TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 317/2025/DS-PT
Ngày: 21 – 8 – 2025.
Về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu*".

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: Bà Nguyễn Thị My My.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Trang, bà Đinh Thị Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Ông Dương Công Bình – Thư ký Tòa án.

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

Ngày 21 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 227/2025/TLPT-DS ngày 04/6/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 25/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 306/2025/QĐ-PT ngày 17/7/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 282/2025/QĐ–PT ngày 04/8/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hồ Hữu H, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Buôn E2 A, xã E1, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Trần Trọng H1, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số nhà 170/16B đường M, phường B, tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Bà Trần Bá Lan V, sinh năm 1999; Địa chỉ: Buôn E3, xã D, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Bị đơn: Bà H' L Êňuôl, sinh năm 1975; Địa chỉ: Buôn C, xã E1, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh T, sinh năm 1993. Địa chỉ:

Thôn 4, xã D, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Y K Niê, sinh năm 1963: Địa chỉ: Buôn C, xã E1, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh T, sinh năm 1993. Địa chỉ: Thôn 4, xã D, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Bà bà H N Êňuôl, sinh năm 1944; Địa chỉ: Buôn C, xã E1, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Bà H R Êňuôl, sinh năm 1980; Địa chỉ: Buôn C, xã E1, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Y T1 Êňuôl, sinh năm 1989; Địa chỉ: Buôn C, xã E1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1966 (đã chết năm 2003). Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tụng của ông T2:

+ Anh Y H2 Êňuôl, sinh năm 1993; Địa chỉ: Buôn C, xã E1, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

+ Anh Y D Êňuôl, sinh năm 1995; Địa chỉ: Buôn C, xã E1, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- UBND xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã E1, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người làm chứng: Bà H B Niê, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Buôn Kram, xã E1, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bà H' L Êňuôl và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H R Êňuôl.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 08/11/1997 ông Hồ Hữu H có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà H' L Êňuôl và ông Nguyễn Văn T2 (đã chết vào năm 2003) diện tích đất 3.000m^2 thuộc thửa đất số 7691, tờ bản đồ số 32 tại Buôn C, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Đất đã được UBND huyện K *(nay là huyện C)* cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) mang tên ông Y' K Niê, giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 73 chỉ vàng 97%. Việc chuyển nhượng hai bên có lập *"Giấy xin sang nhượng đất thổ cư có xác nhận của Ban tự quản Buôn C và UBND xã E, Giấy cam đoan tiền đặt cọc, Giấy nhận tiền đặt cọc, Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của UBND xã E, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của UBND xã E"* và giao cho ông H cất giữ. Nguồn gốc thửa đất trên là của ông Y' K Niê (bố đẻ của bà H' L Êňuôl) tạo lập nên. Ngày 20/8/1997 ông Y' K Niê đã lập Hợp đồng tặng cho bà H' L Êňuôl, việc tặng cho này các bên có lập thành văn bản, vẽ sơ đồ đất và có xác nhận của ban tự quản Buôn C là ông Y

Khong Niê cùng cán bộ địa chính xã E, huyện C lúc đó là ông Y D1 Knul (tên thường gọi là Ama Thuin).

Sau khi ông H giao đủ 73 chỉ vàng 97% cho vợ chồng bà H' L Êňuôl và ông Nguyễn Văn T2, thì vợ chồng bà H' L Êňuôl và ông Nguyễn Văn T2 đã giao lô đất trên cho ông H quản lý và sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai và đóng các loại thuế sử dụng đất cho Nhà nước. Ông H đã đầu tư trồng cây công nghiệp lâu năm như Cà phê, Tiêu... làm chòi canh rẫy, đào giếng, làm hàng rào bao quanh thửa đất đã nhận chuyển nhượng.

Sau khi sang nhượng đất, vì thời gian đã lâu nhưng vẫn không thấy vợ chồng bà H' L Êňuôl làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho ông H, nên ông H đã nhiều lần yêu cầu bà H' L Êňuôl và ông Nguyễn Văn T2 làm thủ tục tách thửa để cấp GCNQSDĐ cho ông H. Tuy nhiên, suốt từ năm 1997 đến nay vợ chồng bà H' L Êňuôl và ông Nguyễn Văn T2 cứ khất lần mà không chịu làm các thủ tục sang tên cho ông H theo như quy định của pháp luật.

