

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 187/2024/DSPT

Ngày 29 - 05 - 2024

V/v tranh chấp QSD đất,
yêu cầu công nhận hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất.

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 Văn Công Dân.

Các thẩm phán: Bà Đinh Thị Tuyết .

Bà Nguyễn Thị Thu Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 05 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: 106/2024/TLPT- DS ngày 10 tháng 4 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2024/DSST ngày 31 tháng 01 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Cư Kuin bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 125/2024/QĐPT-DS ngày 16 tháng 4 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 163/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1972; Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Chu Ngọc T1, sinh năm 1968; Địa chỉ: Thôn F, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

2.2. Ông Nguyễn Thế N, sinh năm 1975; Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh

Đắk Lắk; Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Chu Ngọc T1: Ông Đặng Anh T2, sinh năm 1996; Địa chỉ: Tổ dân phố G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Chu Ngọc T1 và ông Nguyễn Thế N: Luật sư Hồ ngọc H, Văn phòng L6, Đoàn luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: I T, Tp ., tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn Đình C (đã chết), những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C gồm có:

+ Bà Lê Thị T3, sinh năm 1938; Địa chỉ: Số nhà H đường D, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; có đơn xin xét xử vắng mặt

+ Ông Nguyễn Đình S, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số nhà H đường D, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt

+ Ông Nguyễn Đình S1, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số nhà F đường N, thành phố T, tỉnh Phú Yên; có đơn xin xét xử vắng mặt

3.2. Bà Lê Thị Thu H1, sinh năm 1982; Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt

3.3. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1978; Địa chỉ: Thôn F, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Đặng Anh T2, sinh năm 1996; Địa chỉ: Tổ dân phố G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt

3.4. Bà Trần Thị L, sinh năm 1961 và Trần Thị H2, sinh năm 1963; Cùng địa chỉ: Thôn F, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; Đều vắng mặt.

3.5. Bà Trần Thị M1, sinh năm 1970; Địa chỉ: Phường Đ, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L, bà H2 và bà M1: Bà Trần Thị T, sinh năm 1972; Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

3.6. Bà Trần Thị P, sinh năm 1966; Địa chỉ: Thôn F, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

3.7. Ông Lương Quang T4, sinh năm 1991; Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

4. Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị Bích H3 – Sinh năm 1987; Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; Có mặt.

5. *Người kháng cáo:* Ông Chu Ngọc T1, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thế N, bà Lê Thị Thu H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T trình bày:***

Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1932 (chết năm 2021) và chồng bà L1 là ông Trần Huy L2 hy sinh năm 1972. Bà L1 và ông L2 có tất cả 05 người con, ngoài bà Thế r thì còn có: Bà Trần Thị L; bà Trần Thị H2; bà Trần Thị P và bà Trần Thị M1.

Năm 1977 bà L1 vào tỉnh Đắk Lắk sinh sống và làm công nhân tại Nông trường Cà phê E thuộc huyện K (nay là Công ty TNHH Một thành viên C6 thuộc huyện C), bà L1 có khai hoang một thửa đất có diện tích khoảng 3.237m² tại khu nghĩa địa cũ của đồng bào, nay thuộc 03 thửa đất số 4180, 4181 và 4182, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Khoảng vào năm 1987 - 1988 bà L1 có cho ông Phạm Quang T5 mượn đất để làm quán may quần áo với kích thước chiều rộng mặt đường dài 08m x chiều sâu khoảng từ 14m đến 15m từ mép đường vào nay là thửa đất số 4182 hiện ông N đang quản lý. Việc cho mượn không làm giấy tờ gì cũng không có ai chứng kiến mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói, đến khoảng năm 1991 – 1992 ông T5 chuyển về bắc sinh sống thì để lại cho mẹ là bà Nguyễn Thị L3 ở, năm 1993 ông T5 đưa bà L3 về thành phố Đà Nẵng sống và trả lại đất cho bà L1, khi đó bà Thanh C1 có mượn lại quán may của ông T5 để cho ông S sửa xe máy và có nói với bà L1 cho xây lại quán vì đồ sửa xe máy dễ mất thì được bà L1 đồng ý. Đến năm 1995 gia đình bà Thanh C1 lại tiếp tục mượn đất của bà L1 để làm nhà máy kem đá với kích thước rộng mặt đường khoảng 16 đến 17m x chiều dài khoảng 20m từ đường vào tại vị trí thửa đất số 4181 hiện ông T1 đang quản lý. Việc cho mượn đất không làm giấy tờ gì cũng không có ai chứng kiến mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Khi bà L1 cho mượn đất thì bà T đang sống chung với bà L1, năm 1998 bà T lập gia đình rồi theo chồng về sống ở thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Đến năm 2015 bà T ly hôn với chồng nên về lại ở với bà L1 và được bà L1 làm di chúc để lại đất cho bà T thì bà T phát hiện ông T1 đang ở trên thửa đất số 4181 và ông N đang ở trên thửa đất số 4182, theo ông T1 và ông N cho biết nguồn gốc đất là do nhận chuyển nhượng từ gia đình ông C1 và bà T3 thì bà T không đồng ý vì bà L1 không chuyển nhượng đất cho gia đình ông C1 và bà T3 bao giờ mà chỉ cho gia đình ông C1 bà T3 mượn đất thì làm sao gia đình ông C1 bà T3 có đất để chuyển nhượng cho ông T1 và ông N. Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Chu Ngọc T1 trả lại thửa đất số 4181, tờ bản đồ số 12, diện tích đo đạc thực tế là 487,5m² và buộc vợ chồng ông Nguyễn Thế N trả lại thửa đất số 4182, tờ bản đồ số 12, diện tích đo đạc thực tế là 222,8m², đất tọa lạc tại thôn A, xã E, huyện

C, tỉnh Đắk Lắk.

Đối với yêu cầu phản tố của ông T1 và ông N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng và công nhận quyền sử dụng đất thì bà T không chấp nhận, đồng thời bà T yêu cầu Tòa án xem xét tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/4/2004 giữa bà L1 với bà T3 vô hiệu, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu vì bà L1 không có bán đất cho gia đình ông C1 bà T3 và Giấy sang nhượng vườn ngày 29/4/2004 giữa bà T3 với bà L1 mà bị đơn cung cấp không phải chữ ký của bà L1; tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/2004 giữa vợ chồng ông C1 bà T3 với vợ chồng ông T1 bà M và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/4/2006 giữa ông C1, bà T3, ông S với vợ chồng ông N vô hiệu, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu để trả lại đất cho bà T. Bà T đồng ý thanh toán lại bằng giá trị các tài sản và công trình trên đất cho gia đình ông C1 và bà T3 theo kết quả định giá tài sản.

**** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn là ông Chu Ngọc T1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Đình C2 trình bày:***

Vào năm 2004 vợ chồng ông T1 có nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Đình C và bà Lê Thị Thanh t đất số 4181, tờ bản đồ số 12, có diện tích là 424m² (chiều ngang mặt đường là 16m x chiều dài là 34m tính tứ mép đường vào), đất tọa lạc tại thôn A, xã E, huyện C, có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất bà L1; Phía Tây giáp đất ông C bà T3; Phía Nam giáp đường đi, Phía Bắc giáp đất bà L1, giá trị chuyển nhượng là 35.200.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng thì trên đất có một căn nhà tạm bằng gỗ diện tích khoảng 20m² nhưng đã bỏ hoang, hư hỏng nặng không còn giá trị sử dụng, một cái giếng đào sâu 10m, 01 cây sầu riêng, 03 bụi chuối, 01 cây bơ và 01 cây na. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng vì đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) nên hai bên chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy viết tay ghi ngày 04/8/2004 và có xác nhận của ban tự quản thôn, địa chính và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E. Hai bên đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng và giao đất cho nhau sử dụng không có tranh chấp với ai. Sau khi nhận đất vì căn nhà gỗ đã hư hỏng nhiều và không còn sử dụng được nên ông T1 đã phá bỏ và đổ thêm đất sang lấp mặt bằng, sau đó ông T1 chỉ sử dụng trồng cây hoa màu ngắn ngày, hiện nay trên đất chỉ còn lại 01 cây na có từ khi ông T1 nhận chuyển nhượng của ông C bà T3.

Tiếp đến vào năm 2006, vợ chồng ông N, bà H1 có nhờ vợ chồng ông T1 đứng tên hộ để nhận chuyển nhượng của ông C, bà T3 và anh Nguyễn Đình S (con trai ông C) thửa đất số 4182 nằm cạnh thửa đất số 4181 với diện tích 156m² (chiều ngang mặt đường là khoảng 06m x chiều dài là khoảng 34m tính tứ mép đường vào), đất có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất của ông T1; Phía Tây giáp đất ông Đ bà L4

(nay là ông Tuấn S2); Phía Nam giáp đường đi và Phía Bắc giáp đất bà L1 và ông B, bà C3 với số tiền là 43.000.000 đồng. Trên đất có 01 căn nhà xây cấp IV, diện tích 30m², 01 cây Dừa, 01 cây Bơ. Việc chuyển nhượng hai bên chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy viết tay ghi năm 2006 (không ghi ngày tháng) có xác nhận của bản tự quản thôn, địa chính và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E ký xác nhận ngày 04/4/2006. Hai bên đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng và giao đất cho nhau sử dụng không có tranh chấp với ai. Đối với thửa đất này vợ chồng ông T1 chỉ đứng ra mua hộ cho vợ chồng ông N, bà H1, số tiền nhận chuyển nhượng là của vợ chồng ông N, bà H1. Sau khi nhận đất thì vợ chồng ông T1 đã bàn giao lại đất cho vợ chồng ông N, bà H1 sử dụng từ năm 2006 không có tranh chấp gì với nhau.

Khi nhận chuyển nhượng đất thì giữa gia đình ông C với bà L1 không có tranh chấp gì. Đến năm 2006, sau khi nhận chuyển nhượng xong hai thửa đất của gia đình ông C và bà T3 thì vợ chồng ông T1 với vợ chồng ông N, bà H1 đã tiến hành xây chân móng bằng đá bao quanh diện tích đất đã nhận chuyển nhượng nhưng bà L1 cũng không có ý kiến hoặc tranh chấp gì, mãi đến năm 2016 khi bà T về sống chung với bà L1 thì mới phát sinh tranh chấp. Từ năm 2008 vợ chồng ông T1 đã đi đăng ký kê khai để được cấp GCNQSDĐ nhưng đến năm 2016 do bà T về và có tranh chấp nên cho đến nay vợ chồng ông T1 vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ. Việc bà T trình bày nguồn gốc đất do bà L1 khai hoang và cho ông T5 cũng như gia đình ông C bà T3 mượn đất như thế nào thì ông T1 không biết. Ông T1 chỉ nghe ông S (con trai bà T3 và ông C) nói lại nguồn gốc đất là do gia đình ông S nhận chuyển nhượng lại của ông Phạm Quang T5 phần diện đất phía trước có kích thước chiều rộng mặt đường là 22m x 30m chiều dài và nhận chuyển nhượng từ bà L1 phần đất phía sau kích thước là 22m x 04m sau đó chuyển nhượng lại cho ông T1 và ông N. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của bà Thế t1 vợ chồng ông T1 không chấp nhận, vì vợ chồng ông T1 không lấn chiếm đất của bà Thế mà đất là do vợ chồng ông T1 nhận chuyển nhượng hợp pháp của gia đình ông C, bà T3. Ngoài ra, ông T1 có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 29/4/2004 giữa bà L1 với bà T3; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 04/8/2004 giữa vợ chồng ông C bà T3 với vợ chồng ông T1, đồng thời công nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T1 đối với thửa đất số 4181, tờ bản đồ số 12 tại xã E, huyện C để vợ chồng ông T1 được cấp GCNQSDĐ theo quy định. Trường hợp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu thì ông T1 yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn là ông Nguyễn Thế N và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Đình C2 trình bày:***

