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

Bản án số: 277/2025/DS-PT
Ngày 21-7-2025
V/v 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: Ông Nguyễn Duy Thuấn.
Các Thẩm phán: Ông Trần Duy Tuấn và bà Nguyễn Thị My My

- 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: Ông Trần Văn Lai - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 7 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: 178/2025/TLPT-DS, ngày 25/03/2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2024/DS-ST, ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 242/2025/QĐ-PT, ngày 23/5/2025, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Ông Trần Xuân Đ, sinh năm 1964 và bà Bùi Thị T, sinh năm 1965; cùng địa chỉ: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk); ông Đ có mặt, bà T vắng mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Trần Xuân Đ và bà Bùi Thị T là ông Võ Ngọc C1; địa chỉ: Thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk); có mặt

* *Bị đơn:* Ông Y Đ, sinh năm 1954 và bà H' L, sinh năm 1955; cùng địa chỉ: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

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

- Hợp tác xã sản xuất nông nghiệp E; địa chỉ: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Y L - Chức vụ: Chủ nhiệm hợp tác xã sản xuất nông nghiệp E; vắng mặt.

- Chị H N, sinh năm 1977; anh Y B, sinh năm 1979; anh Y D, sinh năm: 1982; anh Y K1, sinh năm 1985 (Tên gọi khác là Y P); anh Y K11, sinh năm 1990; anh Y S, sinh năm 1991; anh Y R, sinh năm 1992; anh Y B1, sinh năm 1994; anh Y A, sinh năm 1998; chị Y N1, sinh năm 2002; cùng địa chỉ: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk); đều vắng mặt.

- Ông Trần Đình S, sinh năm 1968 và bà Mai Thị Thúy H, sinh năm 1971; cùng địa chỉ: Xã K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã N, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

- Bà Phạm Thị B, sinh năm 1963; bà Phạm Thị Nhật L, sinh năm 1996; cùng địa chỉ: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

- Bà Vũ Thị Thanh N, sinh năm 1986; địa chỉ: Thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

- Ông Vũ Quỳnh C, sinh năm 1991; địa chỉ: Thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

- Bà Trần Thị Lệ D, sinh năm 1984; địa chỉ: Thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

- Ông Đinh Công T1, sinh năm 1995; địa chỉ: Số nhà 202 ấp Tân Phát B, xã T, huyện H, tỉnh Kiên Giang (nay là xã T, tỉnh An Giang); vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn 1B, xã O, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

- Anh Trần Xuân T2, sinh năm 1984; anh Trần Hoàng A, sinh năm 1996; chị Trần Thị Út U, sinh năm: 2000; cùng địa chỉ: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk); ông T2 có mặt, ông A và chị U vắng mặt.

* *Người kháng cáo*: Ông Trần Xuân Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn ông Trần Xuân Đ và bà Bùi Thị T trình bày:***

Vào khoảng tháng 05 năm 1995, chúng tôi có nhận chuyển nhượng lại hợp đồng thuê đất canh tác cà phê từ ông Trần Đình S, bà Mai Thị Thúy H với diện tích đất thuê là 3.600m^2 địa chỉ thửa đất: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích này thuộc quyền quản lý sử dụng của hộ ông Y Đ và bà H' L thường trú tại: ã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Trước đó, hợp đồng thuê đất canh tác cà phê nói trên được ký kết giữa vợ chồng ông Trần Đình S, bà Mai Thị Thúy H với vợ chồng ông Y Đ, bà H' L. Tuy nhiên, đến năm 1995, do không còn nhu cầu canh tác nên ông Trần Đình S và bà Mai Thị Thúy H đã sang nhượng lại hợp đồng này cho gia đình tôi, việc sang nhượng lại hợp đồng

thuê đất có sự xác nhận của Hợp tác xã sản xuất Nông nghiệp E lúc bấy giờ, đồng thời có sự đồng ý của chủ sử dụng quyền sử dụng đất là ông Y Đ và bà H' L.

Vào ngày 17/9/2000, gia đình ông Y Đ và bà H' L do không còn nhu cầu sử dụng, đồng thời muốn đi khỏi địa phương đến nơi khác làm ăn sinh sống nên đã cùng gia đình tôi thỏa thuận: Ông Y Đ và bà H' L cùng gia đình đồng ý sang nhượng vĩnh viễn lô đất có tổng diện tích là 3.600m^2 cho chúng tôi. Việc chuyển nhượng diện tích đất nói trên được các bên lập thành Giấy sang nhượng đất thổ cư vĩnh viễn, có chữ ký chữ viết của các bên chuyển nhượng là Y Đ và bà H' L và đại diện bên nhận nhượng quyền là ông Trần Xuân Đ, việc chuyển nhượng được ban tự quản xã Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk ký xác nhận.

Sau khi ký kết Giấy sang nhượng đất thổ cư vĩnh viễn, vợ chồng tôi tiếp tục quản lý, sử dụng ổn định diện tích đất nói trên và không xảy ra tranh chấp với bất cứ ai.

Giá chuyển nhượng của diện tích đất này là 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng), gia đình tôi đã giao đầy đủ số tiền 6.000.000 đồng cho gia đình ông Y Đ và bà H' L.

Đến năm 2001, để hợp thức thủ tục mua bán diện tích đất nói trên, vợ chồng tôi đã cùng với ông Y Đ, bà H' L ký kết hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất theo quy định chung của pháp luật. Cũng tại thời điểm này, gia đình chúng tôi có tiến hành đo đạc lại, diện tích đất thực tế là 3.410m^2.

Vào ngày 03/11/2005, hộ gia đình chúng tôi được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng giấy đất (CNQSD) số AĐ - 575083 đối với lô đất có diện tích là 1.668m^2 (một nghìn sáu trăm sáu mươi tám mét vuông), thuộc thửa đất số 370, tờ bản đồ số 33, vào sổ cấp GCNQSD đất số H - 00159. Diện tích đất này chính là một phần diện tích đất nằm trong lô đất có tổng diện tích 3.410m^2 mà ông Y Đ, bà H' L đã chuyển nhượng vĩnh viễn cho gia đình tôi.

