

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 142/2024/DS-PT

Ngày: 10 – 4 – 2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu
tuyên bố văn bản phân chia tài sản
thừa kế vô hiệu một phần*”.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Tú.

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Hương, bà Nguyễn Thị Thu Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Minh Chi - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 57/2024/TLPT-DS ngày 30/01/2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản phân chia tài sản thừa kế vô hiệu một phần*”.

Do có kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin và kháng cáo của bị đơn bà H N Niê và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y H Êban, ông Y R Knul, ông Y W1 Knul, đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 20/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Đức H, sinh năm 1961; Địa chỉ: Thôn K, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Trường G, sinh năm 1992; Địa chỉ: Số 27 T1, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đặng Ngọc H thuộc Văn phòng luật sư T – Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk. Địa chỉ: Số 27 T1, phường T2, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

2. Bị đơn: Bà H N Niê, sinh năm 1975; Địa chỉ: Buôn E1, xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Y R Knul, sinh năm 1963; Địa chỉ: Buôn E1, xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Hoài Q thuộc Công ty luật trách nhiệm hữu hạn S – Chi nhánh Đắk Lắk. Địa chỉ: Số 79 đường A, phường T3, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

3. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Y M Knul, sinh năm 1932 (đã chết ngày 01/10/2011), những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Y M Knul gồm có:

- Bà H K Niê, sinh năm 1945; (Vắng mặt)
- Bà H B Niê, sinh năm 1969; (Có mặt)
- Bà H L Niê, sinh năm 1972; (Vắng mặt)
- Ông Y D Niê, sinh năm 1979. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Buôn E1 A, xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

- Ông Y K Niê, sinh năm 1976; Địa chỉ: Buôn K, xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.
(Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà H K Niê, bà H B Niê, bà H L Niê, ông Y D Niê và ông Y Niê: Ông Y R Knul, sinh năm 1963; Địa chỉ: Buôn E1, xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

3.2. Ông Y W1 Knul, sinh năm 1968; Địa chỉ: Buôn E1 A, xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

3.3. Ông Y H Êban, sinh năm 1967; Địa chỉ: Buôn E1 A, xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

3.4. Ông Y W2 Niê, sinh năm 1963 (đã chết năm 2015). Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Y W2 Niê gồm có:

- Bà H N Bkrông, sinh năm 1965; (Vắng mặt)
- Ông Y S Bkrông, sinh năm 1984; (Vắng mặt)
- Ông Y B Bkrông, sinh năm 1986; (Vắng mặt)
- Bà H Y Bkrông, sinh năm 1991; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Buôn E1, xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

3.5. Ủy ban nhân dân xã E2, huyện C; Địa chỉ: Buôn E3, xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thân Đoàn Vĩnh T - Chức vụ: Phó Chủ tịch.
(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

4. Người làm chứng: Ông Đường Xuân Q, sinh năm 1960; Địa chỉ: Thôn L, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

5. Người phiên dịch: Ông Y S Êban, sinh năm 1997; Địa chỉ: Số 306 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

*** Kháng cáo:** Bị đơn bà H N Niê và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y H Êban, ông Y R Knul, ông Y W1 Knul.

*** Kháng nghị:** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin có Quyết định kháng nghị số 115/QĐ-VKS-DS ngày 04/01/2024 đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 20/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 1997 ông H nhận chuyển nhượng của gia đình ông Y M, tổng diện tích đất khoảng 13.000m² thuộc 03 thửa đất số 8597a, 8597, 8609 tờ bản đồ số 31 tại Buôn E1, xã E2, huyện C với tổng số tiền là 40.400.000 đồng, trên đất có cây cà phê nhưng đã chết hết.