Vào năm 2006, vợ chồng ông N bà H1 có đưa tiền và nhờ vợ chồng ông T1

bà M đứng tên để nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông C bà T3 và anh Nguyễn Đình S (con trai ông C) thửa đất số 4182, tờ bản đồ số 12, có diện tích 156m² (chiều ngang mặt đường là khoảng 06m x chiều dài là khoảng 34m tính từ mép đường vào), đất có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất của ông T1; Phía Tây giáp đất ông Đ bà L4 (nay là ông Tuấn S2); Phía Nam giáp đường đi và Phía Bắc giáp đất bà L1 và ông B bà C3, giá trị chuyển nhượng là 43.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng là 35.000.000 đồng để giảm tiền thuế. Trên đất có 01 căn nhà xây cấp IV, diện tích 30m², 01 cây Dừa, 01 cây Bơ. Việc chuyển nhượng chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng bằng viết tay ghi năm 2006 (không ghi ngày tháng) giữa vợ chồng ông T1 bà M với gia đình bà T3 Chỉ có xác nhận của bản tự quản thôn, địa chính xã và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E ký xác nhận ngày 04/4/2006 và Giấy nhận tiền ngày 02/4/2006 giữa vợ chồng ông T1 bà M với vợ chồng ông C bà T3 có xác nhận của người làm chứng ông Lê Quyết T6. Hai bên đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng và giao đất cho nhau sử dụng không có tranh chấp với ai. Sau khi nhận đất thì vợ chồng ông T1 bà M đã bàn giao lại đất cho vợ chồng ông N và bà H1 sử dụng từ năm 2006. Đến năm 2007 thì vợ chồng ông N bà H1 có làm thêm một gian nhà bếp công trình phụ khoảng 30m², làm công hàng rào trên nền móng đã có sẵn do ông C làm từ trước và có đào thêm 01 cái giếng sâu khoảng 06m để lấy nước sinh hoạt. Quá trình sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng thì không có tranh chấp với ai, đến năm 2008 vợ chồng ông N đã đi đăng ký kê khai để được cấp GCNQSDĐ nhưng đến năm 2016 do bà T về ở với bà L1 và có tranh chấp nên cho đến nay vợ chồng ông N vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ.

Việc bà T trình bày nguồn gốc đất do bà L1 khai hoang và cho ông T5 cũng như gia đình ông C bà T3 mượn đất như thế nào thì ông N không biết. Ông N chỉ nghe ông S (con trai bà T3 và ông C) nói lại nguồn gốc đất là do gia đình ông S nhận chuyển nhượng lại của ông Phạm Quang T5 phần diện đất phía trước có kích thước chiều rộng mặt đường là 22m x 30m chiều dài và nhận chuyển nhượng từ bà L1 phần đất phía sau kích thước là 22m x 04m sau đó chuyển nhượng lại cho ông N và ông T1. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của bà T vợ chồng ông N không chấp nhận vì vợ chồng ông N không lấn chiếm đất của bà T mà đất là do vợ chồng ông N nhận chuyển nhượng hợp pháp của gia đình ông C, bà T3. Ngoài ra, ông N có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 29/4/2004 giữa bà L1 với bà T3; Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất năm 2006 giữa vợ chồng ông C bà T3 với vợ chồng ông N, đồng thời công nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông N đối với thửa đất số 4182, tờ bản đồ số 12 tại xã E, huyện C để vợ chồng ông N được cấp GCNQSDĐ theo quy định. Trường hợp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu thì ông N yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày:***

Bà M là vợ của ông Chu Ngọc T1, bà M đồng ý với các ý kiến trình bày của ông T1 và ông C2, không có bổ sung gì thêm.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu H1 trình bày:***

Bà H1 là vợ của ông Nguyễn Thế N, bà H1 đồng ý với các ý kiến trình bày của ông N và ông C2, không có bổ sung gì thêm.

**** Tại các bản tự khai cùng ngày 14/12/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị T3, ông Nguyễn Đình S và ông Nguyễn Đình S1 trình bày:***

Gia đình bà T3 có 04 người gồm: ông Nguyễn Đình C (đã chết năm 2020), bà T3, ông S và ông S1. Vào năm 1989, gia đình bà T3 có mua một lô đất tọa lạc tại Đ, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (nay là thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk) của ông Phạm Quang T5, sinh năm 1957, quê quán thành phố L, tỉnh Lào Cai, với diện tích đất có kích thước 22m ngang x 30m chiều dài (tính từ mép đường vào), giá tiền thỏa thuận giữa hai bên. Hiện trạng khu đất có trồng cây chè tàu xung quanh khuôn viên đất làm hàng rào và trồng hoa màu trên đất, có tứ cận như sau:

- Phía Đông tiếp giáp nhà bà L1;
- Phía Tây tiếp giáp đất ông M2;
- Phía Nam tiếp giáp đất bà L1;
- Phía Bắc tiếp giáp đường lớn.

Năm 1989 bà T3 có xây dựng một ngôi nhà gỗ, mái lợp ngói, diện tích khoảng 40m² để làm xưởng sản xuất kem, đá và đào 1 giếng nước gần hàng rào tiếp giáp nhà bà Nguyễn Thị L1 (Phía Đ) để phục vụ cho hoạt động nhà máy kem, đá, đến năm 1992 làm ăn thua lỗ nên dừng hoạt động.

Năm 1992 bà T3 có xây một ngôi nhà xây sát hàng rào tiếp giáp đất ông M2 nhà xây tường xây gạch, mái lợp tôn, cửa sắt, với diện tích 45m², để ông S làm nghề sửa xe máy. Năm 1993 ông S có đăng ký với địa chính xã E là 571m² (Số liệu do địa chính xã cung cấp). Từ năm 1996 ông S nghỉ làm nghề sửa xe máy, đi học và làm việc tại thành phố N, tỉnh Khánh Hòa cho đến nay.

Tháng 4/2004, bà Nguyễn Thị L1 có bán đất cho gia đình bà T3 thêm 22m chiều ngang x 4m chiều dài, đất tiếp giáp sau bờ rào nhà bà T3, giá cả hai bên tự thỏa thuận. Mục đích bán đất của bà Nguyễn Thị L1 là để lấy tiền đi chữa bệnh. Tổng diện tích đất của bà T3 từ khi mua thêm của bà L1 năm 2004 là 22m chiều ngang x chiều dài khoảng 34m tính từ mép đường, tiếp giáp tứ cận như sau:

- Phía Đông tiếp giáp nhà bà L1
- Phía Tây tiếp giáp nhà ông Đ (Sau này là Ông Hoàng Đình T7)

- Phía Nam tiếp giáp đất bà L1
- Phía Bắc tiếp giáp đường lớn

Đợt 1: Vào tháng 8/2004, gia đình bà T3 có chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1 bà M với diện tích 16m chiều ngang x 34m chiều dài (tính từ mép đường vào, đo bằng cây sào nên không chính xác lắm), trên đất có 01 giếng nước sát hàng rào tiếp giáp với nhà của bà Nguyễn Thị L1, giấy chuyển nhượng đất vườn thổ cư có xác nhận của trưởng thôn, địa chính và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã xác nhận có đóng dấu.

