

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 17/2023/DS-ST

Ngày: 05 - 9 - 2023

“V/v: Tranh chấp quyền sử dụng
đất, tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng 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 sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Công Bình.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Hữu Dụng;
2. Bà Cù Thị Lan.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Cao Huế - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc: Bà Trần Thị Xuân Linh
Byá - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 06/2023/TLST-DS ngày 07/3/2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2023/QĐ-PT ngày 07/7/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2023/QĐ-DS ngày 07/8/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Cụ bà Lê Thị L, sinh năm 1936; địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện M, tỉnh Đắc Lắc.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ L: Bà Trần Thị Th; địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện M, tỉnh Đắc Lắc, có mặt.

1.2. Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện M, tỉnh Đắc Lắc.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1971; địa chỉ: thôn T, xã C, huyện M, tỉnh Đắc Lắc, có mặt.

1.3. Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1971; địa chỉ: thôn T, xã C, huyện M, tỉnh Đắc Lắc, có mặt.

1.4. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1963 và bà Lương Thị T, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn B, xã C, huyện M, tỉnh Đắc Lắc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H và bà T: Bà Trần Thị Th; địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Thanh S: Ông Nguyễn Công M - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức Th - Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3.2. Anh Nguyễn Thanh L1 - Sinh năm 1989; chị Nguyễn Thị Thanh T2 - Sinh năm 1983 và chị Nguyễn Thị Thanh T3 - Sinh năm 1986 (là con của ông Nguyễn Thanh S); cùng địa chỉ: Tổ dân phố D, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt.

3.3. Ông Nguyễn Thanh T4, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ dân phố 11, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.4. Bà Nguyễn Thị Minh H1, sinh năm 1964; địa chỉ: thôn E, xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.5. Bà Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1956; địa chỉ: Ấp B, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh T1; địa chỉ: thôn T, xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.6. Anh Nguyễn Cao M2, sinh năm 1981; địa chỉ: thôn T, xã C, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của anh M2: Bà Trần Thị Th; địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.7. Bà Phan Thị Thu P, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ dân phố Đ, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Bà Lê Thị C, sinh năm 1949; địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

4.2. Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm: 1956; địa chỉ: phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4.3. Ông Phạm Xuân T, sinh năm 1948; địa chỉ: tổ dân phố N, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4.4. Ông Trần Văn X, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ dân phố N, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****/ Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn cụ bà Lê Thị L và người đại diện theo uỷ quyền trình bày có nội dung như sau:***

Năm 1979, cụ bà Lê Thị L và chồng là cụ ông Nguyễn Văn N khai hoang 01 thửa đất tại tổ dân phố N, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Vợ chồng cụ bà L dựng nhà ở trên đất, quản lý và sử dụng ổn định, không tranh chấp. Đến năm 1990, vợ chồng cụ bà L và cụ ông N có đơn xin hợp pháp hoá giấy tờ đất và được Ủy ban nhân dân huyện M ra Quyết định giao đất số 156/QĐ/UB ngày 24/11/1990. Tại quyết định thể hiện cấp cho cụ ông Nguyễn Văn N lô đất số 04, khu BI, vị trí: Đông giáp lô số 3, Tây giáp lô số 6, Nam giáp đường nội thị, Bắc giáp Quốc lộ 26; cạnh dài 53m, cạnh ngắn 08m, diện tích 424m²; địa chỉ thửa đất tại thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 06/12/2001 cụ ông Nguyễn Văn N chết, không để lại di chúc. Năm 2002, cụ bà Lê Thị L đã làm thủ tục kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 841860 ngày 26/6/2004, thửa đất số 235, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.330m², địa chỉ thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 22/10/2005 cụ bà L và các con là Nguyễn Thanh T4, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Minh H1, Nguyễn Thị Thanh T họp gia đình để phân chia tài sản và lập Biên bản họp gia đình phân chia nhà đất, với nội dung: Ông Nguyễn Thanh S được quyền sở hữu 01 lô đất có diện tích 260m², lô đất đang thuộc quyền quản lý của cụ bà L, không được bán nhà đất; ông Nguyễn Thanh T1 được cho 01 lô đất diện tích 498m², có trách nhiệm nuôi dưỡng, chăm sóc mẹ từ nay cho đến khi mẹ mất; bà Nguyễn Thị Thanh T được cho 260m², có trách nhiệm hỗ trợ anh cả và em út trong việc chăm sóc mẹ và phụ giúp mọi việc trong gia đình này. Biên bản họp gia đình được Ủy ban nhân dân thị trấn M xác nhận ngày 17/02/2006. Khi họp gia đình thì ông Nguyễn Thanh S ở xa nên vắng mặt tại buổi họp và gia đình tổ chức họp để hợp thức hoá việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông H và các con từ năm 2004. Sau đó, cụ bà L tách thửa và chuyển nhượng đất cho các con, cụ thể như sau:

Ngày 24/11/2004, cụ bà L chuyển nhượng 498m² (trong đó 100m² đất ở và 398m² đất vườn) thuộc thửa đất số 235b, tờ bản đồ số 29 cho ông Nguyễn Thanh T1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn M xác nhận (không đề ngày tháng) và ông T1 đã hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 950095, ngày 05/11/2005. Cùng ngày 24/11/2004, cụ bà L chuyển nhượng 260m² (trong đó 100m² đất ở và 160m² đất vườn) thuộc thửa đất số 235a, tờ bản đồ số 29 cho chị Nguyễn Thị Thanh T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn M xác nhận ngày 10/12/2004 và chị T hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 950097 ngày 05/11/2005.

Ngày 24/11/2004, cụ bà L chuyển nhượng 312m² (trong đó 100 m² đất ở và 212m² đất vườn) thuộc thửa đất số 235c, tờ bản đồ số 29 cho ông Nguyễn Văn H và bà Lương Thị T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn M xác nhận ngày 17/12/2004. Sau đó ông H, bà T hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 950096 ngày 05/11/2005. Phần diện tích đất còn lại 260m² (trong đó 100m² đất ở và 212m² đất vườn) thuộc thửa đất số 235, tờ bản đồ số 29 cụ bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 950098 ngày 05/11/2005.

Năm 2002, do sức khỏe yếu nên cụ bà Lê Thị L đến nhà con gái Nguyễn Thị Thanh T ở cùng con. Ông Nguyễn Thanh S không có chỗ ở nên cụ bà L đã cho ông S ở nhờ nhưng không lập văn bản giấy tờ gì. Phần đất của vợ chồng cụ L đã hợp gia đình, đã được phân chia và chuyển nhượng như trên, cụ L yêu cầu trả ông S lại đất nhưng ông S không đồng ý.

Cụ Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu ông S phải trả lại thửa đất số 235, diện tích 260m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 950098 ngày 05/11/2005.

****/ Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T1 trình bày có nội dung như sau:***

Ông Nguyễn Thanh T1 là con của cụ Nguyễn Thị L, cụ Nguyễn Văn N và là em trai của ông Nguyễn Thanh S. Về nguồn gốc đất của gia đình, quá trình sử dụng đất và việc hợp gia đình thống nhất chia đất như cụ Nguyễn Thị L trình bày là đúng. Năm 2004, ông T1 được mẹ là cụ L tặng cho 498m² đất trong tổng diện tích đất 1.330m² của thửa đất số 235, tờ bản đồ số 29, có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, ông đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, sang tên và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 950095 ngày 05/11/2005, diện tích 498m² (trong đó 100m² đất ở và 398m² đất vườn), thửa đất số 235b, tờ bản đồ số 29.

Diện tích đất này hiện nay ông S đang quản lý, ông T1 ông đã yêu cầu ông S trả lại đất cho ông sử dụng nhưng ông S không đồng ý và cho rằng đất này là của ông S. Do đó, ông T1 khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông S phải trả lại cho ông T1 diện tích đất 498m², thuộc thửa đất số 235b, tờ bản đồ số 29.

****/ Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày có nội dung như sau:***

Bà Nguyễn Thị Thanh T là con của cụ Nguyễn Thị L, cụ Nguyễn Văn N và là em gái của ông Nguyễn Thanh S. Về nguồn gốc đất của gia đình, quá trình sử dụng đất và việc hợp gia đình thống nhất chia đất như cụ Nguyễn Thị L trình bày là đúng. Năm 2004, bà T được cụ bà L tặng cho 260m² đất trong tổng diện tích đất 1.330m² của thửa đất số 235, tờ bản đồ số 29. Sau đó bà T đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, sang tên và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 950097 ngày 05/11/2005, diện tích 260m² (trong đó 100m² đất ở và 160m² đất vườn) thửa đất số 235a, tờ bản đồ số 29. Tuy nhiên bà T chưa quản lý, sử dụng diện tích đất được mẹ cho tặng, phần đất đang do ông S quản lý.