Tại thời điểm chuyển nhượng thì thửa đất số 8597a đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y H Êban và bà H' L Niê; thửa đất số 8597 đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Y W1 Knul và bà H' B Niê; thửa đất số 8609 đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Y M. Việc chuyển nhượng với vợ chồng ông Y H và bà H' L hai bên có lập Giấy chuyển nhượng diện tích đất cà phê ghi ngày 28/4/1997; việc chuyển nhượng đất với vợ chồng ông Y W1 và bà H' B Niê hai bên có lập Đơn xin chuyển nhượng đất cà phê ghi ngày 30/6/1997. Các bên đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và ông H đã được cấp GCNQSDĐ đối với hai thửa đất này và không có tranh chấp gì. Đối với thửa đất số 8609 thì ông Y M chỉ đưa tờ trích lục đất cho ông H nắm giữ còn GCNQSDĐ thì ông Y M giữ lại để vay vốn của Ngân hàng Nông nghiệp huyện C. Khi chuyển nhượng các bên không đo đạc cụ thể mà chỉ tính hàng cà phê (cách 03m một hàng) rồi nhân lên để tính diện tích của 03 thửa đất là khoảng 13.000m². Ông H đã thanh toán hết tiền chuyển nhượng cho gia đình ông Y M làm 02 lần và gia đình ông Y M đã bàn giao đất cho ông H sử dụng từ năm 1997 cho đến nay không có tranh chấp gì với nhau.

Ngày 16/6/2004 do cần vay vốn của Ngân hàng Nông nghiệp huyện C nên ông Y M mượn của ông H tờ trích lục của thửa đất số 8609 để bổ sung hồ sơ vay vốn, hai bên có làm giấy cam kết và ký xác nhận với nhau, có ông Q là cán bộ tín dụng của Ngân hàng Nông nghiệp ký làm chứng. Khi mượn trích lục ông Y M có cam kết sau khi trả xong nợ cho ngân hàng thì sẽ lấy GCNQSDĐ về và làm thủ tục sang tên cho

ông H. Vì vậy, cũng trong ngày 16/6/2004 ông H đã làm sẵn 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đơn xin đăng ký biến động đất đai; Biên bản thẩm tra thực địa; Đơn xin miễn thuế chuyển quyền đều không ghi thời gian và đưa cho ông Y M ký trước để khi nào ông Y M trả hết nợ cho ngân hàng lấy GCNQSDĐ về thì hai bên sẽ làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Tuy nhiên, sau đó ông Y M không trả được nợ cho Ngân hàng nên không lấy được GCNQSDĐ về đưa cho ông H để làm thủ tục sang tên, cho đến khi ông Y M chết thì vợ và các con của ông Y M đã lập Văn bản phân chia tài sản thừa kế, sang tên GCNQSDĐ cho bà H N Niê đối với thửa đất số 8609 mà ông Y M đã chuyển nhượng cho ông H. Sau khi được cấp GCNQSDĐ thì bà H N tranh chấp với ông H và đòi lấy lại thửa đất nêu trên của ông H. Vì vậy, ông Lê Đức H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin giải quyết các vấn đề sau:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1997 giữa ông Y M Knul với ông Lê Đức H, đồng thời công nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Đức H đối với thửa đất số 8609, tờ bản đồ số 31, diện tích 3950m² tại buôn E1, xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

2. Tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 25/05/2013 được Ủy ban nhân dân xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk chứng thực ngày 08/7/2013 giữa bà H' K Niê, bà H B Niê, bà H' L Niê, bà H N Niê, ông Y W2 Niê, ông Y D Niê và ông Y K Niê vô hiệu một phần đối với việc phân chia di sản thừa kế cho bà H N Niê là thửa đất số 8609, tờ bản đồ số 31, diện tích 3950m² tại buôn E1, xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk và xử lý hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 012121, sổ vào sổ cấp CH 11697 ngày 22/11/2013 đối với thửa đất số 8609, tờ bản đồ số 31, diện tích 3950m² tại buôn E1, xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà H N Niê.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Luật sư bảo vệ quyền lợi của của bị đơn cung cấp giấy khai sinh và căn cước công dân của bị đơn có tên thật là H N Niê nên nguyên đơn thay đổi và đính chính lại họ tên của bị đơn là bà H N Niê cho phù hợp, đối với các nội dung khác thì nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Y R Knul trình bày:

Ông Y M có khai hoang một mảnh đất có tổng diện tích là 11.850m² tại Buôn E1, xã E2, huyện C nằm ở vị trí như sau:

- Phía Đông giáp vườn cà phê của ông Ama Inh;
- Phía Tây giáp đường đất;
- Phía Nam giáp đất ông Ama H' Drum (Ama Huông);
- Phía Bắc giáp đường đất.