Sau khi được cấp giấy CNQSD đất đối với diện tích đất nói trên thì gia đình chúng tôi có liên hệ với gia đình ông Y Đ, bà H' L cũng như chính quyền địa phương để làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất đối với diện tích đất còn lại là 1.742m^2.

Ngày 18/9/2006, không biết lý do vì sao mà hộ gia đình ông Y Đ, bà H' L lại được cấp giấy CNQSD đất số AE - 653141 đối với diện tích đất 1.742m^2 đã bán cho gia đình tôi từ năm 1994. Sau khi phát hiện sự việc trên, gia đình tôi đã liên hệ với ông Y Đ, bà H' L để làm rõ sự việc. Bản thân ông Y Đ và bà H' L cùng gia đình công nhận việc đã sang nhượng diện tích đất này cho gia đình tôi và đồng thời có lập giấy bán đất đề ngày 26/6/2007 với nội dung: "ông Y Đ, bà H' L cùng các con trai gái đã bàn bạc và thống nhất sang nhượng vĩnh viễn cho ông Trần Xuân Đ lô đất có diện tích 1.742m^2 thuộc thửa đất số 97, tờ bản đồ số 33, vào sổ cấp giấy CNQSD đất số H - 00304, diện tích đất tại buôn Pan B, xã Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Do hoàn cảnh gia đình ông Y Đ, bà H' L khó khăn, nên chúng tôi đồng ý trả thêm 12.500.000 đồng cho ông Y Đ, bà H' L. Gia đình tôi đồng ý giao trước cho ông

Y Đ, bà H' L số tiền 2.000.000 đồng, số tiền còn lại 10.500.000 đồng thì ông Y Đ, bà H' L cam kết sau khi ông Y Đ, bà H' L làm xong các thủ tục, giấy tờ chuyển nhượng diện tích đất 1.742m^2 cho gia đình tôi thì chúng tôi sẽ giao đầy đủ số tiến còn lại là 10.500.000 đồng cho ông Y Đ, bà H' L.

Sau đó, gia đình tôi vẫn sử dụng ổn định diện tích đất 1.742 m^2, không có tranh chấp với ai. Gia đình tôi đã nhiều lần liên hệ với ông Y Đ, bà H' L để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đối với diện tích đất 1.742m^2 cho gia đình tôi nhưng ông Y Đ, bà H' L không thực hiện, cố tình trì hoãn, kéo dài thời gian.

Ngày 14/8/2019, Ủy ban nhân dân xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk tiến hành hoà giải thì ông Y Đ, bà H' L đã công nhận việc chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho gia đình chúng tôi nhưng không chịu làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho gia đình tôi.

Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Y Đ và bà H' L cùng gia đình phải có trách nhiệm thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết, đó là: Giấy sang nhượng đất thổ cư vĩnh viễn vào tháng 9 năm 2000; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22/02/2001; Giấy bán đất đề ngày 26/7/2007 và yêu cầu hộ gia đình ông Y Đ, bà H' L có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.742m^2 thuộc tờ bản đồ số 33, thửa đất số 97 đã được UBND huyện K cấp giấy CNQSD đất số AE 653141 ngày 18/9/2006 cho hộ ông Y Đ và bà H' L cho vợ chồng tôi ông Trần Xuân Đ và bà Bùi Thị T theo đúng quy định của pháp luật. Ông Đ, bà T yêu cầu buộc thực hiện hợp đồng, chứ không yêu cầu Tòa án xem xét tuyên các hợp đồng trên là vô hiệu vì ông Đ, bà T đã trả đủ tiền, đã quản lý sử dụng từ năm 1995 đến nay. Do ông Đ, bà T không yêu cầu xử lý hợp đồng vô hiệu nên ông Đ, bà T không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá. Đối với diện tích đất 1.742m^2 thuộc tờ bản đồ số 33, thửa đất số 97 đã được UBND huyện Kcấp GNQSD đất số AE - 653141 ngày 18/9/2006 cho hộ ông Y Đ và bà H' L đã được ông Y Đ, bà H' L tặng cho ông Y K1 sau đó các bên đã làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Phạm Thị B, Phạm Thị Nhật L, bà Vũ Thị Thanh N, ông Vũ Quỳnh C, bà Trần Thị Lệ D, ông Đinh Công T1, bà Nguyễn Thị H1, vợ chồng ông không khởi kiện, cũng không yêu cầu Tòa án xem xét đến các hợp đồng này vì ông Y Đ, bà H' L tặng cho ông Y K1 thì ông Y Đ, bà H' L phải có trách nhiệm đi khởi kiện đối với các hợp đồng trên để trả lại đất và làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Đ, bà T. Do vậy ông Đ, bà T không khởi kiện, không đề nghị Tòa án xem xét đối với các hợp đồng nói trên; đồng thời ông Đ, bà T không đồng ý làm đơn yêu cầu giám định chữ ký chữ viết của bà H' L trong các hợp đồng và một số chữ viết, chữ số bị gạch, bị xoá để viết lại trong các hợp đồng. Ông Đ, bà T đồng ý với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân huyện K thẩm định ngày 19/4/2023; Trích lục địa chính thửa đất; Lồng kết quả hiện trạng lên bản đồ mới; Lồng kết quả hiện trạng lên GCNQSD đất do Công ty TNHH dịch vụ kỹ

thuật trắc địa Sài Gòn chi nhánh Đắk Lắk thực hiện đo đạc.

Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, đề nghị HĐXX Công nhận Giấy sang nhượng đất thổ cư vĩnh viễn vào tháng 9 năm 2000; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22/02/2001; Giấy bán đất đề ngày 26/7/2007 có hiệu lực pháp luật. Buộc ông Y Đ và bà H' L cùng các con phải có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.742m^2 thuộc tờ bản đồ số 33, thửa đất số 97 đã được UBND huyện K cấp giấy CNQSD đất số AE - 653141 ngày 18/9/2006 đứng tên hộ ông Y Đ và bà H' L cho ông Trần Xuân Đ và bà Bùi Thị T theo quy định của pháp luật.

*** Bị đơn ông Y Đ trình bày:**

Theo chính sách của nhà nước, Hợp tác xã E cấp cho hộ gia đình tôi 3.600m^2 đất để làm nhà ở và làm nông nghiệp. Vợ chồng tôi làm 01 nhà gỗ để ở, đồng thời trồng cây cà phê trên diện tích đất này. Do điều kiện kinh tế gia đình khó khăn nên ngày 31/01/1994, tôi đã cho vợ chồng ông Trần Đình S, bà Mai Thị Thúy H thuê lại diện tích 2.000m^2, thời hạn thuê là 20 năm kể từ năm 1994 đến năm 2014. Số tiền thuê đất là 2.000.000 đồng, ông S và bà H đã trả đủ tiền, tôi đã giao đất trên thực địa cho ông S, bà H. Khi cho ông S, bà H thuê diện tích đất nói trên, hai bên có xác lập hợp đồng với nội dung: "Sang nhượng đất vườn thổ cư diện 20 năm". Chữ ký và chữ viết dưới mục chủ vườn A Ma H'N (tên thường gọi ở nhà của tôi) là do tôi ký và viết ra. Chữ ký và chữ viết A Mí H'N (tên thường gọi ở nhà của bà H' L) do tôi ký và viết thay cho bà H' L vì bà H' L không có mặt trong buổi thoả thuận cho thuê đất này.

Đến ngày 08/3/1994, tôi tiếp tục cho ông S, bà H thuê tiếp diện tích đất còn lại 1.640m^2, số tiền thuê bao nhiêu thì tôi không nhớ, việc cho thuê này được tôi và vợ chồng ông S, bà H thoả thuận viết vào mặt sau của tờ giấy: "Sang nhượng đất vườn thổ cư diện 20 năm" lập ngày 31/01/1994. Chữ ký và chữ viết dưới mục người chủ vườn A Ma H'N (tên thường gọi ở nhà của tôi) là do tôi ký và viết ra. Chữ ký và chữ viết A Mí H'N (tên thường gọi ở nhà của bà H' L) do tôi ký và viết thay cho bà H' L vì bà H' L không có mặt trong buổi thoả thuận cho thuê đất này. Riêng gia đình nhà tôi vẫn tiếp tục ở trong căn nhà gỗ nằm trên diện tích đất này, còn đất thì ông S, bà H làm rẫy.

Ông S, bà H quản lý canh tác diện tích 3.640m^2 đất nói trên được 1 năm, đến ngày 02/5/1995, ông S và bà H cho ông Trần Xuân Đ thuê lại diện tích 2.000m^2 (Phần diện tích đất không có nhà gỗ) nhưng không được sự đồng ý của tôi. Vì tại thời điểm này vợ chồng, con cái chúng tôi vẫn sinh sống trong căn nhà gỗ này.

Trong quá trình sử dụng đất, rất nhiều lần ông Đ đã gọi tôi ra nói chuyện nhờ tôi ký xác nhận rất nhiều lần vào các loại giấy tờ vì ông Đ nói rằng tôi cho ông S, bà H thuê đất, nay ông S, bà H cho ông Đ thuê lại đất nên phải ký lại giấy tờ cho đúng để làm. Do là người dân tộc, bản chất thật thà nên tôi ký lại cho ông Đ rất nhiều giấy tờ. Ông Đ đọc cho tôi ghi, nhưng hiện nay đã quá lâu nên tôi không thể nhớ hết được.

Tôi xác định giữa tôi và ông Đ chỉ thoả thuận, tôi chuyển nhượng (Bán vĩnh viễn) quyền sử dụng đất cho ông Trần Xuân Đ diện tích 1.668m^2, diện tích đất này năm 2005 ông Đ đã đăng ký cấp GCNQSD đất đứng tên vợ chồng ông Đ, bà T. Diện tích đất còn lại 1.742m^2, thuộc thửa đất số 97, tờ bản đồ số 33, là của gia đình tôi, đến ngày 18/9/2006, UBND huyện K đã cấp GCNQSD số AE 653141 đất đứng tên hộ ông Y Đ và bà H' L.

Ngày 21/5/2019, gia đình tôi đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con trai: Y K1. Hợp đồng được công chứng tại phòng công chứng số 2, tỉnh Đắk Lắk và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ngày 28/6/2019, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk đã cấp GCNQSD đất đứng tên ông Y K1. Sau đó Y K1 chuyển nhượng cho ai thì tôi không biết. Nay ông Đ, bà T khởi kiện buộc vợ chồng tôi phải thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng tôi không đồng ý.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị Thúy H và ông Trần Đình S trình bày:**

Vào năm 1994, vợ chồng ông S, bà H xác lập hợp đồng thuê đất của ông Y Đ hai lần, cụ thể như sau:

Ngày 31/01/1994, ông S, bà H xác lập hợp đồng thuê đất của ông Y Đ, diện tích đất thuê là 2.000m^2, thời hạn thuê là 20 năm kể từ năm 1994 đến năm 2014. Số tiền thuê đất là 2.000.000 đồng. Ông Sơn, bà H đã trả đủ tiền thuê đất cho ông Y Đ, ông Y Đ đã giao đất trên thực địa cho ông S, bà H. Khi thuê đất, hai bên có xác lập hợp đồng thuê và có xác nhận của Hợp tác xã E.