Qua tìm hiểu thì được biết, gia đình ông Y K Niê đã câu kết với nhau nhằm mục đích chiếm đoạt tài sản của ông H. Ngày 03/5/2014 thửa đất số 7691, tờ bản đồ số 32, diện tích 7750m^2 đất trồng cây lâu năm đã được UBND huyện C cấp đổi từ GCNQSDĐ số A 193940 thành GCNQSDĐ số BĐ 547130 đứng tên ông Y K Niê. Ngày 13/5/2014 vợ chồng ông Y K Niê và bà H N Êňuôl đã làm thủ tục tặng cho bà H R Êňuôl (con gái ông Y K Niê và bà H N Êňuôl) thửa đất số 7691, tờ bản đồ số 32, diện tích 7750m^2 *(theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 13/5/2019 đã được UBND xã E chứng thực số 09, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD)*. Trong đó có cả phần diện tích đất 3000m^2 đất (theo kết quả đo đạc thực tế là 3006,2m^2) mà ông H đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Văn T2, bà H' L Êňuôl vào năm 1997 và sử dụng từ đó cho đến nay. Ngày 16/6/2014 GCNQSDĐ số BĐ 547130 đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý biến động sang tên cho bà H R Êňuôl.

Căn cứ quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập từ sau ngày 15/10/1993 vi phạm điều kiện về chủ thể chuyển nhượng đã được cấp GCNQSDĐ, điều kiện về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng; mà sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, làm nhà ở,... bên chuyển nhượng không phản đối và không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Trên thực tế sau khi hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng thì ông H đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng cho vợ chồng bà H' L Êňuôl, vợ chồng bà H' L Êňuôl cũng đã giao đất cho ông H sử dụng để trồng cây trên đất hơn 26 năm qua, không những thế ông H còn là người trực tiếp thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước. Vì

vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Ông H yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề như sau:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với vợ chồng bà H'L Ênuôl và ông Nguyễn Văn T2 lập ngày 08/11/1997. Đồng thời, công nhận quyền sử dụng đất của ông H đối với diện tích đất 3006,2m^2 thuộc thửa đất số 7691, tờ bản đồ số 32, địa chỉ tại: Buôn C, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk để ông H được cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

- Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 13/5/2019 giữa vợ chồng ông Y K Niê và bà H N Ênuôl với bà H R Ênuôl, đã được UBND xã E chứng thực số 09, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD vô hiệu một phần và hủy chỉnh lý biến động GCNQSDĐ số BĐ 547130 sang tên cho bà H R Ênuôl ngày 16/6/2019 đối với diện tích đất 3006,2m^2 thuộc thửa đất số 7691, tờ bản đồ số 32, địa chỉ tại: Buôn C, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

2. Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y K Niê trình bày:

Bà H L Ênuôl và ông Nguyễn Văn T2 kết hôn và sống chung với nhau từ năm 1992 và có đăng ký kết hôn tại UBND xã E vào năm 1992. Quá trình chung sống ông T2 và H L có 02 người con chung là Y H2 Ênuôl, sinh năm 1993 và Y D Ênuôl, sinh năm 1995 hiện nay đang cư trú tại Buôn C, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Khoảng năm 1993 đến năm 1994 bố của bà H L là ông Y K Niê có cho hai vợ chồng mượn một thửa đất để sinh sống và canh tác với chiều rộng khoảng 25 mét, chiều dài hơn 100 mét, có tứ cận: Phía Đông giáp bà H N1; Tây giáp đất bố là ông Y K; phía Nam giáp A Ma Gút; Phía Bắc giáp Ama T thuộc thửa đất số 7691, tờ bản đồ số 32, địa chỉ tại: Buôn C, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk và không làm bất kỳ giấy cho tặng nào trong gia đình.