Ông Y M có 03 người con gái là bà H B Niê, bà H' L Niê, bà H N Niê. Trong tổng diện tích trên được chia đều cho bà người con gái, đối với bà H B Niê và bà H' L Niê đã được ông Y M chia cho hai thửa đất số 8597a và 8597, tờ bản đồ số 31 và đều đã chuyển nhượng cho ông H từ năm 1997 như ông H trình bày và không còn tranh chấp gì đối với hai thửa đất này.

Đối với diện tích đất 3.950m² tại thửa đất số 8609, tờ bản đồ số 31 đã được các anh chị em trong gia đình thống nhất lập Văn bản thừa kế để lại cho bà H N Niê và bà H N Niê đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp GCNQSDĐ là hợp pháp.

Ông H cho rằng năm 1997 ông Y M đã chuyển nhượng thửa đất số 8609, tờ bản đồ số 31 cho ông H là không đúng. Các tài liệu giấy tờ gồm bản cam kết, hợp đồng chuyển nhượng mà ông H làm chứng cứ khởi kiện hoàn toàn không hợp lệ là vì giấy tờ giả mạo. Hơn nữa, vì nể tình nghĩa anh em mà ông Y M kết thân với ông H, nên đã giao đất cho ông H canh tác từ năm 1997 đến nay. Đã 25 năm ông H kiếm sống sinh lợi trên mảnh đất này, mà ông H không hề trả cho gia đình bà H N số tiền nào. Vì vậy, đối với các yêu cầu khởi kiện của ông H thì bà H N Niê không chấp nhận. Vì các lý do sau:

- Năm 1997 giữa ông Y M với ông H không có lập hợp đồng, giấy tờ chuyển nhượng đất với nhau, chỉ có hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H với vợ chồng bà H B Niê và vợ chồng bà H' L Niê với tổng diện tích là 13.000m².

- Đến năm 2004 ông H tự làm sẵn giấy tờ rồi đưa cho ông Y M ký nhưng các giấy tờ hợp đồng và bản cam kết thì ông Y M chỉ ký và không ghi tên là không đúng, không ghi rõ diện tích, số tiền chuyển nhượng là bao nhiêu, không có chữ ký của vợ con ông Y M, không có chữ ký của trưởng thôn và đóng dấu xác nhận của chính quyền địa phương.

- Vì lý do giữa ông H với gia đình ông Y M trước đây thường hay giúp đỡ qua lại với nhau và coi nhau như anh em trong nhà nên khi bán hai thửa đất của vợ chồng bà H B Niê và vợ chồng bà H' L Niê thì gia đình ông Y M cho ông H mượn cả thửa đất của bà H N để canh tác trong thời hạn 20 năm hoặc 30 năm cho đến khi nào ông H chết thì phải trả lại cho bà H N theo phong tục của người đồng bào chứ không được để lại cho người khác hoặc con cái ông H.

Ngoài ra, thời hiệu khởi kiện vụ án của nguyên đơn đã hết nên bị đơn yêu cầu Tòa án áp dụng quy định của Bộ luật dân sự về thời hiệu khởi kiện để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là Luật sư Phạm Hoài Q đồng ý với ý kiến trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Đồng thời, Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn xuất trình cho Hội đồng xét xử bản sao giấy khai sinh, căn cước công dân của bị đơn và cho rằng do bị đơn có tên thật là H N Niê nhưng theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đều xác định người bị kiện là H N1 Niê nên không đúng đối tượng bị kiện, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử trả lại đơn khởi kiện cho nguyên đơn và đình chỉ giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y H Êban và ông Y W1 Knul trình bày:

Ông Y H Êban và bà H' L Niê được ông Y M tặng cho thửa đất số 8597a, tờ bản đồ số 31, diện tích 3950m². Ông Y W1 Knul và bà H' B Niê được ông Y M tặng cho thửa đất số 8597, tờ bản đồ số 31, diện tích 3950m².