Đợt 2: Năm 2006, gia đình bà T3 chuyển nhượng tiếp cho ông T1 bà M với diện tích có kích thước 6m chiều ngang x 34m chiều dài (tính từ mép đường vào, đo bằng cây sào nên không chính xác lắm), trên đất có nhà xây, mái lợp tôn với diện tích 45m², giấy nhượng đất vườn thổ cư có xác nhận của trưởng thôn, địa chính và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã xác nhận có đóng dấu.

Tổng diện tích đất gia đình bà T3 chuyển nhượng (02 đợt) cho gia đình ông Chu Ngọc T1 với diện tích là 22m chiều ngang x 34m chiều dài (tính từ mép đường vào), có tứ cận như sau:

- Phía Đông tiếp giáp nhà bà L1
- Phía Tây tiếp giáp nhà ông Hoàng Đình T7
- Phía Nam tiếp giáp đất bà L1
- Phía Bắc tiếp giáp đường lớn

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà T3, ông S và ông S1 không chấp nhận vì thực tế khu đất này được gia đình bà T3 mua của ông Phạm Quang T5 chứ không mua của bà Nguyễn Thị L1 nên không liên quan đến bà L1. Việc chuyển nhượng nhà đất và mua thêm đất đều có giấy tờ hợp pháp, giấy chuyển nhượng nhà đất được trưởng thôn, địa chính và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E xác nhận và ký đóng dấu. Đồng thời, bà T3, ông S và ông S1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình bà T3. Do tuổi cao, sức khỏe không đảm bảo nên bà T3 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã nhiều lần thông báo cho bà T3, ông S và ông S1 có mặt tại Tòa án tham gia tố tụng để đối chất làm rõ nguồn gốc đất và các nội dung còn mâu thuẫn nhưng bà T3, ông S và ông S1 đều vắng mặt nên ngoài bản tự khai trên ra Tòa án không thu thập được thêm lời khai nào khác của bà T3, ông S và ông S1.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lương Quang T4 trình bày:**

Từ đầu năm 2022, ông T4 có hợp đồng thuê của vợ chồng ông Nguyễn Thế N

và bà Lê Thị Thu H1 căn nhà cấp IV tại Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk để kinh doanh sửa chữa điện tử, với giá thuê là 01 triệu đồng/tháng và thuê theo tháng (tức ông T4 thuê tháng nào thì trả tiền cho vợ chồng ông N tháng đó). Hợp đồng thuê nhà hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói chứ không lập văn bản hoặc giấy tờ gì. Từ ngày thuê cho đến nay thì trong quá trình sử dụng ông T4 không có đầu tư hoặc làm thêm gì vào tài sản thuê của ông vợ chồng ông N, ông T4 chỉ sử dụng căn nhà để bỏ dụng cụ sửa chữa và linh kiện điện tử, ngoài ra không sử dụng vào mục đích gì khác. Từ ngày thuê cho đến nay ông T4 đều thanh toán đầy đủ tiền thuê và hai bên không có tranh chấp gì nên ông T4 không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng thuê nhà giữa ông T4 với vợ chồng ông N, còn việc tranh chấp đất đai giữa vợ chồng ông N với và T như thế n thì ông T4 không biết và không có liên quan. Hiện nay Tòa án đang giải quyết vụ án thì ông T4 vẫn tiếp tục thuê cho đến khi có kết quả giải quyết của Tòa án thì ông T4 sẽ trả lại nhà cho vợ chồng ông N nên ông T4 không có tranh chấp gì đối với hai bên. Do bận công việc nên ông T4 xin vắng mặt tại các buổi làm việc ở Tòa án cũng như các phiên tòa xét xử vụ án tranh chấp đất đai giữa vợ chồng ông N với bà T.

** Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị P trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã nhiều lần tổng đạt thông báo, giấy triệu tập cho bà P để tham gia tố tụng nhưng bà P đều từ chối nhận văn bản tố tụng và vắng mặt tại các buổi làm việc tại Tòa án nên Tòa án không lấy được lời khai cũng như ý kiến của bà P.*

**** Người làm chứng ông Phạm Quang T5 trình bày:***

Ông T5 không có mối quan hệ anh em họ hàng thân thích gì với gia đình bà T, gia đình ông C bà T3, gia đình ông N và ông T1. Vào cuối năm 1987 đầu năm 1988 ông T5 có mượn của bà L1 một thửa đất có diện tích chiều rộng mặt đường khoảng 08m x chiều sâu khoảng 14m đến 15m, phía trước giáp đường, bên trái và phía sau giáp với đất bà L1, còn bên phải là đất ông B bà C3 hiện nay là tại vị trí thửa đất của ông N quản lý. Việc mượn đất chỉ thỏa thuận bằng lời nói không có lập giấy tờ gì và cũng không có ai chứng kiến, hai bên không xác định thời hạn mượn mà khi nào bà L1 lấy lại thì ông T5 trả. Sau khi nhận đất ông T5 có làm một căn nhà mái lợp tranh, vách đất để ở và làm quán may quần áo. Năm 1991 bố ông T5 chết nên đến năm 1992 ông T5 chuyển về Bắc sinh sống và giao lại nhà đất cho mẹ là bà Nguyễn Thị L3, sinh năm 1922 (đã chết năm 2010) sử dụng đến khoảng năm 1993 hoặc 1994 thì bà L3 được chị ông T5 đón về thành phố Đà Nẵng sống nên trả lại đất cho bà L1. Ông T5 xác định ông và mẹ ông là bà L3 không bán, trao đổi hoặc tặng cho thửa đất mượn của bà L1 cho ai kể cả gia đình ông C, bà T3 và ông S nên ông Nguyễn Đình S khai ông T5 bán đất cho gia đình ông S với diện tích là 22m (chiều ngang) x 30m (chiều dài) là không đúng.