- Ngày 08/3/1994, ông S và bà H tiếp tục thuê đất của ông Y Đ, diện tích đất còn lại 1.640m^2, trên thực tế diện tích đất này nhiều hơn 1.640m^2, trên diện tích đất này vợ chồng ông Y Đ có làm 01 nhà gỗ để ở, số tiền thuê đất không ghi trong hợp đồng nên lâu quá rồi thì ông bà không còn nhớ, việc cho thuê này được hai bên thoả thuận viết vào mặt sau của tờ giấy: "Sang nhượng đất vườn thổ cư diện 20 năm" lập ngày 31/01/1994. Chữ ký và chữ viết dưới mục người chủ vườn A Ma H'N là do ông Y Đ ký và viết ra. Sau khi lập giấy sang nhượng đất thổ cư vĩnh viễn, ông S đề nghị Hợp tác xã nông nghiệp E ký xác nhận vào nội dung thoả thuận nêu trên. Như vậy tổng cộng diện tích đất vợ chồng ông S thuê đất của ông Y Đ là khoảng 3.640m^2.

Sau khi thuê đất, ông S và bà H canh tác hai lô đất này, riêng căn nhà gỗ làm trên diện tích đất 1.640m^2 thì gia đình ông Y Đ và các con vẫn ở. Khoảng hơn 1 năm, do ông S thường xuyên bị đau bệnh nên không đủ sức khoẻ để canh tác nên ông S, bà H đã cho ông Đ thuê lại diện tích 2.000m^2, giá cho thuê lại là 10.000.000 đồng. Diện tích đất còn lại có căn nhà gỗ do vợ chồng và các con ông Y Đ đang ở nên vợ chồng ông bà để lại cho ông Y Đ quản lý sử dụng. Sau khi thỏa thuận và nhận đủ tiền, ngày 02/5/1995, ông S và bà H cùng với ông Đ làm hợp đồng, cụ thể là: Đơn xin chuyển nhượng cà phê thời hạn 19 năm". Nội dung đơn thể hiện: "…Tôi tên: Trần

Đình S, vợ Mai Thị Thuý H, hiện tạm trú tại HTX E. Nguyên gia đình tôi có diện tích cà phê là 2000m^2 trước đây hợp đồng với ông bà A Ma N với thời hạn là 20 năm. Nay vì điều kiện khó khăn, không đủ vốn đầu tư nên sang nhượng cho ông Trần Xuân Đ, 39 tuổi, hiện tại ở U với thời hạn là 19 năm, kể từ năm 1995 đến hết năm 2014 hoàn trả lại cho gia đình Trần Đình S với trị giá 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) với vị trí: Bắc: A D; Đông: A M; Tây: A Ma N; Nam: đường đi….". Toàn bộ chữ viết trong đơn và chữ ký chữ viết dưới mục người làm đơn do ông Trần Đình S ký và viết ra. Sau đó ông S mang đơn đề nghị hợp tác xã E ký xác nhận và đưa cho ông Đ bản chính này vì biên bản chỉ lập 01 bản.

Hiện nay ông S, bà H không liên quan đến toàn bộ diện tích đất nói trên nữa, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ và bà T, vợ chồng ông S và bà H thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị B trình bày:**

Ngày 23/9/2019, tôi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Y K1, sinh năm 1985, địa chỉ: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với diện tích 1.742m^2, trong đó: Đất thổ cư 200m^2, đất trồng cây lâu năm: 1.542m^2, thửa đất số 97, tờ bản đồ số 33, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 30.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng, các bên đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ngày 17/10/2019, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk đã cấp giấy CNQSD đất số CS – 021636 đứng tên người sử dụng đất Phạm Thị B, diện tích đất sử dụng 1.742m^2, trong đó: Đất thổ cư 200m^2, đất trồng cây lâu năm: 1.542m^2, thửa đất số 97, tờ bản đồ số 33. Tại thời điểm tôi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Y K1, đất không bị kê biên, chủ thể chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng đúng theo quy định của pháp luật. Do vậy, việc chuyển nhượng trên giữa tôi và ông Y K1 là hợp pháp. Đến ngày 26/11/2019, tôi Phạm Thị B và ông Phan Văn H2, sinh năm 1970, trú tại: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất trên cho bà Phạm Thị Nhật L, địa chỉ: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên đúng theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ và bà T thì thời điểm hiện nay, tôi không còn liên quan đến thửa đất trên. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Nhật L trình bày:**

Bà Phạm Thị B là mẹ đẻ của bà L, ông Phan Văn H2 là cha dượng của bà L. Ngày 26/11/2019, bà B và ông H2 tặng cho bà L thửa đất số 97, tờ bản đồ số 33, diện tích 1.742m^2. Giá trị tài sản tặng cho là 520.000.000 đồng. Sau khi hoàn tất thủ tục tặng cho thì bà L được Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Kký xác nhận QSDĐ ngày 27/11/2019. Bà L không đến xem xét thực địa thửa đất và không biết thửa đất có tranh chấp hay không. Sau đó do có nhu cầu vốn để làm ăn

nên nên bà L đã chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Thanh N, giá chuyển nhượng 30.000.000 đồng vào ngày 14/9/2020. Sau khi chuyển nhượng, bà Nga có đến quản lý, sử dụng thửa đất hay không thì bà L không biết.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Thanh N trình bày:**

Ngày 14/9/2020, tôi (Vũ Thị Thanh N) cùng với chị Phạm Thị Nhật L xác lập hợp đồng CNQSD đất diện tích 1.742m^2 của chị Phạm Thị Nhật L. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng thể hiện: Chị Phạm Thị Nhật L chuyển nhượng cho tôi diện tích đất: 1.742m^2, trong đó: Đất thổ cư 200m^2, đất trồng cây lâu năm: 1.542m^2, thửa đất số 97, tờ bản đồ số 33, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 30.000.000 đồng. Hợp đồng CNQSD đất được công chứng tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Đắk Lắk. Sau đó đã hoàn tất thủ tục giấy tờ cho tôi. Do không có nhu cầu sử dụng nên đến ngày 26/5/2021, tôi đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Vũ Quỳnh C. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là đúng theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ và bà T thì đến thời điểm hiện nay, tôi không còn liên quan đến thửa đất trên. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Quỳnh C trình bày:**