Năm 1996, vợ chồng ông Y H Êban và vợ chồng ông Y W1 Knul đều thế chấp GCNQSD các thửa đất trên cho Ngân hàng để vay số tiền gốc là 10.000.000 đồng, khi đến hạn trả nợ do không có tiền để trả nợ cho ngân hàng nên vợ chồng ông Y H Êban và vợ chồng ông Y W1 Knul đã vay tiền của ông H và nhờ ông H trả nợ cho ngân hàng tiền gốc và tiền lãi phát sinh. Số tiền gốc và lãi bao nhiêu thì vợ chồng ông Y H Êban và vợ chồng ông Y W1 Knul không biết. Sau đó, giữa vợ chồng ông Y H và ông H có lập Giấy chuyển nhượng diện tích đất cả phê ngày 28/4/1997, giữa vợ chồng ông Y W1 và ông H có lập Đơn xin đất cả phê ngày 30/6/1997 với cùng nội dung là để cản trừ vào số tiền nợ ngân hàng mà ông H đã trả thay cho vợ chồng ông Y H Êban và vợ chồng ông Y W1 Knul.

Sau đó khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng thì ông H đã được cấp GCNQSDĐ, vợ chồng ông Y H, ông Y W1 đã giao đất cho ông H sử dụng từ năm 1997 cho đến nay không có tranh chấp gì đối với các thửa đất số 8597a và 8597.

Đối với thửa đất số 8609 thì ông Y M không có chuyển nhượng cho ông H mà chỉ cho ông H mượn để canh tác từ năm 1997 cho đến nay.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Y W2 Niê là bà H N Bkrông, anh Y S Bkrông, anh Y B Bkrông và chị H Y Bkrông trình bày:

Bà H N Bkrông cũng như các con đều không biết vì đều không có quyền lợi và liên quan gì đến đất đai của dòng họ nhà chồng. Nay ông H tranh chấp và khởi kiện thì bà H N Bkrông xác định không có liên quan và không tranh chấp gì đối đất đai của nhà chồng nên bà H N Bkrông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật ông, bà không có ý kiến và yêu cầu gì.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 14/4/2023 và đơn yêu cầu xét xử vắng mặt đại diện Ủy ban nhân dân xã E2 là ông Thân Đoàn Vĩnh T trình bày:

Sau khi kiểm tra thông tin hồ sơ của các bên liên quan, đối chiếu với quy định của pháp luật hiện hành Ủy ban nhân dân xã đã chứng thực Văn bản phân chia di sản thừa kế theo quy định của pháp luật về hàng thừa kế thứ nhất của người để lại di sản (ông Y M Knul) là vợ, con gồm: bà H Kruế Niê, bà H B Niê, bà H Lũ Niê, bà H N Niê, ông Y W2 Niê, ông Y Dheñ Niê và ông Y Kăm Niê theo đúng trình tự và quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu tuyên bố văn bản phân chia di sản thừa kế vô hiệu một phần và xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu thì Ủy ban nhân dân xã E2 yêu cầu Tòa án giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng là ông Đường Xuân Q trình trình bày:

Ông Q không có mối quan hệ thân thích gì với ông Lê Đức H và gia đình ông Y M. Ông Q làm cán bộ tín dụng của Ngân hàng Nông nghiệp huyện C từ năm 1984 cho đến giữa năm 2020 thì nghỉ hưu theo chế độ. Trước đây ông Q có biết giữa gia đình ông Y M với ông H có mua bán chuyển nhượng đất cho nhau nhiều lần nhưng ông Q không biết rõ thời gian cũng như việc thỏa thuận chuyển nhượng đất hai bên cụ thể như thế nào, số tiền chuyển nhượng, số thửa diện tích đất chuyển nhượng ra sao ông Q cũng không biết rõ. Năm 2004 ông Y M có làm hợp đồng vay vốn của Ngân hàng nhưng chỉ đưa GCNQSDĐ mà không có trích lục thửa đất số 8609, tờ bản đồ số 31 nên ông Q hỏi tờ trích lục ở đâu thì ông Y M nói ông H đang giữ nên ông Q nói ông Y M đi mượn của ông H để bổ sung hồ sơ vay vốn nên ông Y M cùng với ông Q đến nhà ông H mượn trích lục thửa đất số 8609, tờ bản đồ số 31, khi ông H đang viết giấy cam kết thì do ông Q có công việc ở cơ quan nên ông Q về trước, sau đó đến buổi chiều cùng ngày ông H đưa Giấy cam kết lên cơ quan nơi ông Q làm việc và nhờ ông Q ký xác nhận ở mục người làm chứng. Vì khi ông H và ông Y M làm giấy cam kết với nhau thì ông Q không có mặt ở nhà ông H nên ông Q không biết chữ ký và chữ viết ở mục người cho mượn trích lục và mục người mượn trích lục có phải do ông H và ông Y M ký và viết ra hay không nhưng khi ông H đưa cho ông Q ký thì

ông Q đã thấy có chữ ký giữa hai bên. Ngoài những nội dung trên thì ông Q không biết gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 20/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 và 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 157, 161, 165, 235 và 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 121, 122, 127, 128, 135, 138, 634 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95, 100, 105; 166 Luật đất đai năm 2013; điểm b mục 2.2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 2 Điều 26 và Điều 27 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đức H.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1997 giữa ông Y Măng Knul với ông Lê Đức H, công nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Đức H đối với thửa đất số 8609, tờ bản đồ số 31, diện tích 3950m² tại buôn E1, xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 012121, ngày 22/11/2013 mang tên bà H N Niê. Thửa đất có vị trí tứ cận và diện tích đo đạc thực tế là 3334,9 m² theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và trích đo hiện trạng thửa đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc tư vấn Nông lâm nghiệp Đắk Lắk như sau:

- Phía Đông giáp với thửa đất số 8598, cạnh dài 34,59m;
- Phía Tây giáp với đường đất, cạnh dài 22m;
- Phía Nam giáp với thửa đất 8610 và thửa đất số 8612, cạnh dài 96,59m;
- Phía Bắc giáp với thửa đất số 8597, cạnh dài 93,85m.

Tài sản gắn liền với đất gồm có: 166,71m hàng rào lưới B40; 400 cây cau trồng năm 2021; 22 cây sầu riêng trồng năm 2019; 07 cây sầu riêng trồng năm 2022; 06 cây sầu riêng trồng năm 2021; 05 cây sầu riêng trồng năm 2020; 01 cây hồ tiêu trụ cây muồng đen trồng năm 2017.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Lê Đức H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 25/05/2013 được Ủy ban nhân dân xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk chứng thực ngày 08/7/2013 giữa bà H' K Niê, bà H B Niê, bà H' L Niê, bà H N Niê, ông Y W2 Niê, ông Y D Niê và ông Y K Niê vô

hiệu một phần đối với việc phân chia di sản thừa kế cho bà H N Niê là thửa đất số 8609, tờ bản đồ số 31, diện tích 3950m² tại buôn E1, xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra, Quyết định sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/01/2024, bị đơn bà H N Niê và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y H Êban, ông Y R Knul, ông Y W1 Knul có kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 20/12/2023 của Toà án nhân dân huyện Cư Kuin.

Ngày 04/01/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin có Quyết định kháng nghị số 115/QĐ-VKS-DS đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án dân sự sơ thẩm trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin và bổ sung kháng nghị do đã hết thời hiệu khởi kiện nên đề nghị HĐXX huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 20/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk và đình chỉ giải quyết vụ án.