**** Người làm chứng bà Phạm Thị Đ1 trình bày:***

Bà Đ1 chỉ là người đồng Hương với bà L1 là mẹ bà T và không có mối quan hệ gì với gia đình ông Nguyễn Thế N và ông Chu Ngọc T1. Bà Đ1 chỉ biết việc bà L1 có khai hoang một thửa đất ở thôn A, xã E, huyện C vào năm 1979, diện tích bao nhiêu bà Đ1 không biết. Ngoài ra, bà Đ1 không biết gì về việc gia đình bà L1 cho ai mượn đất, trao đổi đất và mua bán đất với người khác cũng như việc bà T tranh chấp đất với gia đình ông N và ông T1 như thế nào.

**** Người làm chứng là bà Nguyễn Thị C4 trình bày:***

Bà C4 chỉ là người hàng xóm với bà T và không có mối quan hệ gì với gia đình ông Nguyễn Thế N và ông Chu Ngọc T1. Vào năm 1984 bà C4 vào tỉnh Đắk Lắk sinh sống, cùng thời điểm này thì bà C4 cùng với bà L1, ông Đ2 được nông trường Ea Ktur cấp đất cho công nhân ở phía trong nên cả 03 gia đình thống phát khai hoang vùng đất nghĩa địa cũ của đồng bào ra đến đường đi theo hàng rào của mỗi người một thửa đất và sử dụng ổn định ranh giới không có tranh chấp gì với nhau từ đó cho đến nay, diện tích của mỗi người bao nhiêu thì bà C4 không biết. Bà C4 chỉ biết việc bà L1 có khai hoang một thửa đất ở gần với bà C4, ngoài ra bà C4 không biết gì về việc gia đình bà L1 cho ai mượn đất, trao đổi đất và mua bán đất với người khác cũng như việc bà T tranh chấp đất với gia đình ông N và ông T1 như thế nào.

**** Người làm chứng là bà Phùng Thị Minh P1 trình bày:***

Bà P1 có quan hệ là hàng xóm của bà L1, không có quan hệ anh em, họ hàng với gia đình bà L1, gia đình ông N, gia đình ông T1. Bà P1 sinh sống tại thôn A, xã E, huyện C từ năm 1979 đến nay, bà P1 có biết gia đình bà T3 sinh sống tại địa phương từ khoảng năm 1992-1993, vào năm 2004 thì bà P1 có biết bà T3 nhận chuyển nhượng đất của bà L1 phần đất ở phía sau, bà P1 trực tiếp ngồi cùng bà T3 và bà L1, hai bên có làm giấy tờ. Vào năm 2004 bà L1 cũng có trực tiếp sang nhượng cho bà Phương diện t2 đất với kích thước chiều rộng là 08m mặt đường x chiều dài 55 mét. Diện tích đất này đã cấp GCNQSDĐ nhưng sau đó bà P1 đã sang nhượng lại thửa đất cho ông Phạm Xuân T8. Bà P1 xác định diện tích đất đang tranh chấp là của ông C bà T3 sang nhượng cho ông T1 và ông N là đúng, từ khi ông C bà T3 ở và làm nhà thì không có ai tranh chấp.

**** Người làm chứng là ông Hoàng Đình T7 trình bày:***

Ông T7 có quan hệ là hàng xóm của bà Nguyễn Thị L1, không có quan hệ anh em, họ hàng với gia đình bà L1, gia đình ông N, gia đình ông T1, ông T7 sinh sống tại thôn A, xã E, huyện C từ năm 2000 đến nay. Vào thời điểm năm 2000 ông T7 thấy có gia đình bà L1, bà Thanh C1 sinh sống ở đó. Năm 2004 ông T7 thấy ông T1, ông N mua đất của bà T3 và bà L1. Ông T1 có xây móng giáp ranh giữa đất ông T1,

ông N với bà L1. Sau đó bà T con bà L1 về sinh sống ở đây thì có xin ông T1 rào lưới B40 phần giáp móng ông T1 đã xây. Ông T7 xác định diện tích đất đang tranh chấp là của bà Thanh C1 sang nhượng cho ông T1, ông N là đúng và việc bà L1 bán đất cho bà T3 phần phía sau là đúng thực tế. Từ khi bà Thanh C1 ở và làm nhà thì không có ai tranh chấp.

**** Người làm chứng là ông Huỳnh Thanh T9 trình bày:***

Ông T9 sinh sống tại thôn A, xã E, huyện C từ năm 1979 đến nay. Từ khi ông T9 sinh sống tại địa phương thì biết gia đình bà T3 cũng sinh sống tại địa phương từ khoảng năm 1992-1993. Ông T9 xác định diện tích đất đang tranh chấp là của bà Thanh C1 và gia đình sang nhượng cho ông T1, ông N là đúng. Từ khi bà Thanh C1 ở và làm nhà thì không có ai tranh chấp.

**** Người làm chứng là ông Nguyễn Văn C5 trình bày:***

Năm 2004 ông C5 được ông T1 thuê xây dựng móng cho gia đình ông T1. Sau khi nhận xây dựng thì tổ thợ của C5 tiến hành xây dựng. Khi bỏ móng thì trực tiếp bà L1 và bà Thanh C1 cầm mốc, chỉ ranh giới cho ông C5 xây dựng. Theo ông C5 được biết thì hiện nay móng bờ rào vẫn còn tồn tại. Trong quá trình xây dựng thì được bà L1, bà T3 chỉ ranh giới và khi xây các gia đình không có ý kiến hoặc tranh chấp gì.

