Với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, chúng tôi không yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án này về việc buộc ông Y L Bkrông giao trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng. Chúng tôi sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác khi cần thiết.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn bà H H Niê, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

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

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Thành phần Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đúng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Đối với đương sự là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mặc dù đã được Tòa án triệu tập

hợp lệ trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tham gia phiên tòa có đơn xin xét xử vắng mặt là không vi phạm quy định tại các Điều 70, Điều 73 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 123, 129 Bộ luật dân sự.

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/3/2017, số công chứng: 1644, quyển số: 01/TP/CC-HĐGD giữa ông Y L Bkrông và các thành viên trong hộ gia đình là bà H R Niê, ông Y P Niê, ông Y J Niê, ông Y J1 Niê, ông Y T Niê với bà H H Niê vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH:

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

[1] Về tố tụng:

1.1. Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, bị đơn có nơi cư trú tại huyện K, tỉnh Đắk Lắk và nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện K giải quyết. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

1.2.Về sự tham gia của đương sự tại phiên tòa: Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai, Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk, ông Nguyễn Vũ T và bà Trần Thị H có đơn xin giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên.

[2] Về nội dung: Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án cung cấp kèm các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập, Hội đồng xét xử thấy:

2.1. Xét về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: Các đương sự trong vụ án đều thống nhất xác định: Ngày 05/03/2001, UBND huyện K có cấp Giấy chứng nhận QSD đất số R612318 cho hộ gia đình ông Y L Bkrông, thửa đất số 113; tờ bản đồ số 15; địa chỉ thửa đất: Xã Ea Kênh, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 2440m²; có 400m² đất ở. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận thì hộ gia đình ông Y L Bkrông gồm có các thành viên sau: Ông Y L Bkrông, sinh năm 1962 là chủ hộ, vợ là bà H R Niê, sinh năm 1962, cùng các con là chị H H Niê, sinh năm 1987, anh Y P Niê, sinh năm 1990, anh Y J Niê, sinh năm 1992, anh Y J1 Niê, sinh năm 1994 và anh Y T Niê, sinh năm 1997. Vì vậy xác định thửa đất số 113; tờ bản đồ số 15, diện tích 2440m² là tài sản chung của hộ gia đình ông Y L Bkrông.

2.2.Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/3/2017, số công chứng: 1644, quyển số: 01/TP/CC-HĐGD tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk giữa ông Y L Bkrông và các thành viên trong hộ gia đình là bà H R Niê, ông Y P Niê, ông Y J Niê, ông Y J1 Niê, ông Y T Niê với bà H H Niê:

-Về hình thức: Tại các trang của hợp đồng tặng cho không có đấy đủ chữ ký giáp lai của các bên, các bên chỉ ký và ghi tên tại trang 1 và 4 của hợp đồng, không có chữ ký từng trang của công chứng viên. Theo quy định tại khoản 6 Điều 35 mục 1 Chương IV của Luật Công chứng năm 2006 quy định *"6. Người yêu cầu công chứng tự đọc lại dự thảo hợp đồng, giao dịch hoặc công chứng viên đọc cho người yêu cầu công chứng nghe. Trường hợp người yêu cầu công chứng đồng ý toàn bộ nội dung trong dự thảo hợp đồng, giao dịch thì ký vào từng trang của hợp đồng, giao dịch. Công chứng viên ghi lời chứng; ký vào từng trang của hợp đồng, giao dịch."*. Như vậy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 14/3/2017 bị vô hiệu về hình thức.

-Về nội dung: Nội dung của hợp đồng tặng cho có ghi rõ ràng, cụ thể tài sản tặng cho. Tuy nhiên ông Y L Bkrông, ông Y P Niê, ông Y J Niê, ông Y J1 Niê đều xác định, chữ ký trong hợp đồng tặng cho đều không phải là chữ ký của mình, vì vậy ông Y L đã có đơn yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết.

Tại kết luận giám định số 470/KL-KTHS ngày 28/4/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự -Công an tỉnh Đắk Lắk kết luận:

1. Chữ ký, chữ viết Y L Bkrông:

1.1. Chữ ký, chữ viết họ tên Y L Bkrông tại trang 3 trên tài liệu cần giám – kí hiệu A so với chữ ký, chữ viết họ tên Y L Bkrông trên tài liệu mẫu so – kí hiệu M1, M2 do cùng một người ký, viết ra.

1.2. Không đủ cơ sở kết luận chữ ký thứ 1 từ trái sang phải cuối trang 1 tài liệu cần giám định kí hiệu A so với chữ ký mang tên Y L Bkrông trên tài liệu mẫu so sánh kí hiệu M1, M2 có phải do cùng một người ký ra hay không.

2. Không đủ cơ sở kết luận chữ ký thứ 3 từ trái sang phải cuối trang 1, chữ viết họ tên Y P Niê tại trang 3 trên tài liệu cần giám định kí hiệu A so với chữ ký, chữ viết họ tên Y P Niê trên tài liệu mẫu so sánh kí hiệu M3, M4 có phải do cùng một người ký, viết ra hay không.