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

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, 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 chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét thấy không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện ông Y M chuyển nhượng thửa đất số 8609 cho ông H vào năm 1997. Đồng thời, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng không thừa nhận có việc chuyển nhượng thửa đất số 8609 nên Toà án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 8609 vào năm 1997 là không đủ căn cứ chứng minh. Mặt khác, Toà án cấp sơ thẩm vận dụng điểm b mục 2.2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là không đúng vì mục 2.2 phần II quy định việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993. Ngoài ra việc giám định chữ ký, chữ viết của ông Y M là chưa khách quan và tính đến nay là đã hết thời hiệu khởi kiện nên nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 284, khoản 4 Điều 308, Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; Chấp nhận kháng

nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin và kháng nghị bổ sung của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 20/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk và đình chỉ giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của bà H N Niê, ông Y H Êban, ông Y R Knul, ông Y W1 Knul được nộp trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ. Quyết định kháng nghị số 115/QĐ-VKS-DS ngày 04/01/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin trong thời hạn luật định và đúng thẩm quyền. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp. Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin và bổ sung kháng nghị; nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, những người kháng cáo không rút đơn kháng cáo; Các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về kháng cáo đối với việc sai tên của bà H N Niê:

Mặc dù trong quá trình thụ lý và giải quyết ban đầu Tòa án cấp sơ thẩm có nhầm lẫn tên bà H N Niê thành H N1 Niê nhưng bà H N đã được tham gia tố tụng đầy đủ, khi được tham gia làm việc và nhận các văn bản tố tụng bà H N cũng không có ý kiến gì. Xét thấy việc nhầm lẫn này không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của đương sự nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà H N về nội dung này.

[2.2] Về việc áp dụng thời hiệu:

Quá trình giải quyết vụ án và đơn kháng cáo của bị đơn cho rằng các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng từ năm 1997 nhưng đến năm 2022 nguyên đơn mới khởi kiện là đã hết thời hiệu khởi kiện và đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 284, Điều 311 BLTTDS để hủy bản án sơ thẩm đình chỉ việc giải quyết vụ án.

HĐXX xét thấy quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp liên quan đến việc ai là người có quyền quản lý, sử dụng đất. Hồ sơ vụ án thể hiện thửa đất 8609 đang được ông H quản lý sử dụng từ năm 1997, trong khi đó Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất thừa đất này đến hiện tại phía bị đơn vẫn đang giữ. Vậy tranh chấp giữa các bên đã kéo dài từ năm 1997 đến 2022 mà chưa được giải quyết dứt điểm nên Tòa án thụ lý giải quyết vụ án là phù hợp. Do đó, bị đơn đề nghị áp dụng thời hiệu đối với vụ án là không có căn cứ.

[2.3] Về trưng cầu giám định:

Theo kết luận giám định số 222/KL-KTHS ngày 19/9/2023 của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an kết luận: Chữ ký và chữ viết “Y M Knul” trong Giấy cam kết ghi ngày 16/6/2004 là của ông Y M; Chữ ký trong 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 01 đơn đăng ký biến động đất đai; Biên bản thẩm tra thực địa; Đơn xin miễn thuế chuyển quyền sử dụng đất đều là chữ ký của ông Y M. Mặc dù khi tiến hành trưng cầu giám định, Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng tài liệu chứng cứ là “Đơn xin chuyển nhượng đất cả phê ngày 30/6/1997” do nguyên đơn cung cấp, nhưng người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đã thừa nhận chữ ký trong tài liệu trên là của ông Y M và đề nghị Tòa án tiếp tục sử dụng tài liệu này để tiến hành trưng cầu giám định lại do bị đơn không cung cấp được tài liệu nào khác. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận ý kiến của những người kháng cáo và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin về trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết.