Trong quá trình chung sống, giữa hai vợ chồng thường xuyên xảy ra mâu thuẫn, bất đồng quan điểm nên từ những năm 1996, bà H L vì không chịu được tình trạng mâu thuẫn kéo dài nên bỏ lên thành phố Buôn Ma Thuột kiếm việc làm để trang trải cho bản thân. Lâu lâu bà H L vẫn ghé về thăm nhà một lần, tuy nhiên từ khoảng năm 1996-1997 sau nhiều lần về nhà nhưng không thấy chồng ở nhà, cửa thì khóa trái, nên bà H L nhiều lần tìm ông T2 ở Buôn Ma Thuột (vì nhà chồng ở Buôn Ma Thuột) để hỏi thì ông T2 cho biết đã bán đất ở dưới huyện (là đất mà ông Y K Niê cho hai vợ chồng mượn để sử dụng). Sau một thời gian không thể hàn gắn lại được với nhau thì ông T2 cũng không gặp và cắt đứt liên lạc với bà H L. Vì buồn và chán nản cuộc sống gia đình đổ vỡ, bà H L cũng không trở về nhà mà đi lên thành phố Buôn Ma Thuột để đi làm cùng bạn bè kiếm sống từ đó cho đến nay, cùng với đó vì không có nhận thức và kiến thức pháp luật nên bà H L không quan tâm và cũng không biết việc thực hiện giao dịch mua bán, chuyển nhượng tài sản là thửa đất của bà H L được bố là ông Y K cho mượn là đúng hay sai. Từ trước cho tới nay ông Y K Niê và bà H L chưa từng thực hiện giao dịch

hay ký tá bất kỳ giấy tờ nào liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng với ông Hồ Hữu H cũng như ký tá, cho tặng, nhận thừa kế giữa bà H L với ông Y K Niê đối với phần diện tích 3000m^2 thuộc thửa đất số 7691, tờ bản đồ số 32. Vì vậy, ông Y K Niê và bà H L Ênuôl không chấp nhận đối với các yêu cầu khởi kiện của ông H.

Tại phiên tòa ông Tuyên trình bày do các giấy tờ tặng cho đất và hợp đồng chuyển nhượng đất do ông H xuất trình chỉ là bản viết tay không có công chứng theo quy định của pháp luật nên không có giá trị pháp lý. Đồng thời, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất của ông H là tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng chưa được hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã E là chưa đủ điều kiện khởi kiện. Vì vậy, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H N Ênuôl trình bày:

Bà H N Ênuôl là vợ của ông Y K Niê và là mẹ của bà H L Ênuôl và bà H R Ênuôl. Theo phong tục của người đồng bào thì khi con gái có gia đình và ra ở riêng thì bố mẹ cho đất để làm nhà ở và canh tác. Vì vậy, ngày 13/5/2014 vợ chồng ông Y K Niê và bà H N Ênuôl có lập hợp đồng tặng cho bà H R Ênuôl thửa đất số 7691, tờ bản đồ số 32, diện tích 7750m^2 (gồm có cả diện tích đất của ông H) tại Buôn C, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk đã được cấp GCNQSDĐ cho ông Y K Niê. Hợp đồng được chứng thực tại UBND xã E sau đó được chuyển lên Văn phòng đăng ký đất đai huyện C và đã sang tên cho bà H R Ênuôl theo đúng quy định của pháp luật. Ông Y K Niê và bà H N Ênuôl đã giao cho bà H R Ênuôl phần diện tích đất nằm giáp liền kề bên tay phải với phần đất của ông H đang sử dụng nhìn từ đường bê tông vào và bà H R Ênuôl đã sử dụng ổn định từ đó cho đến nay không có tranh chấp với ai. Nguồn gốc thửa đất trên cũng như các thửa đất khác của gia đình là do vợ chồng ông Y K Niê và bà H N Ênuôl khai hoang và được cấp GCNQSDĐ đến khi con cái lớn lên lập gia đình và có con cái thì ông bà đều tặng cho con cái đất để làm ăn nhưng không sang tên GCNQSDĐ ngay mà để một thời gian nếu vợ chồng chung sống hạnh phúc và đối đãi tốt với bố mẹ thì ông Y K Niê và bà H N Ênuôl mới sang tên. Ông Y K Niê và bà H N Ênuôl có tất cả 10 người con (đã chết một người) còn lại 09 người thì đều đã được ông bà chia đất để sử dụng làm ăn nuôi con nhưng hiện chỉ có 02 người là ông Y T1 Ênuôl và bà H R Ênuôl đã được sang tên GCNQSDĐ còn lại thì chưa. Đối với bà H L Ênuôl thì trước đây cũng được ông Y K Niê và bà H N Ênuôl chia đất để ở và làm ăn như các người con khác nhưng ông Y K Niê và bà H N Ênuôl chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H L Ênuôl và ông bà cũng không ký giấy tờ bán đất cho ông H bao giờ. Vì vậy, bà H N Ênuôl cũng như gia đình đều không đồng ý với tất cả các yêu cầu khởi kiện của ông H. Do tuổi cao, sức khỏe không được tốt nên bà H N Ênuôl yêu cầu tòa án xét xử vắng mặt

4. Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H R Ênuôl là ông Y T1 Ênuôl trình bày:

Bà H R Êñuôl được bố mẹ là ông Y K Niê và bà H N Êñuôl tặng cho thửa đất số 7691, diện tích 7750m^2, tờ bản đồ số 32 tại Buôn C, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk và đã được cấp GCNQSDĐ vào năm 2012 nhưng trên thực tế thửa đất đó đã bị ông H quản lý sử dụng đất từ năm 1997 cho nay, còn bà H R Êñuôl không trực tiếp quản lý và sử dụng đất. Ông Y T1 Êñuôl cũng được bố mẹ là ông Y K Niê và bà H N Êñuôl tặng cho đất ở gần đó và đã được cấp GCNQSDĐ nhưng không phải là thửa đất mà ông H đang sử dụng. Bà H R Êñuôl không biết việc ông T2 chồng bà H L chuyển nhượng đất cho ông H như thế nào và bà H L cũng như ông Y K không bán đất cho ông H nên đối với yêu cầu khởi kiện của ông H thì bà H R không chấp nhận. Nay nguyên đơn ông Hồ Hữu H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng giữa ông Y K Niê và bà H N Êñuôl với bà H R Êñuôl vô hiệu và hủy chỉnh lý biến động GCNQSDĐ và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì bà H R Êñuôl không đồng ý vì bà H L Êñuôl cũng như ông Y K Niê không bán đất cho ông H mà chỉ cho ông T2 mượn đất nên ông T2 không có quyền bán đất cho ông H.

5. Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã E trình bày:

Ngày 13/05/2014 tại Bộ phận một cửa của UBND xã E tiếp nhận được hồ sơ của bà H R Êñuôl, sinh năm 1980; địa chỉ Buôn C, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, yêu cầu UBND xã E chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; hồ sơ nộp kèm theo.

- Phiếu yêu cầu chứng thực do bà H R Êñuôl yêu cầu.
- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 04 bản chính.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc mang tên ông Y K Niê, sinh năm 1936, CMND số 240088357; địa chỉ Buôn C, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk 01 bản; (kèm theo 01 bản phô tô).
- Giấy xác nhận quan hệ cha, mẹ, con của bà H R Êñuôl bản chính (kèm theo 01 bản phô tô).
- Chứng minh nhân dân của ông Y K Niê, bà H Ngêč Êñuôl và bà H R Êñuôl bản gốc (kèm theo 01 bản phô tô).

Sổ hộ khẩu gia đình bản chính chủ hộ là ông Y K Niê; địa chỉ Buôn C, xã E (kèm theo 01 bản phô tô).