Ngày 26/5/2021, tôi có nhận chuyển nhượng thửa đất số 97, tờ bản đồ số 33, diện tích 1.742m^2 từ bà Vũ Thị Thanh N, giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng. Sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng, tôi được Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện K ký xác nhận QSDĐ cho tôi ngày 01/6/2021. Ngày 22/03/2022, tôi chuyển nhượng lại cho chị Nguyễn Thị H1, anh Đinh Công T1 và chị Trần Thị Lệ D. Hiện nay diện tích đất này không liên quan gì đến tôi nữa.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H1, anh Đinh Công T1, chị Trần Thị Lệ D trình bày:**

Ngày 22/03/2022, chị Nguyễn Thị H1, anh Đinh Công T1 và chị Trần Thị Lệ D cùng thoả thuận mua chung diện tích 1.742m^2 đất của anh Vũ Quỳnh C, giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận các bên đồng ý chuyển nhượng và Hợp đồng CNQSD đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Phan Hữu Th ngày 22/3/2022. Sau đó các bên đã thanh toán tiền đầy đủ và đã hoàn tất thủ tục CNQSD đất theo quy định của pháp luật và được cấp GCNQSDĐ đất cho 3 người. Hiện nay chị Nguyễn Thị H1, anh Đinh Công T1 và chị Trần Thị Lệ D là những người sở hữu hợp pháp đối với diện tích đất nói trên.

Khi các bên thực hiện việc chuyển nhượng, chị Nguyễn Thị H1, anh Đinh Công T1 và chị Trần Thị Lệ D không biết việc ông Đ khởi kiện tranh cấp quyền sử dụng đất với ông Y Đ đối với diện tích 1.742m^2, thửa đất số 97, tờ bản đồ số 33. Việc nhận chuyển nhượng là hợp pháp, chị H1, anh T1, chị D là những người đang quản lý, sử dụng quyền sử dụng đối với diện tích đất nói trên. Hiện nay ông Đ và bà T khởi kiện, yêu cầu Toà án bác đơn khởi kiện của ông Đ bà T.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Xuân T2, đại diện theo uỷ quyền của anh Trần Hoàng A, chị Trần Thị Út U là ông Trần Xuân Đ trình bày:**

Chúng tôi Trần Xuân T2, Trần Hoàng A, Trần Thị Út U là con của ông Trần Xuân Đ và bà Bùi Thị T. Tại thời điểm bố, mẹ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Y Đ, bà H' L, chúng tôi còn nhỏ, không có công sức đóng góp gì. Nay bố mẹ khởi kiện, yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Y Đ, bà H' L và các thành viên trong gia đình làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích 1.742m^2 đất cho ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị T là đúng theo quy định của pháp luật.

*** Đại diện theo pháp luật của Hợp tác xã E, ông Y L trình bày:**

Hợp tác xã sản xuất nông nghiệp E được thành lập năm 1978, hiện nay có 19 thành viên, Hợp tác xã E không còn hoạt động và chưa giải thể được do còn nợ xấu Ngân hàng với số tiền 64.000.000 đồng. Thời điểm năm 1994, ông Y TL làm chủ nhiệm Hợp tác xã, sau khi ông Y TL chết năm 2013 thì tôi được bổ nhiệm thay cho ông Y TL làm chủ nhiệm hợp tác xã từ năm 2014 đến nay. Khi tôi tiếp quản và quản lý hợp tác xã E thì mọi sổ sách, thông tin đến diện tích đất mà trước đây Hợp tác xã E được giao quản lý và Hợp tác xã E ký hợp đồng giao lại giao cho các hộ gia đình trong đó có hộ ông Y Đ, bà H' L đã thất lạc, không còn. Do vậy tôi không nắm được thông tin Hợp tác xã E đã giao cho gia đình ông Y Đ và bà H' L canh tác, sử dụng diện tích đất nông nghiệp là bao nhiêu m^2, giao đất vào năm nào, có hợp đồng giao đất hay không.

Ngoài ra, tôi được bổ nhiệm làm buôn phó buôn Pan, xã E từ năm 2000 đến hết năm 2011. Từ năm 2012 đến nay, buôn Pan được tách ra thành hai buôn là buôn Pan và buôn Pan B. Từ năm 2012 đến nay, tôi làm buôn trưởng buôn Pan, xã E. Trong thời gian tôi làm buôn phó buôn Pan, xã E tôi có thu tiền thuế nhà đất đối với hộ gia đình ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị T cũng như các hộ dân khác có đất ở và có đăng ký hộ khẩu tại địa phương, mỗi gia đình nộp tiền thuế nhà đất hàng năm là 400m^2/1 hộ gia đình, số tiền thu thuế dựa vào định mức hàng năm do UBND xã Ea Yông đưa ra. Tuy nhiên thuế nhà đất chỉ thu thời gian từ năm 2009 trở về trước. Còn từ năm 2010 trở về sau này, nhà nước không thu thuế nhà đất nữa chỉ thu tiền quỹ Quốc phòng, Quỹ phòng chống thiên tai. Đối với hộ ông Y Đ cắt khẩu để nhập khẩu ở xã KB hay không, thời gian nào thì tôi không biết. Trên thực tế theo tôi được biết thì hộ gia đình ông Y Đ không cắt khẩu đi khỏi buôn Pan (Trước đây khi chưa tách buôn). Trong thời gian làm buôn phó buôn Pan, xã E chưa phát sinh tranh chấp giữa gia đình ông Đ, bà T với gia đình ông Y Đ và bà H' L nên tôi không được biết ai là người quản lý, sử dụng thửa đất số 97, tờ bản đồ số 33, diện tích 1.742m². Nay ông Đ bà T khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người làm chứng ông Y Dr Niê trình bày:**