Bà T đã yêu cầu ông S trả lại đất nhưng ông S không đồng ý và cho rằng đất này là của ông S. Do đó, bà T khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông S phải trả lại cho bà diện tích 260m², thuộc thửa đất số 235a, tờ bản đồ số 29, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 950097 ngày 05/11/2005.

****/ Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Lương Thị T và người đại diện theo uỷ quyền trình bày có nội dung như sau:***

Năm 2004, vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Lương Thị T nhận chuyển nhượng của cụ Lê Thị L diện tích đất là 312m², thuộc thửa đất số 235, tờ bản đồ số 29, địa chỉ thửa đất tại thị trấn M, huyện M, với giá là 16.000.000 đồng, diện tích đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường Nguyễn Tất Thành dài 06m, phía Tây giáp đường nội thị dài 06m, phía Nam giáp đất ông Nguyễn Thanh T1 dài 52m và phía Bắc giáp đất bà H dài 52m. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 24/11/2004 và được Ủy ban nhân dân thị trấn M xác nhận ngày 17/12/2004. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông H đã hoàn tất thủ tục sang tên và được Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 950096 ngày 05/11/2005, diện tích 312m², thửa đất số 235c, tờ bản đồ số 29. Từ khi nhận chuyển nhượng cho đến năm 2018 thì không có tranh chấp với ai.

Ngày 05/6/2018, vợ chồng ông H có ý định chuyển nhượng lại thửa đất trên cho người khác và khi cán bộ địa chính của thị trấn M xuống thực địa để cắm mốc ranh giới để chuyển nhượng đất, thì ông Nguyễn Thanh S ngăn cản và tự nhận là đất của ông S nên hai bên xảy ra tranh chấp. Ông đã khiếu nại và Ủy ban nhân dân thị trấn hoà giải nhưng không thành.

Ông H và bà T xác định thửa đất này vợ chồng ông, bà đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ cụ Lê Thị L và đã được cụ L giao đất, đồng thời đã hoàn tất thủ tục sang tên theo đúng quy định của pháp luật, nhưng ông S đang chiếm giữ và ngăn cản không cho sử dụng. Do đó, ông H, bà T khởi kiện yêu cầu ông S phải trả lại diện tích là 312m², thửa đất số 235c, tờ bản đồ số 29, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 950096 ngày 05/11/2005.

****/ Tại bản tự khai, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Thanh S và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày có nội dung như sau:***

Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị Ch (trước đây là công nhân Phòng Thương nghiệp huyện M) phục hoá, sau đó chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Thanh S vào năm 1978. Phần diện tích đất bà Ch chuyển nhượng rộng theo mặt đường là 20m, dài 50m; khi chuyển nhượng không lập văn bản giấy tờ gì, bà Ch không lấy tiền và trên đất không có tài sản. Sau đó ông S mua 01 căn nhà gỗ dựng tạm trên đất và sinh sống từ đó đến nay. Đến Năm 1979, bố mẹ ông S là cụ Nguyễn Văn N, cụ Lê Thị L và các anh chị em của ông S chuyển từ Thành phố Hồ Chí Minh đến huyện M sinh sống và chung sống cùng vợ chồng ông S tại thửa đất này.

Năm 1993, ông S ly hôn với vợ là bà Phan Thị Thu P, thì bố mẹ ông S cùng các con chuyển xuống xã C sinh sống, còn ông S và các con của ông S vẫn cư trú, sinh sống trên thửa đất này. Việc Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004 đối với diện tích đất này cho cụ Lê Thị L thì ông S hoàn toàn không biết.

Năm 2005, khi cụ L và các anh chị em của ông S họp gia đình thì ông S không có tham gia và không biết nội dung cuộc họp. Sau này ông S mới biết nội dung họp gia đình là để phân chia quyền sử dụng đất của thửa đất mà ông S đã nhận chuyển nhượng của bà Ch. Cho đến năm 2018, khi ông Nguyễn Văn H đến cắm mốc phần đất đã nhận chuyển nhượng thì ông S mới biết việc mẹ ông là bà L đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất của ông.