Ngay sau khi tiếp nhận hồ sơ, bộ phận Tư pháp đã kiểm tra thủ tục hồ sơ đầy đủ theo quy định của pháp luật và đã tham mưu UBND xã giải quyết thủ tục hành chính và chứng thực là đúng trình tự và quy trình về pháp luật chứng thực. Do bận công việc nên UBND xã E đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

6. Người làm chứng bà H B Niê trình bày:

Trước đây vào năm 1997 khi đang làm Chủ tịch UBND xã E thì bà H B Niê có ký xác nhận các giấy tờ sau: Giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 08/11/1997 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T2 và bà H L Êñuôl với ông Hồ Hữu H; Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/1997 của bà H L Êñuôl và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/1997 giữa vợ chồng ông

Nguyễn Văn T2 và bà H L Êñuôl với ông Hồ Hữu H với cha là ông Hồ Sáng. Bà H B Niê xác định chữ kỹ, chữ viết trong ba giấy tờ này là của bà và hình con dấu đóng lên chữ ký cảu bà là con dấu của UBND xã E thời đó. Tất cả ba giấy tờ nêu trên là do cán bộ địa chính thời đó là do ông Y D1 Knul (tên thường gọi là Ama T) tham mưu và trình cho bà ký, còn việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng với nhau và làm giấy tờ với nhau như thế nào thì bà H B Niê không biết, đến năm 2023 thì ông Y D1 Knul chết tại Buôn Ea Tiêu, xã E, huyện C do bị bệnh ung thư.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Y H2 Êñuôl và Y D Êñuôl. Sau khi thu lý vụ án, Tòa án đã nhiều lần tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và thông báo, triệu tập anh Y H2 Êñuôl và Y D Êñuôl đến tòa án làm việc nhưng đều vắng mặt và cũng không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy, Tòa án không lấy được ý kiến và lời khai của anh Y H2 Êñuôl và Y D Êñuôl.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DSST ngày 25/4/2025 của Toà án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk 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 130, 131, 132 và 133 Bộ luật dân sự năm 1995: các Điều 121, 122, 127, 128, 135, 137, 634 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 15, 17, 26, 133, 136 và 137 Luật đất đai năm 2024; điểm b3, tiểu mục b, 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 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Hữu H.

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập bằng giấy viết tay ngày 08/11/1997 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T2 và bà H L Êñuôl với ông Hồ Hữu H.

2. Công nhận quyền sử dụng đất của ông Hồ Hữu H đối với diện tích đất 3006,2m^2 thuộc thửa đất số 7691 (được điều chỉnh thành thửa đất số 8269), tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại: Buôn C, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 193040, ngày 10/9/1991 và được UBND huyện C cấp đổi lại GCQSDĐ BĐ 547130, ngày 03/5/2012 mang tên ông Y K Niê và được Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận chỉnh lý biến động sang tên cho bà H R Êñuôl vào ngày 16/6/2014. Thửa đất có vị trí tứ cận 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 N như sau:

- Phía Đông giáp với thửa đất số 9087, cạnh dài 115,27m;

- Phía Tây giáp với phần đất còn lại của thửa đất số 7691 có cạnh dài gấp khúc lần lượt từ đường vào là 20,66m; 75,30m và 20,55m;

- Phía Nam giáp với thửa đất 7760 có cạnh dài gấp khúc lần lượt từ trái qua phải là 4,87m và 18,97m;

- Phía Bắc giáp với đường bê tông có cạnh dài 26,49m.

Tài sản, công trình gắn liền với đất gồm có: 01 nhà canh rẫy bằng tôn khung sắt, diện tích 09m^2; 140,35m hàng rào trụ bê tông lưới B40; 26,49m hàng rào trụ bê tông lưới B40 có xây chân tường bằng gạch ống; 01 cái giếng khoan sâu 44m, đường kính 13cm.