Tôi là cậu ruột của H' L, ông Y Đ là cháu rể. Ông Đ và bà T không có họ hàng gì với tôi, chỉ biết vì ở cùng buôn. Ngày 31/01/1994, ông Y Đ xác lập hợp đồng (Giấy sang nhượng đất thổ cư diện 20 năm cho ông Trần Đình S thuê đất hay không thì tôi không biết. Đến ngày 07/02/1994, ông Y Đ có đến nhà tôi nhờ tôi ký xác nhận vào giấy sang nhượng đất thổ cư diện 20 năm với tư cách là người đại diện họ hàng của bà H' L thì tôi ký xác nhận. Tôi xác nhận nội dung các chữ viết "ngày 07/02/1994…..cho đến dòng chữ Y Dr" do tôi viết ra. Còn nội dung hai bên thoả thuận trước đó như thế nào thì tôi không biết. Tiếp đến ngày 04/4/1995, ông Y Đ lại mang hợp đồng này ra nhờ tôi ký xác nhận một lần nữa vì ông Y Đ cho rằng ông Y Đ cho ông S thuê tiếp diện tích đất 1.640m^2. Do vậy tôi lại ký xác nhận tiếp lần thứ hai (Mặt sau của bút lục số 194). Tôi xác nhận các dòng chữ viết từ "E, ngày 04/4/1994 …cho đến dòng có chữ viết Y Dr" do tôi ký và viết ra.

Ngày 24/7/2005, ông Đ là người trực tiếp đến nhà tôi nhờ tôi xác nhận vào "ĐƠN XIN XÁT NHẬN SỞ HỮU ĐẤT VƯỜN", đơn này đề ngày 11/3/2005. Khi ông Đ đi đến nhà tôi nhờ xác nhận thì ông Đ đi cùng với ông Y Đ. Sau khi đọc nội dung đơn xin xác nhận, tôi hỏi ông Y Đ về nội dung sau đó tôi đã xác nhận nội dung sau: "Xác nhận của đại diện gia đình họ hàng ruột. Ông Y Đ đã thoả thuận với ông Trần Xuân Đ đã sử dụng đất ở số diện tích 3.410m^2 từ năm 1991 là đúng. Căn cứ theo đơn thoả thuận sang nhượng của hai bên, ông Trần Xuân Đ được trọn quyền sử dụng. Xin ban địa chính xã cấp sổ đỏ với diện tích là 1.750m^2. Buôn Pan. 24.7.2005. Ký. Y Dr". Tôi xác nhận nội dung "Ông Y Đ đã thoả thuận với ông Trần Xuân Đ đã sử dụng đất ở số diện tích 3.410m^2 từ năm 1991 là đúng" vì tôi được biết là ông Y Đ cho ông S thuê đất 2 lần với tổng diện tích khoảng 3.410m^2, nội dung này ông Y Đ có nhờ tôi xác nhận với tư cách gia đình. Sau đó ông S cho ông Đ, bà T thuê lại, còn cho thuê lại diện tích đất bao nhiêu thì tôi không biết. Sau đó ông Đ lại nói ông Y Đ ký lại giấy sang nhượng đất thổ cư vĩnh viễn, thực ra là ký lại hợp đồng thuê đất từ ông Y Đ sang ông Đ thời hạn 20 năm từ năm 1994 đến hết năm 2014 vì khi ông S cho ông Đ thuê đất ông S không hỏi ông Y Đ.

Thời gian năm 2005, nhà nước có chính sách cấp sổ đỏ cho dân nên ông Đ với ông Y Đ làm thủ tục cấp đất. Khi ông Đ nhờ tôi ký xác nhận thì tôi hỏi ông Y Đ bán hết toàn bộ diện tích hay như thế nào thì ông Y Đ nói chỉ bán một nửa. Cho nên trong đơn ông Đ ghi là: "Gia đình tôi có mua của ông Y Đ năm 1991 để ở - miếng đất vườn tại khu dân cư buôn Pan diện tích 3.410m^2, số thửa 97, tờ bản đồ số 33" nhưng tôi chỉ xác nhận "Xin ban địa chính xã cấp sổ đỏ với diện tích là 1.750m^2" vì ông Y Đ chỉ bán một nữa thì tôi xác nhận một nửa của diện tích đất 3.410m^2. Tôi xác nhận ông Đ sử dụng đất từ năm 1991 để hợp thức hoá ông Đ làm giấy CNQSD đất, ông Đ nhờ xác nhận như vậy. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ và bà T, tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Đối với bị đơn bà H' L và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị*

H N, anh Y B, anh Y D, anh Y K1, anh Y K11, anh Y S, anh Y R, anh Y B1, anh Y A, chị Y N1: Tòa án nhân dân huyện Kđã tống đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án và triệu tập để cho các đương sự đến Tòa án tham gia tố tụng nhưng các đương sự vắng mặt không có lý do. Vì vậy Tòa án không ghi nhận được ý kiến của các đương sự nói trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST, ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 220, Điều 227, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 223 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 212 và Điều 218 của Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 50 Luật đất đai năm 2003, Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; điểm đ khoản 1 Điều 18; Điều 24; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và Lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân Đ và bà Bùi Thị T về việc yêu cầu Tòa án công nhận Giấy sang nhượng đất thổ cư vĩnh viễn vào tháng 9 năm 2000; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22/02/2001; Giấy bán đất đề ngày 26/7/2007 có hiệu lực pháp luật. Buộc ông Y Đ và bà H' L cùng các con phải có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.742m^2 thuộc tờ bản đồ số 33, thửa đất số 97 đã được UBND huyện K cấp giấy CNQSD đất số AE – 653141, ngày 18/9/2006 đứng tên hộ ông Y Đ và bà H' L cho ông Trần Xuân Đ và bà Bùi Thị T theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, quyền yêu cầu thi hành án và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/01/2025 nguyên đơn ông Trần Xuân Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trần Xuân Đ và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là ông Võ Ngọc C1 giữ nguyên nội dung kháng cáo và xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 1.742m^2 thuộc tờ bản đồ số 33, thửa đất số 97 đã được UBND huyện Kcấp giấy CNQSD đất số AE – 653141, ngày 18/9/2006 cho hộ ông Y Đ, bà H' L.