[2.4] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát và kháng cáo của bị đơn, người liên quan cho rằng nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông Y M lập vào năm 1997 đối với thửa đất số 8609, tờ bản đồ số 31, diện tích 3950m² nhưng không cung cấp được hợp đồng chuyển nhượng, xét thấy:

Căn cứ vào Giấy chuyển nhượng diện tích đất cả phê ghi ngày 28/4/1997 giữa ông H với vợ chồng ông Y H Êban và bà H’ L Niê và Đơn xin chuyển nhượng đất cả phê ghi ngày 30/6/1997 giữa ông H với vợ chồng ông Y W1 Knul và bà H’ B Niê đều có chữ ký xác nhận của ông Y M về việc ông H nhận chuyển nhượng của gia đình ông Y M 13.000m² tại 03 thửa đất số 8597a, 8597, 8609 tờ bản đồ số 31 thuộc buôn E1, xã E2 với giá 40.400.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng thì gia đình ông Y M đã giao toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng cho gia đình ông H quản lý sử dụng từ năm 1997. Các thửa đất 8597a, 8597 cũng đã được các bên làm thủ tục sang tên cho ông H theo quy định của pháp luật. Riêng đối với thửa đất 8609 thì ông Y M đã giao trích lục bản đồ cho ông H. Việc chuyển nhượng đất cho ông H còn thể hiện tại Giấy cam kết ngày 16/6/2004, theo nội dung giấy cam kết thì ông Y M mượn trích lục thửa đất số 8609 để bổ sung hồ sơ vay vốn Ngân hàng, ông Y M cũng cam kết sau khi trả nợ cho Ngân hàng thì ông Y M sẽ trả lại cho ông H trích lục bản đồ. Mặc

dù không có hợp đồng chuyển nhượng nào thể hiện đầy đủ nội dung theo quy định của pháp luật (ngày tháng, các bên tham gia ký kết, số tờ, số thửa, diện tích và số tiền chuyển nhượng). Tuy nhiên, căn cứ vào lời khai của đương sự và các hợp đồng chuyển nhượng của ông Y H và ông Y W1 với ông H đã thể hiện ông Y M đã khai hoang được gần 13.000m² và có tứ cận: Phía Đông giáp vườn cà phê của ông Ama Inh; Phía Tây giáp đường đất; Phía Nam giáp đất ông Ama H' Drum (Ama Huông); Phía Bắc giáp đường đất. Như vậy, diện tích đất trên được xác định là 03 thửa đất 8597, 8597a và 8609 tờ bản đồ số 31 và đã được cấp GCNQSD đất. Khi ông Y H và ông Y W1 chuyển nhượng cho ông H thì đã ghi toàn bộ diện tích 13.000m², trong đó có cả phần đất của ông Y M (thể hiện tứ cận trong hợp đồng chuyển nhượng của ông Y H, ông Y W1 với ông H). Ông Y M biết rõ việc chuyển nhượng này nhưng không có ý kiến gì và đồng ý ký xác nhận với tư cách là người làm chứng, hơn nữa ông Y M còn giao trích lục thửa đất số 8609 cho ông H. Như vậy, có căn cứ để khẳng định vào năm 1997 ông Y M đã chuyển nhượng cho ông H thửa đất số 8609, tờ bản đồ số 31, diện tích 3950m², ông Y M cũng đã giao toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng cho ông H quản lý sử dụng. Mặc dù các bên không có Hợp đồng chuyển nhượng cụ thể theo quy định nhưng các bên đã có giao dịch thực tế về việc chuyển nhượng. Các bên đã thực hiện trên thực tế, bên bán đã nhận đủ tiền, bên mua đã nhận đất sử dụng. Căn cứ theo điểm b3, mục 2.3, phần II của Nghị quyết 02/2004/HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, cần công nhận hiệu lực đối với giao dịch chuyển nhượng đất giữa các bên vào năm 1997. Cấp sơ thẩm vận dụng điểm b mục 2.2 phần II của Nghị quyết 02/2004/HĐTP của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết là chưa chính xác vì mục 2.2 là giải quyết đối với các tranh chấp phát sinh từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực), cần rút kinh nghiệm.

[3] Về thửa đất số 8597a và 8597, do các bên đương sự đều thừa nhận nội dung này và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Tòa án không đặt ra xem xét đối với việc chuyển nhượng các thửa đất trên.