3. Không đủ cơ sở kết luận chữ ký thứ 4 từ trái sang phải cuối trang 1, chữ viết họ tên Y J Niê tại trang 3 trên tài liệu cần giám định kí hiệu A so với chữ ký, chữ viết họ tên Y J Niê trên tài liệu mẫu so sánh kí hiệu M5, M6 có phải do cùng một người ký, viết ra hay không.

4. Không đủ cơ sở kết luận chữ ký thứ 5 từ trái sang phải cuối trang 1, chữ viết họ tên Y J1 Niê tại trang 3 trên tài liệu cần giám định kí hiệu A so với chữ ký, chữ viết họ tên Y J1 Niê trên tài liệu mẫu so sánh kí hiệu M7, M8 có phải do cùng một người ký, viết ra hay không.

Tại thời điểm ông Y L Bkông khởi kiện thì anh Y J1 Niê đang chấp hành án tại Trại giam Đắk Trung, qua thu thập lời khai của anh Y Jak thì xác định, năm 2015 anh Y Jak đi chấp hành án tại Trại giam Đăk Trung, huyện Cư Mgar, đến ngày 28/8/2020 thì anh Y Jak thi hành án xong. Như vậy anh Y Jak không thể có mặt tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk để tham gia việc ký kết hợp đồng tặng cho được.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chị H H Niê xác nhận: Chữ viết tại trang 1 và trang 3 Hợp đồng công chứng ngày 14/3/2017 tên là Y L Bkrông, H R Niê và H H Niê là do chị H H tự viết; còn chữ viết Y T Niê là người quen ký và viết thay; chữ ký Y P Niê, Y J Niê là do H H viết và ký, chữ ký Y J1 Niê là do ông Y L Niê ký và viết. Tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho thì gia đình có nhờ nhân viên của Phòng công chứng số 02 đến nhà ký, tại đây chỉ có (H H), bà H R Niê ông Y L Bkrông và Y P Niê là người có mặt để ký vào hợp đồng. Em trai là Y J1 Niê đang thi hành án phạt tù nên không có mặt. Các em Y J Niê, Y T Niê cũng không có mặt ở nhà. Vì vậy việc chị khai trong bản tự khai là thành viên trong gia đình đều có mặt tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk để ký hợp đồng tặng cho là không đúng.

Như vậy có đủ căn cứ để xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 14/3/2017, số công chứng: 1644, quyển số: 01/TP/CC-HĐGD tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk giữa ông Y L Bkrông và các thành viên trong hộ gia đình là bà H R Niê, ông Y P Niê, ông Y J Niê, ông Y J1 Niê, ông Y T Niê với bà H H Niê là không đúng quy định về pháp luật cả về hình thức và nội dung. Vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 177 Bộ luật dân sự, bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 và 129 Bộ luật dân sự. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của ông Y L Bkrông là có căn cứ, cần chấp nhận.

2.3.Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Theo quy định của pháp luật, khi hợp đồng bị vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vận thì trị giá thành tiền để hoàn trả. Tuy nhiên ông Y L Bkrông không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này. Bên cạnh đó quyền sử dụng đất hiện nay đang tranh chấp mặc dù hiện nay do ông Y L đang sử dụng nhưng bà H H Niê đã chuyển nhượng cho ông Y T Niê, sau đó ông Y T Niê tiếp tục chuyển nhượng cho những người khác. Hiện nay quyền sử dụng này đã được tách thửa thành 5 thửa do bà Phạm Thị T, bà Bùi Minh T, bà Hoàng Thị Phương T, bà Ngô Thị Thanh X, ông Nguyễn Vũ T và bà Trần Thị H đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất . Hiện nay những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đang khởi kiện ông Y L Bkrông bằng 4 vụ án dân sự về việc "Kiện đòi tài sản" do TAND huyện K đang giải quyết và không yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án này. Vì vậy hậu quả của hợp đồng vô hiệu sẽ được giải quyết trong các vụ án trên.

[3].Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của ông Y L Bkrông được chấp nhận nên bị đơn bà H H Niê phải chịu 12.960.000 đồng, bao gồm chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản. Số tiền này ông Y L Bkrông đã nộp tạm ứng, vì vậy bà H H Niê có trách nhiệm trả số tiền này cho ông Y L Bkrông.

[4].Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Y L Bkrông được chấp nhận nên bị đơn Hương Niê phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[5]. Xét thấy, quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk là đúng quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 123, 129, 131 Bộ luật dân sự.

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.Tuyên hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 14/03/2017, giữa bên tặng cho là ông Y L Bkrông và bên nhận tặng cho là bà H H Niê, công chứng số 1644, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

2.Về chi phí thẩm định tại chỗ: Bà H H Niê phải chịu 12.960.000 đồng chi phí đo đạc, thẩm định, định giá. Bà H H Niê có trách nhiệm trả số tiền này cho ông Y L Bkrông.

3.Về án phí: Bà H H Niê phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án, hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Đắk Lắk;
-VKSND H.Krông Pắc;
-Chi cục THADS H.Krông Pắc;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ, TA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

H’ Năm Bkrông

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thị Kim Nhung **Ngô Văn Tuyển** **H'Năm Bkrông**