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.

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 Trần Xuân Đ là không có căn cứ; đối với yêu cầu xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm không có sự đồng ý của bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự – Không chấp nhận yêu cầu xin rút một phần đơn khởi kiện và không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Xuân Đ; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST, ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện K, 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 Trần Xuân Đ trong hạn luật định và được miễn tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên phúc thẩm, phía nguyên đơn xin rút yêu cầu xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 1.742m^2 thuộc tờ bản đồ số 33, thửa đất số 97 đã được UBND huyện K cấp giấy CNQSD đất số AE – 653141, ngày 18/9/2006 cho hộ ông Y Đ, bà H’ L. Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm lần hai, bị đơn ông Y Đ và bà H’ L đều vắng mặt nên việc xin rút một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên không có sự đồng ý của nguyên đơn; do đó, HĐXX không có căn cứ để chấp nhận và tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của ông Trần Xuân Đ về việc đề nghị Toà án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp diện tích 1.742m^2:

Trước năm 1994, ông Y Đ và bà H’ L xác lập quan hệ vợ chồng và sinh được 7 người con. Theo chính sách của Nhà nước, hộ ông Y Đ có kinh tế khó khăn nên được Hợp tác xã E giao 3.600m^2 đất để làm nhà ở và làm nông nghiệp. Đến năm 1994, ông Y Đ làm 01 nhà gỗ để gia đình sinh sống và canh tác trên diện tích đất này. Ngày 31/01/1994, ông Y Đ đã cho vợ chồng ông Trần Đình S, bà Mai Thị Thúy H thuê lại diện tích 2.000m^2. Đến ngày 08/3/1994, ông Y Đ tiếp tục cho ông S, bà H thuê tiếp diện tích đất còn lại 1.640m^2, thời hạn cho thuê toàn bộ diện tích đất nói trên là 20 năm kể từ năm 1994 đến năm 2014. Năm 2005, ông Y Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Xuân Đ diện tích 1.668m^2, diện tích đất này năm 2005 ông Đ

đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông Đ, bà T.

Diện tích đất còn lại 1.742m^2, thuộc thửa đất số 97, tờ bản đồ số 33, đến ngày 18/9/2006, UBND huyện K đã cấp giấy CNQSD đất số AE 653141 cho hộ ông Y Đ và bà H' L. Tại thời điểm năm 2005, hộ ông Y Đ bao gồm ông Y Đ (chồng), bà H' L (vợ) và các con: chị H N, anh Y B, anh Y D, anh Y K1, anh Y K11, anh Y S, anh Y R, anh Y B1, anh Y A, chị Y N1.

[3.2] Xét nội dung Giấy sang nhượng đất thổ cư vĩnh viễn vào ngày 17/9/2000:

Căn cứ trình bày của bà Mai Thị Thúy H, ông Trần Đình S và bị đơn xác định: Ngày 31/01/1994, ông Y Đ viết "Giấy sang nhượng đất vườn, thổ cư diện 20 năm" cho ông Trần Đình S diện tích đất 2000m^2, thời hạn sang nhượng là 20 năm kể từ năm 1994 đến năm 2014. Tiếp đến, ngày 08/3/1994, ông Y Đ tiếp tục sang nhượng 20 năm cho ông Trần Đình S diện tích đất còn lại 1.640m^2, do bà H' L không có mặt nên ông Y Đ đã ký và viết thay cho bà H' L dưới mục: "Vợ A Mĩ, H Nững". Vậy, bản chất của 2 hợp đồng trên là ông Y Đ cho ông Trần Đình S thuê 3.640m^2 đất, thời hạn thuê đất 20 năm kể từ năm 1994 đến năm 2014, riêng căn nhà gỗ làm trên đất 1.640m^2 thì ông S vẫn để cho gia đình ông Y Đ sinh sống.

Sau khi thuê đất, do không có nhu cầu sử dụng nên đến ngày 02/5/1995, vợ chồng ông Trần Đình S, bà Mai Thị Thúy H cho ông Trần Xuân Đ thuê lại diện tích đất 2000m^2 đã thuê của ông Y Đ với giá 10.000.000 đồng, theo giấy viết tay với tiêu đề: "Đơn xin chuyển nhượng cà phê thời hạn 19 năm". Ông Trần Đình S xác nhận ông S chỉ cho ông Đ thuê lại diện tích 2.000m^2 thời hạn 19 năm, tuy nhiên chứng cứ ông Đ cung cấp cho Tòa án thể hiện con số 3.040m^2 là không đúng với bản chính trước đây ông S viết vào năm 1995, đã bị chỉnh sửa từ 2000m^2 đất thành 3.040m^2 đất.

Sau khi ông Đ thuê đất của Sơn, để hợp thức hoá việc sử dụng toàn bộ diện tích đất này, ngày 17/9/2000, ông Đ viết giấy sang nhượng đất thổ cư vĩnh viễn và đưa cho ông Y Đ ký, đến năm 2000, ông Đ đưa cho Buôn trưởng buôn Pan ký xác nhận với dung "Đồng ý theo đơn thoả thuận 2 bên với nhau của ông Y Đ chuyển nhượng vĩnh viễn cho ông Trần Xuân Đ", đến ngày 16/2/2021, ông Đ đưa cho Chủ tịch UBND xã Ea Yông ký xác nhận là "Gia đình (ông Y Đ) đã cắt khẩu chuyển đi KB, đề nghị phòng địa chính cho làm thủ tục sang nhượng" là không đúng với bản chất của sự việc. Thực chất, "Giấy sang nhượng đất thổ cư vĩnh viễn vào ngày 17 tháng 9 năm 2000" là hợp đồng thuê đất ông Y Đ ký lại cho ông Đ để hợp thức hoá việc ông Đ quản lý sử dụng đất đã thuê. Do đó việc ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị T căn cứ vào giấy sang nhượng đất nói trên để yêu cầu Tòa án buộc ông Y Đ, bà H' L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ.