**** Người làm chứng bà Lê Thị L5 trình bày:***

Vào năm 2012 gia đình bà L5 có chuyển nhượng cho gia đình bà Nguyễn Thị L1 và bà Trần Thị T một mảnh đất ruộng tiếp giáp với phần đất ao nhà bà L1 có chiều dài khoảng từ 15m đến 20m và chiều ngang khoảng từ 30m đến 35m để bà L1 mở rộng diện tích ao của nhà L1, việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tờ viết tay với nhau, hai bên đã thanh toán tiền chuyển nhượng và giao đất sử dụng không có tranh chấp gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2024/DSST ngày 31 tháng 01 năm 2024 của TAND huyện Cư Kuin đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 và khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 157, 161, 165, 200, 235, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 26, khoản 5 Điều 166, khoản 2 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; các Điều 131, 137 Bộ luật dân sự năm 1995; các Điều 122, 128 Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 131, 615, 651 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27, 37 Luật hôn nhân và gia đình; điểm đ khoản 1 Điều 12; 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 nguyên đơn bà Trần Thị T, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Chu Ngọc T1 và ông Nguyễn Thế N.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình C và bà Lê Thị T3 với ông Chu Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị M được lập bằng Giấy nhượng đất vườn thổ cư ngày 04/8/2004 vô hiệu.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình C, bà Lê Thị T3 và ông Nguyễn Đình S với ông Nguyễn Thế N và bà Lê Thị Thu H1 (do vợ chồng ông Chu Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị M đứng tên) được lập bằng Đơn xin nhượng nhà đất ngày 04/4/2006 vô hiệu.

3. Buộc vợ chồng ông Chu Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị M trả cho bà Trần Thị T thửa đất số 4181, tờ bản đồ số 12, diện tích 487,5m² cùng toàn bộ tài sản công trình gắn liền với đất tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đất có vị trí và kích thước theo như kết quả đo đạc của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ3 như sau.

- Phía Đông giáp thửa đất số 4180, cạnh dài 30,20m;
- Phía Tây giáp thửa đất số 4182, cạnh dài 31,97m
- Phía Nam giáp đường nhựa liên xã, cạnh dài 15,80m
- Phía Bắc giáp thửa đất số 4180, cạnh dài 15,72m;

Tài sản gắn liền với đất gồm có: 45,92m hàng rào lưới B40, trụ bê tông và 01 cây Na.

4. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thế N và bà Lê Thị Thu H1 trả cho bà Trần Thị T thửa đất số 4182, tờ bản đồ số 12, diện tích 221,7m² cùng toàn bộ tài sản, công trình gắn liền với đất tại thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đất có vị trí và kích thước theo như kết quả đo đạc của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ3 như sau.

- Phía Đông giáp thửa đất số 4181, cạnh dài 31,97m
- Phía Tây giáp thửa đất số 4183, cạnh dài 26,27m và giáp thửa đất số 3544, cạnh dài 5,50m;
- Phía Nam giáp đường nhựa liên xã, cạnh dài 07m
- Phía Bắc giáp thửa đất số 4180, cạnh dài 5,19m và giáp thửa 3544, cạnh dài 2,90m.

Tài sản gắn liền với đất gồm có: 01 Căn nhà xây cấp IV và các công trình phụ gồm: bếp, nhà vệ sinh, cổng sắt, trụ cổng, hàng rào khung sắt và hàng rào lưới B40, Sân lán xi măng, 01 cái Giếng đào; 01 cây Dừa, 02 cây Bơ, 01 cây Thanh Long; 01 cây Si và 01 cây Sà Cừ.

5. Buộc bà Lê Thị T3, ông Nguyễn Đình S và ông Nguyễn Đình S1 có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Chu Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị M tổng số tiền 1.165.827.000 đồng (*Một tỷ, một trăm sáu mươi lăm triệu, tám trăm hai mươi bảy nghìn đồng*), trong đó: bà Lê Thị T3 là 777.218.000 đồng (*Bảy trăm bảy mươi bảy triệu, hai trăm mười tám nghìn đồng*), ông Nguyễn Đình S 194.304.500 đồng (*Một trăm chín mươi bốn triệu, ba trăm lẻ bốn nghìn, năm trăm đồng*) và ông Nguyễn Đình S1 194.304.500 đồng (*Một trăm chín mươi bốn triệu, ba trăm lẻ bốn nghìn, năm trăm đồng*).

6. Buộc bà Lê Thị T3, ông Nguyễn Đình S và ông Nguyễn Đình S1 có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Nguyễn Thế N và bà Lê Thị Thu H1 tổng số tiền 549.180.000 đồng (*Năm trăm, bốn mươi chín triệu, một trăm tám mươi nghìn đồng*), trong đó bà Lê Thị T3 366.120.000 đồng (*Ba trăm sáu mươi sáu triệu, một trăm hai mươi nghìn đồng*), ông Nguyễn Đình S 91.530.000 đồng (*Chín mươi một triệu, năm trăm ba mươi nghìn đồng*) và ông Nguyễn Đình S1 91.530.000 đồng (*Chín mươi một triệu, năm trăm ba mươi nghìn đồng*).

7. Bà Trần Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị T3, ông Nguyễn S và ông Nguyễn Đình S1 số tiền 94.201.530 đồng (*Chín mươi bốn triệu, hai trăm lẻ một nghìn, năm trăm ba mươi đồng*) .

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/02/2024 ông Chu Ngọc T1, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thế N, bà Lê Thị Thu H1 kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Chu Ngọc T1 và ông Nguyễn Thế N.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm người làm chứng Nguyễn Thị Bích H3 cho rằng đã chứng kiến việc hai bên thỏa thuận mua bán đất và lúc đó bà ngoại tôi đang đau ốm nên có nhờ tôi cầm tay bà ký tên Nguyễn Thị L1 vào giấy sang nhận vườn và toàn bộ số tiền bà ngoại tôi dùng vào việc chữa bệnh. Nguyên đơn không chấp nhận lời

khai này và cho rằng do có sự mâu thuẫn giữa hai người (Dì và cháu) và nghe lời người khác nên ngày 23/5/2024 và tại phiên tòa phúc thẩm mới có lời khai này.

Tại phiên tòa luật sư cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật không đúng, triệu tập thiếu người tham gia tố tụng. giám định không đúng. Mặc khác xác minh thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, do vậy đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án từ giai đoạn sơ thẩm theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

- *Về tố tụng*: Thẩm phán, các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các 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, lời trình bày của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 – Không chấp nhận kháng cáo của ông Chu Ngọc T1, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thế N, bà Lê Thị Thu H1 – giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin .

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng: Ông Chu Ngọc T1, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thế N, bà Lê Thị Thu H1 kháng cáo trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Chu Ngọc T1, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thế N, bà Lê Thị Thu H1 đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Chu Ngọc T1 và ông Nguyễn Thế N, HĐXX thấy rằng:

[2.1]. Về yêu cầu buộc vợ chồng ông Chu Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị M trả cho bà Trần Thị T thửa đất số 4181, tờ bản đồ số 12, diện tích 487,5m² ; buộc vợ chồng ông Nguyễn Thế N và bà Lê Thị Thu H1 trả cho bà Trần Thị T thửa đất số 4182, tờ bản đồ số 12, diện tích 221,7m²:

Bà Trần Thị T cho rằng các thửa đất số 4181 và 4182, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk là do bà Nguyễn Thị L1 khai hoang vào năm 1977, trong quá trình sử dụng đất thì vào năm 1987 - 1988 bà L1 cho ông Phạm Quang T5 mượn thửa đất số 4182 (hiện do ông N đang quản lý) để làm quán may quần áo, đến năm 1993 thì ông T5 trả lại đất cho bà L1 và bà L1 cho vợ chồng ông C bà T3 mượn thửa đất này. Tiếp đến vào năm 1995 bà Nguyễn Thị L1 cho vợ chồng ông C bà T3 mượn thửa đất số 4181 (hiện ông T1 đang quản lý) để làm nhà máy K, đá. Việc bà L1 cho ông T5 và vợ chồng ông C bà T3 mượn đất chỉ thỏa thuận bằng lời nói và không lập giấy tờ gì với nhau.

Bà T3, ông S và ông S1 cho rằng nguồn gốc các thửa đất số 4181 và 4182 là do gia đình bà T3 nhận chuyển nhượng một phần từ ông Phạm Quang T5 vào năm 1989 (phần đất phía trước), có diện tích là 660m² (kích thước 22m x 30m) và một phần là do nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị L1 vào năm 2004 (phần đất phía sau) có diện tích 88m² (kích thước 22m x 04m). Tuy nhiên, theo lời khai của người làm chứng là ông Phạm Quang T5 (Bút lục số 148, 150) trình bày thì ông T5 không chuyển nhượng đất cho gia đình bà T3 như bà T3, ông S và ông S1 trình bày vì đất là do ông T5 mượn của bà L1 nên không có quyền chuyển nhượng. Ngoài ra, bà T3, ông S và ông S1 cũng không xuất trình được bất cứ giấy tờ hoặc tài liệu chứng cứ gì để chứng minh việc gia đình bà T3 nhận chuyển nhượng đất của ông T5 nên lời khai của bà T3, ông S và ông S1 là không có cơ sở. Đối với việc chuyển nhượng 88m² đất giữa bà L1 với bà T3 thì ông T1 có xuất trình chứng cứ là Giấy sang nhượng vườn viết tay ghi ngày 29/4/2004 (Bút lục số 131) giữa bà Lê Thị T3 với bà Nguyễn Thị L1 được bà T3 giao cho ông T1 khi vợ chồng ông T1 nhận chuyển nhượng đất của bà T3. Tại phiên tòa phúc thẩm người làm chứng bà Nguyễn Thị Bích H3 cho rằng đã chứng kiến việc hai bên thỏa thuận mua bán đất và lúc đó bà ngoại bà H3 đang đau ốm nên có nhờ bà H3 cầm tay bà ký tên Nguyễn Thị L1 vào giấy sang nhượng vườn và toàn bộ số tiền bà ngoại bà H3 dùng vào việc chữa bệnh, nhưng theo Kết luận giám định số: 221/KL-KTHS ngày 15/9/2023 của V - Bộ C7 (Bút lục số 211) kết luận chữ ký và chữ viết trong Giấy sang nhượng nêu trên không phải do bà Nguyễn Thị L1 ký và viết ra. Mặt khác lời khai của bà H3 tại cấp phúc thẩm không đủ cơ sở để chứng minh và không khách quan.

Như vậy có căn cứ xác định giữa bà T3 và ông Phạm Quang T5 , giữa bà T3 và bà L1 không có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Do bà T3, ông S và ông S1 không chứng minh được nguồn gốc đất của mình đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1 và vợ chồng ông N có được là do nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Quang T5 và bà Nguyễn Thị L1. Xét thấy lời khai của nguyên đơn là phù hợp với lời khai của người làm chứng và kết luận giám định nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T có căn cứ.

[2.2]. Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình C và bà Lê Thị T3 với ông Chu Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị M được lập bằng Giấy nhượng đất vườn thổ cư ngày 04/8/2004 (Bút lục số 229) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình C, bà Lê Thị T3 và ông Nguyễn Đình S với ông Nguyễn Thế N và bà Lê Thị Thu H1 (do vợ chồng ông Chu Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị M đứng tên) được lập bằng Đơn xin nhượng nhà đất ngày 04/4/2006 (Bút lục số 236), thấy rằng:

Tại thời điểm chuyển nhượng vào ngày 04/8/2004 đối với thửa đất số 4181 của vợ chồng ông T1 và ngày 04/4/2006 đối với thửa đất số 4182 của vợ chồng ông N thì ông C bà T3 chưa được cấp GCNQSDĐ đối với hai thửa đất nêu trên, (ông C bà T3 cũng không chứng minh được nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng từ ông T5 và bà L1) nên không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại các Điều 131, 137 Bộ luật dân sự năm 1995 và các Điều 122, 128 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của Bộ luật dân sự là có căn cứ.

Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Khi ông C bà T3 chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông N và vợ chồng ông T1 thì cả hai bên đều biết đất chưa có GCNQSDĐ, nên xác định cả hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Cấp sơ thẩm buộc bà T3 cùng hàng thừa kế thứ nhất của ông C phải trả lại cho vợ chồng ông T1 giá trị đất sau khi tính trượt giá và tài sản trên đất số tiền 1.165.827.000 đồng; buộc bà T3 cùng hàng thừa kế thứ nhất của ông C phải trả lại cho vợ chồng ông N giá trị đất sau khi tính trượt giá và tài sản trên đất số tiền 549.180.000 đồng là phù hợp.

Về tài sản trên đất bà T đồng ý nhận và thanh toán giá trị cho bà T3, ông S và ông S1 tổng số tiền tài sản gắn liền với đất là 94.201.530 đồng.