Ông S xác định diện tích đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của ông, do ông nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Ch, nên việc mẹ ông là bà Lê Thị L kê khai đứng tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng; chữ ký mang tên Nguyễn Thanh S trong Biên bản họp gia đình ngày 22/10/2005 là giả mạo, không phải chữ ký của ông; việc mẹ và các em ông tự ý lập biên bản họp gia đình và lập các hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, lập H đồng chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T, là không đúng và xâm phạm đến quyền lợi của ông, hiện nay toàn bộ diện tích đất ông S vẫn đang quản lý, sử dụng. Do đó, ông S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, không đồng ý với Biên bản họp gia đình ngày 22/10/2005. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 cho hộ bà Lê Thị L và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ L với ông T1, bà T và ông H, bà T, là không đúng, vì diện tích đất này là của ông S.

Do vậy, ông S đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và huỷ Biên bản họp gia đình ngày 22/10/2005, huỷ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2004, giữa cụ L với ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T và huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa cụ L với vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Lương Thị T; đồng thời huỷ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 841860 ngày 26/6/2004 đã cấp cho bà Lê Thị L, số AC 950095 ngày 05/11/2005 đã cấp cho ông Nguyễn Thanh T1, số AC 950097 ngày 05/11/2005 đã cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh T và số AC 950096 ngày 05/11/2005 đã cấp cho ông Nguyễn Văn H, bà Lương Thị T.

****/ Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Bà Nguyễn Thị Minh H1 trình bày như sau:

Năm 1979, bố mẹ bà H1 là cụ N, cụ L và gia đình chuyển từ Thành phố Hồ Chí Minh đến huyện M sinh sống và bố mẹ bà H1 tự khai hoang đất, dựng nhà ở. Khi đó ông S làm công nhân Xí nghiệp gỗ huyện M, ở nhà tập thể, sau đó lấy vợ ở riêng. Về căn nhà gỗ ông S đang ở hiện nay là nhà của bố mẹ bà để lại, anh chị em trong gia đình chỉ có công hỗ trợ bố mẹ làm nhà. Thời điểm đó chỉ có bố mẹ bà và các em bà là ông T1, bà T dựng nhà tạm, trực tiếp sử dụng đất. Còn ông S, bà V, ông T4, bà Hương đều đi làm công nhân và ở tập thể, đến cuối tuần mới về thăm

nhà. Sau đó bố mẹ bà kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện M có quyết định giao đất, còn việc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 thì bà không biết. Cuối năm 2004, bà L chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông H, bà T và sang tên 02 thửa đất cho ông T1, bà T thì bà H1 có biết sự việc. Số tiền chuyển nhượng đất thì mẹ có chuyển cho bà H1 một phần. Việc họp gia đình để chuyển nhượng đất thì bà H1 không biết.

Bà H1 xác định diện tích đất 1.330m² là của bố mẹ bà, nên mẹ bà có quyền chuyển nhượng cho ông H, ông T1, bà T và bà H1 không có tranh chấp gì. Việc ông S cho rằng đất này của ông là không đúng và việc ông S yêu cầu Tòa án huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông S phải có chứng cứ chứng minh.

2/ Bà Nguyễn Thị Hồng V trình bày: Năm 1979, khi bố mẹ bà chuyển từ thành phố Hồ Chí Minh đến huyện M sinh sống, thì thời điểm này bà V đã lập gia đình, có chồng con nên không theo đi bố mẹ. Năm 1980 bà V lên thăm bố mẹ và biết được bố mẹ tự khai hoang đất và dựng nhà tạm để ở. Sau đó ông S, ông T4, bà Hương, bà H1 đi làm công nhận, ở nhà tập thể, thỉnh thoảng mới về thăm gia đình. Ông S được bố mẹ cho đất để làm nhà ở riêng, nhưng sau đó bán đi, đến năm 1993 về sống cùng bố mẹ. Sau khi bố bà V (cụ N) chết được vài năm, thì mẹ đến sống cùng bà T, còn ông S và các cháu sinh sống trên thửa đất của bố mẹ. Bà V không biết việc bố mẹ bà được giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi mẹ bà chuyển nhượng một phần diện tích đất cho vợ chồng ông H, sang tên cho ông T1 và bà T, thì bà V có biết sự việc. Tiền chuyển nhượng đất cụ L cho bà V một phần. Diện tích đất 1.330m² thuộc quyền sử dụng H pháp của mẹ bà, nên việc chuyển nhượng cho ai, là quyền của bà và bà V không tranh chấp và yêu cầu gì.