[4] Như đã nhận định tại phần [2], thửa đất số 8609, tờ bản đồ số 31, diện tích 3950m² đã được ông Y M chuyển nhượng cho ông H và cũng đã giao toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng cho ông H quản lý sử dụng. Tuy nhiên, ngày 25/05/2013, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Y M vẫn lập văn bản phân chia tài sản thừa kế của ông Y M là không đúng quy định của pháp luật được quy định tại Điều 121, 122, 127, 128 Bộ luật Dân sự 2005. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên

vô hiệu một phần văn bản thừa kế trên đối với thửa đất số 8609, tờ bản đồ số 31, diện tích 3950m² là có căn cứ.

Từ những phân tích nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đức H, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1997 giữa ông Y M Knul với ông Lê Đức H, công nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Đức H đối với thửa đất số 8609, tờ bản đồ số 31, diện tích 3950m² tại buôn E1, xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là có căn cứ. Do đó không có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin và kháng nghị bổ sung của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà H N Niê và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y H Êban, ông Y R Knul, ông Y W1 Knul.

[5] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức H được chấp nhận nên ông H được nhận lại 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn bà H N Niê phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Bản án sơ thẩm bị kháng nghị nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà H N Niê, ông Y H Êban, ông Y W1 Knul mỗi người 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo các Biên lai số 0017922, 0017923 và 0017924 cùng ngày 12/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự:

- Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 115/QĐ-VKS-DS ngày 04/01/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin và kháng nghị bổ sung của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà H N Niê và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y H Êban, ông Y R Knul, ông Y W1 Knul.

- Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 20/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 3 và 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 157, 161, 165, 235 và 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 121, 122, 127, 128, 135, 138, 634 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật

dân sự năm 2015; Điều 95, 100, 105; 166 Luật đất đai năm 2013; điểm b3 mục 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 1 Điều 11, khoản 1 Điều 29 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Đức H.

[2.1] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1997 giữa ông Y M Knul với ông Lê Đức H, công nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Đức H đối với thửa đất số 8609, tờ bản đồ số 31, diện tích 3950m² tại buôn E1, xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 012121, ngày 22/11/2013 mang tên bà H N Niê. Thửa đất có vị trí tứ cận và diện tích đo đạc thực tế là 3334,9 m² theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và trích đo hiện trạng thửa đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc tư vấn Nông lâm nghiệp Đắk Lắk như sau:

- Phía Đông giáp với thửa đất số 8598, cạnh dài 34,59m;
- Phía Tây giáp với đường đất, cạnh dài 22m;
- Phía Nam giáp với thửa đất 8610 và thửa đất số 8612, cạnh dài 96,59m;
- Phía Bắc giáp với thửa đất số 8597, cạnh dài 93,85m.

Tài sản gắn liền với đất gồm có: 166,71m hàng rào lưới B40; 400 cây cau trồng năm 2021; 22 cây sầu riêng trồng năm 2019; 07 cây sầu riêng trồng năm 2022; 06 cây sầu riêng trồng năm 2021; 05 cây sầu riêng trồng năm 2020; 01 cây hồ tiêu trụ cây muồng đen trồng năm 2017.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Lê Đức H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

[2.2] Tuyên bố Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 25/05/2013 được Ủy ban nhân dân xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk chứng thực ngày 08/7/2013 giữa bà H' K Niê, bà H B Niê, bà H' L Niê, bà H N Niê, ông Y W2 Niê, ông Y D Niê và ông Y K Niê vô hiệu một phần đối với việc phân chia di sản thừa kế cho bà H N Niê là thửa đất số 8609, tờ bản đồ số 31, diện tích 3950m² tại buôn E1, xã E2, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

[2.3] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà H N Niê phải chịu 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Ông Lê Đức H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*)

theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0017333 ngày 06/10/2022 và số 0017534 ngày 24/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho bà H N Niê, ông Y H Êban, ông Y W1 Knul mỗi người 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai số 0017922, 0017923 và 0017924 cùng ngày 12/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

[2.4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Văn Tú