Về cây trồng trên đất gồm có: 140 cây Cau (90 cây trồng năm 2018 và 50 cây trồng năm 2022); 252 cây Cà phê (77 cây trồng năm 2023 và 175 cây trồng năm 2015); 40 cây Sầu riêng (05 trồng năm 2018 và 35 cây trồng năm 2021); 184 cây Hồ Tiêu trồng năm 2015 (119 cây trụ cây Gòn và cây Muồng Đen; 65 cây trụ bê tông).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Hồ Hữu 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 diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 13/5/2014 giữa vợ chồng ông Y K Niê và bà H N Ênuôl với bà H R Ênuôl, đã được UBND xã E chứng thực số 09, quyển số 01 TP/CC-SCT/HĐGD vô hiệu một phần đối với phần diện tích đất 3006,2m^2 thuộc thửa đất số 7691, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại Buôn C, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra, Bản án còn nêu căn cứ pháp luật, tuyên về chi phí tố tụng, về Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 09/5/2025, bà H L Ênuôl và bà H R Ênuôl có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 13/2025/DSST ngày 25/4/2025 của TAND huyện Cư Kuin**.**

Quá trình tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng với quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà H L Ênuôl và bà H R Ênuôl, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2025/DSST ngày 25/4/2025 của TAND huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo cuả bị đơn bà H L Êňuôl, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H R Êňuôl đã được nộp trong thời hạn luật định và nộp tạm ứng án phí nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà H L Êňuôl và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H R Êňuôl, nhận thấy:

[2.1] Tại Giấy giao quyền sử dụng đất thổ cư cho người thừa kế lập ngày 20/8/1997 giữa ông Y K Niê với bà H L Êňuôl, thể hiện ông Y K Niê tặng cho bà H L Êňuôl diện tích 3000m^2 thuộc thửa đất số 7691 (nay là thửa đất số 8269 theo bản đồ số hóa) tờ bản đồ số 32, địa chỉ tại: Buôn C, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (*sau đây gọi chung là thửa đất số 7691*) nằm trong GCNQSDĐ cấp cho ông Y K Niê, có vẽ sơ đồ, vị trí tứ cận và kích thước các cạnh của thửa đất và có ký xác nhận của trưởng buôn là ông Y Khong Niê và địa chính xã E là ông Y D1 Knul, việc tặng cho đất giữa ông Y K Niê, bà H L Êňuôl phù hợp lời khai của bà H N Êňuôl (vợ của Y K Niê) trình bày sau khi kết hôn, vợ chồng bà H L ra ở riêng thì được ông Y K Niê, bà H N Êňuôl tặng cho đất để làm nhà ở, canh tác làm ăn nuôi con, lời khai của bà H L Êňuôl cũng xác nhận sau khi nhận đất từ bố mẹ thì bà H L Êňuôl với ông T2 có xây dựng một căn nhà cấp IV để ở. Đồng thời, theo lời khai tại phiên tòa sơ thẩm của ông Y T1 Êňuôl (em trai bà H L) cũng xác nhận các anh chị em của ông đều được bố mẹ là ông Y K Niê và bà H N Êňuôl tặng cho đất khi lập gia đình và ra ở riêng, bản thân ông Y T1 Êňuôl thì được tặng cho 2000m^2 và đã được cấp GCNQSDĐ.

[2.2] Tại Giấy sang nhượng đất thổ cư lập ngày 08/11/1997 giữa vợ chồng ông T2, bà H L với ông Hồ Hữu H; Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/1997 của bà H L Êňuôl và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/11/1997 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T2 và bà H L Êňuôl với ông Hồ Hữu H có xác nhận của Chủ tịch UBND xã E lúc đó là bà H B Niê; Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 08/11/1997 giữa ông H với vợ chồng T2, bà H L Êňuôl thể hiện ông T2, bà H L chuyển nhượng diện tích 3000m^2 đất thuộc thửa đất số 7691, trên đất có căn nhà cấp IV cho ông H với số tiền chuyển nhượng là 73 chỉ vàng 97%, ngày 08/11/1997 ông H đặt cọc trước 03 khâu 06 chỉ vàng; đến ngày 14/11/1997, ông H giao đủ số vàng còn lại cho vợ chồng ông T2, bà H L. Đồng thời, vợ chồng ông T2, bà H L giao đất cho ông H sử dụng.