Từ những nhận định trên hội đồng xét xử thấy rằng không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Chu Ngọc T1, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thế N, bà Lê Thị Thu H1 mà giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Toà án nhân dân huyện Cư Kuin.

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

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên ông Chu Ngọc T1, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thế N, bà Lê Thị Thu H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Chu Ngọc T1, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thế N, bà Lê Thị Thu H1 - Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin.

[2]. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Chu Ngọc T1 và ông Nguyễn Thế N.

[2.1]. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình C và bà Lê Thị T3 với ông Chu Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị M được lập bằng Giấy nhượng đất vườn thổ cư ngày 04/8/2004 vô hiệu.

[2.2]. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đình C, bà Lê Thị T3 và ông Nguyễn Đình S với ông Nguyễn Thế N và bà Lê Thị Thu H1 (do vợ chồng ông Chu Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị M đứng tên) được lập bằng Đơn xin nhượng nhà đất ngày 04/4/2006 vô hiệu.

[2.3]. Buộc vợ chồng ông Chu Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị M trả cho bà Trần Thị T thửa đất số 4181, tờ bản đồ số 12, diện tích 487,5m² cùng toàn bộ tài sản công trình gắn liền với đất tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đất có vị trí và kích thước theo như kết quả đo đạc của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ3 như sau.

- Phía Đông giáp thửa đất số 4180, cạnh dài 30,20m;
- Phía Tây giáp thửa đất số 4182, cạnh dài 31,97m
- Phía Nam giáp đường nhựa liên xã, cạnh dài 15,80m
- Phía Bắc giáp thửa đất số 4180, cạnh dài 15,72m;

Tài sản gắn liền với đất gồm có: 45,92m hàng rào lưới B40, trụ bê tông và 01 cây Na.

[2.4]. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Thế N và bà Lê Thị Thu H1 trả cho bà Trần Thị T thửa đất số 4182, tờ bản đồ số 12, diện tích 221,7m² cùng toàn bộ tài sản, công trình gắn liền với đất tại thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đất có vị trí và kích thước theo như kết quả đo đạc của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ3 như sau.

- Phía Đông giáp thửa đất số 4181, cạnh dài 31,97m

- Phía Tây giáp thửa đất số 4183, cạnh dài 26,27m và giáp thửa đất số 3544, cạnh dài 5,50m;

- Phía Nam giáp đường nhựa liên xã, cạnh dài 07m

- Phía Bắc giáp thửa đất số 4180, cạnh dài 5,19m và giáp thửa 3544, cạnh dài 2,90m.

Tài sản gắn liền với đất gồm có: 01 Căn nhà xây cấp IV và các công trình phụ gồm: bếp, nhà vệ sinh, cổng sắt, trụ cổng, hàng rào khung sắt và hàng rào lưới B40, Sân lán xi măng, 01 cái Giếng đào; 01 cây Dừa, 02 cây Bơ, 01 cây Thanh Long; 01 cây Si và 01 cây Sà Cừ.

[2.5]. Buộc bà Lê Thị T3, ông Nguyễn Đình S và ông Nguyễn Đình S1 có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Chu Ngọc T1 và bà Nguyễn Thị M tổng số tiền 1.165.827.000 đồng (*Một tỷ, một trăm sáu mươi lăm triệu, tám trăm hai mươi bảy nghìn đồng*), trong đó: bà Lê Thị T3 là 777.218.000 đồng (*Bảy trăm bảy mươi bảy triệu, hai trăm mười tám nghìn đồng*), ông Nguyễn Đình S 194.304.500 đồng (*Một trăm chín mươi bốn triệu, ba trăm lẻ bốn nghìn, năm trăm đồng*) và ông Nguyễn Đình S1 194.304.500 đồng (*Một trăm chín mươi bốn triệu, ba trăm lẻ bốn nghìn, năm trăm đồng*).

[2.6]. Buộc bà Lê Thị T3, ông Nguyễn Đình S và ông Nguyễn Đình S1 có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Nguyễn Thế N và bà Lê Thị Thu H1 tổng số tiền 549.180.000 đồng (*Năm trăm, bốn mươi chín triệu, một trăm tám mươi nghìn đồng*), trong đó bà Lê Thị T3 366.120.000 đồng (*Ba trăm sáu mươi sáu triệu, một trăm hai mươi nghìn đồng*), ông Nguyễn Đình S 91.530.000 đồng (*Chín mươi một triệu, năm trăm ba mươi nghìn đồng*) và ông Nguyễn Đình S1 91.530.000 đồng (*Chín mươi một triệu, năm trăm ba mươi nghìn đồng*).

[2.7]. Bà Trần Thị T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Thị T3, ông Nguyễn S và ông Nguyễn Đình S1 số tiền 94.201.530 đồng (*Chín mươi bốn triệu, hai trăm lẻ một nghìn, năm trăm ba mươi đồng*) .

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[3]. Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm:

- Ông Chu Ngọc T1 và ông Nguyễn Thế N mỗi người có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị T số tiền chi phí giám định chữ ký chữ viết và chi phí đo đạc là 6.980.000 đồng (*Sáu triệu, chín trăm tám mươi nghìn đồng*).

- Bà Trần Thị T phải chịu 4.710.000 đồng (*Bốn triệu, bảy trăm mười nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ vào số tiền 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 60AA/2021/0001948 ngày 11/11/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk. Bà Trần Thị T còn phải nộp thêm 2.210.000 đồng (*Hai triệu, hai trăm mười nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Chu Ngọc T1 phải chịu 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 60AA/2021/0002008 ngày 20/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk. Ông Chu Ngọc T1 còn phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Thế N phải chịu 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 60AA/2021/0002007 ngày 20/12/2021 tại Chi cục T10 hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Ông Nguyễn Thế N còn phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Lê Thị T3 được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Đình S và ông Nguyễn Đình S1 mỗi người phải nộp 14.292.000 đồng (*Mười bốn triệu, hai trăm chín mươi hai nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Chu Ngọc T1, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Thế N, bà Lê Thị Thu H1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp lần lượt theo biên lai số 0017943; 0017944; 0017945; 0017496 ngày 26/02/2024 của Chi cục THADS huyện C.

[5]. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

“Trường hợp bản án, quyết định 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 thỏa 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:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk (02);
- TAND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Văn Công Dân