[3.3] Xét nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã ký xác nhận ngày 22/02/2001:

Hợp đồng này ông Đ cung cấp cho Tòa án là bản phô tô không được công chứng, chứng thực hợp pháp. Con dấu không thể hiện pháp nhân là UBND xã nào, họ và tên của chủ tịch đã ký vào phần xác nhận không xác định được là ai. Tòa án đã yêu cầu ông Đ cung cấp bản chính để cho Tòa án xem xét tính hợp pháp của chứng cứ này nhưng ông Đ không cung cấp được. Căn cứ khoản 1 Điều 95 của Bộ luật tố tụng dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã ký xác nhận ngày 22/02/2001 không có giá trị pháp lý để xem xét giải quyết theo yêu cầu của ông Đ.

[3.4] Xét nội dung Giấy bán đất đề ngày 26/7/2007:

"Giấy bán đất ngày 26/7/2007" bản chính có nội dung: "Tôi tên là Y Đ, vợ H' L cùng với các con trai, gái đã bàn bạc đi đến thống nhất và nhất trí sang vĩnh viễn cho ông Trần Xuân Đ cùng buôn Pan, hộ khẩu thường trú: Buôn Pan, xã E là 12.500.000 đồng, bìa mang số AE 653141, số thửa 97, số tờ 33, diện tích 1.742m^2 trong vườn ông Trần Xuân Đ. Hiện nay ông Đ cho tôi tạm ứng trước là 2.000.000 đồng, gia đình tôi hẹn khi làm thủ tục bán cho ông Đ xong ông Đ sẽ hoàn tất số tiền còn lại 10.500.000 đồng". Ông Đ trình bày căn cứ chứng minh cho việc ông Đ mua của bị đơn diện tích 1.742m^2 là: "đơn xin xác nhận sở hữu đất vườn" (bản phô tô) lập ngày 11/3/2005 và "giấy nhận tiền" bản chính.

Nhận thấy, Đơn xin xác nhận sở hữu đất vườn ngày 11/3/2005 có nội dung: *"Gia đình tôi có mua của ông Y Đ năm 1991 để ở. Miếng đất vườn 3.410m^2 số thửa đất 97, tờ bản đồ số 33"* và Giấy nhận tiền có nội dung *"Hôm nay ngày 12/11/2005, tại nhà ông Trần Xuân Đ, hai vợ chồng tôi là Y Đ vợ H' L có nhận tiền bán vườn của ông Đ là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng y) với diện tích 1.705m^2 với số tiền đã nhận đủ. Người nhận ký tên Y Đ"* là mâu thuẫn với nhau và mâu thuẫn với Giấy bán đất ngày 26/7/2007. Bởi lẽ, với một diện tích đất chuyển nhượng, ông Đ cung cấp cho Tòa án 03 chứng cứ khác nhau với 3 thời điểm chuyển nhượng khác nhau, số tiền chuyển nhượng khác nhau. Ông Y Đ không thừa nhận nội dung của các chứng cứ này và ông Đ cũng không chứng minh được tại sao lại có sự mâu thuẫn trong các chứng cứ này.

Ngoài ra, năm 2005, khi đăng ký cấp giấy CNQSD đất, ông Đ đề nghị UBND huyện K cấp 1.660m^2 cho hộ ông Trần Xuân Đ, bà Bùi Thị T. Đến năm 2006, ông Y Đ làm đơn đăng ký cấp giấy CNQSD đất đối với diện tích đất 1.742m^2 đang tranh chấp, ông Trần Xuân Đ là người trực tiếp ký xác nhận: Phía đông giáp đất ông Đ. Như vậy, việc ông Đ cho rằng ông Y Đ, bà H' L bán 1.742m^2 đất cho ông Đ, bà T vào năm 2000 và năm 2001 là không có căn cứ.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của ông Đ là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Đ phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, ông Đ là người cao tuổi nên

được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trần Xuân Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST, ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 220, Điều 227, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 223 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 212 và Điều 218 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 50 Luật đất đai năm 2003, Điều 167 Luật đất đai năm 2013.

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

Tuyên xử:

[2.1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Xuân Đ và bà Bùi Thị T về việc yêu cầu Tòa án:

Công nhận Giấy sang nhượng đất thổ cư vĩnh viễn vào tháng 9 năm 2000; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 22/02/2001; Giấy bán đất đề ngày 26/7/2007 có hiệu lực pháp luật và buộc ông Y Đ và bà H' L cùng các con phải có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.742m^2 thuộc tờ bản đồ số 33, thửa đất số 97 đã được UBND huyện K cấp giấy CNQSD đất số AE – 653141, ngày 18/9/2006 đứng tên hộ ông Y Đ và bà H' L cho ông Trần Xuân Đ và bà Bùi Thị T theo quy định của pháp luật.

[2.2] Về chi phí tố tụng: Ông Trần Xuân Đ và bà Bùi Thị T phải chịu 7.100.000 đồng (Bảy triệu một trăm nghìn đồng) tiền chi phí thẩm định, định giá. Số tiền này ông Đ, bà T đã nộp xong.

2.3] Về án phí: Ông Trần Xuân Đ và bà Bùi Thị T được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- Toà PT TAND TC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện K
(nay là TAND khu vực 4);
- Chi cục THADS huyện K
(Nay là Thi hành án dân sự khu vực 4);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

đã ký

Nguyễn Duy Thuấn