[2.3] Tại Kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Đắk Lắk kết luận không đủ cơ sở để xác định chữ ký và chữ viết trong các tài liệu cần giám định có phải của ông Y K, bà H L hay không nhưng các giấy tờ nêu trên đều được UBND xã E chứng thực, phù hợp với lời khai của bà H B Niê *(nguyên Chủ tịch UBND xã E)* xác định là do bà H B Niê ký xác nhận việc chuyển nhượng giữa hai bên. Đồng thời, từ năm 1997 cho đến nay ông H quản lý, sử dụng đất công khai, liên tục công khai không có tranh chấp với ai và nộp đầy đủ nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng. Quá trình canh tác đất ông H đã làm hàng rào bao quanh thửa đất, khoan giếng và trồng cây công

nghiệp lâu năm trên toàn bộ thửa đất và làm nhà canh rẫy trên đất, gia đình ông Y K, bà H L là người sinh sống ngay bên cạnh thửa đất và đều biết rõ nhưng không có ý kiến phản đối gì và cũng không có đơn từ khiếu kiện với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc ông H lấn chiếm đất của gia đình. Mặc dù, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được lập bằng giấy viết tay là không đảm bảo về mặt hình thức theo quy định của pháp luật, nhưng các bên đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng, đã bàn giao đất cho nhau sử dụng. Bên nhận chuyển nhượng là ông H đã làm hàng rào bao quanh thửa đất chuyển nhượng, khoan giếng, canh tác, trồng cây công nghiệp lâu năm trên toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng từ năm 1997 cho đến nay, gia đình ông Y K, bà H L đều biết và không có ý kiến phản đối gì.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng điểm b3, tiểu mục b, 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 để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập bằng giấy viết tay ngày 08/11/1997 giữa vợ chồng ông T2, bà H L với ông H là có cơ sở, phù hợp với thực tế sử dụng đất.

[2.4] Nhận thấy, thửa đất số 7691 đã được ông T2, bà H' L chuyển nhượng một phần diện tích 3006,2m^2 cho ông Hồ Hữu H, được ông H sử dụng từ năm 1997 nhưng vợ chồng ông Y K, bà H N vẫn lập hợp đồng tặng cho bà H R Êňuôl toàn bộ diện đất trong đó có cả phần diện tích đất của ông H là không phù hợp và trái với quy định tại Điều 121, 122, 127, 128 Bộ luật dân sự năm 2005, xâm phạm đến quyền lợi của ông Hồ Hữu H, việc tuyên bố bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu một phần đối phần diện tích đất của ông H không làm ảnh hưởng đến hiệu lực đối với phần diện tích đất còn lại của bà của H R Êňuôl theo quy định tại Điều 135 Bộ luật dân sự năm 2005. Việc vợ chồng ông Y K, bà H N lập hợp đồng tặng cho bà H R Êňuôl đối với phần diện tích đất của ông H với mục đích sang tên GCNQSDĐ đối với toàn bộ thửa đất số 7691 cho bà H R Êňuôl, trên thực tế phần diện tích đất 3006,2m^2 vẫn do ông H đang quản lý, sử dụng nên không xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 là phù hợp.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 13/5/2014 giữa vợ chồng ông Y K, bà H N với bà H R Êňuôl vô hiệu một phần đối với phần diện tích đất 3006,2m^2 thuộc thửa đất số 7691 là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích, nhận định nêu trên, nhận thấy Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, xét kháng cáo của bị đơn bà H L Êňuôl, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H R Êňuôl là không có cơ sở để chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà H L Êňuôl, bà H R Êňuôl phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

[2] Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà H L Êňuôl và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H R Êňuôl;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số sơ thẩm số 13/2025/DS-ST ngày 25/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà H L Êňuôl và bà H R Êňuôl, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào tổng số tiền 600.000 đồng bà H L Êňuôl (Trần Minh T nộp thay) và bà H R Êňuôl (ông Y T1 Ênuôl nộp thay) đã nộp, theo các Biên lai thu tạm ứng án phí số 0006918 ngày 15/5/2025, số 0006921 ngày 16/5/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
-Tòa phúc thẩm TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND khu vực 5;
- Phòng THADS khu vực 5;
- Đăng cổng TTĐT TANDTC;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

(Đã ký)

Nguyễn Thị My My