3/ Ông Nguyễn Thanh T4 trình bày: Năm 1978, ông T4 và ông S từ thành phố Hồ Chí Minh đến huyện M để lập nghiệp. Năm 1979 bố mẹ ông T4 là cụ N, cụ L cùng bà T, ông T1 cũng chuyển đến huyện M sinh sống. Khi đó đất bỏ hoang nhiều nên bố mẹ ông tự nhận một phần đất làm nhà tạm ở. Ông T1, bà T còn nhỏ nên sống cùng bố mẹ, còn ông T4 và ông S ở nhà tập thể. Diện tích đất khai hoang thì bố mẹ ông và ông T1, bà T là người trực tiếp sử dụng và ở trên đất. Ông S có nhà riêng, năm 1993 ông S về sống cùng bố mẹ tại thửa đất trên. Ông T4 xác định bố mẹ ông là người đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất nhưng ông không nhờ thời gian; ông không biết mẹ ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 và không biết việc chuyển nhượng đất vào năm 2005; đất là của bố mẹ, khi bố ông chết thì mẹ ông có quyền sử dụng riêng và ông không có quyền sử dụng, không có quyền tranh chấp. Do thời gian đã lâu nên ông không nhớ có tham gia họp gia đình và ký biên bản họp không.

4/ Anh Nguyễn Cao M1 trình bày: Anh là con của bà Nguyễn Thị Liên H (là con của ông N, bà L) nên anh gọi cụ N và cụ L là ông bà ngoại. Mẹ anh M1 mất khi anh còn nhỏ nên anh sống với ông bà ngoại, đến năm 2012 anh lập gia đình và ra ở riêng. Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp anh không biết và anh từ chối nhận phần di sản của ông ngoại để lại. Việc bà ngoại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho ai là quyền của bà, anh không tranh chấp.

5/ Bà Phan Thị Thu P trình bày: Năm 1979, bà P kết hôn với ông Nguyễn Thanh S, giữa bà và ông S có 03 con chung. Đến năm 1993, thì không còn chung sống với nhau nữa, ông S đã làm đơn ly hôn nhưng chưa được Toà án giải quyết và từ đó đến nay bà và ông S không còn liên hệ gì với nhau. Trước khi kết hôn, bà thấy bố mẹ và anh chị em ông S đã sử dụng thửa đất hiện nay đang tranh chấp, bà không biết về nguồn gốc hình thành tài sản và người có quyền sử dụng đất. Khi bà mới kết hôn, trên đất có 01 nhà tạm, sau đó cả gia đình cùng góp sức để làm. Bà Phương xác định bà không liên quan gì đến tài sản tranh chấp giữa các bên và không có yêu cầu, ý kiến gì về tài sản này.

6/ Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk trình bày có nội dung như sau:

Ngày 24/11/1990, Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện M có Quyết định số 156/QĐ-UB, về việc giao đất cho cụ ông Nguyễn Văn N (chồng cụ bà Lê Thị L); ngày 29/6/2004 UBND huyện M ban hành Quyết định số 757/QĐ-UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ, trong đó có hộ cụ Lê Thị L, diện tích 1.300m², thửa đất số 235, tờ bản đồ số 29, Giấy chứng nhận số W 841860. Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận được cấp đổi từ quyết định giao đất năm 1990 và việc giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Lê Thị L, ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Văn H và bà Lương Thị T được thực hiện theo quy định tại Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ, nên việc ông Nguyễn Thanh S yêu cầu huỷ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cụ L, ông T1, bà T và ông H, bà T là không có cơ sở.

7/ Anh Nguyễn Thanh L, chị Nguyễn Thị Thanh T3 và chị Nguyễn Thị Thanh T4 trình bày: Các anh, chị là con của ông Nguyễn Thanh S và không biết gì về nguồn gốc đất mà gia đình đang tranh chấp. Chị T3, chị T4 xác định đều đã lập gia đình, ra ở riêng và không có tranh chấp gì; còn anh L hiện đang ở trên đất và không có tranh chấp gì.

***/ Người làm chứng trình bày như sau:**

1. Bà Nguyễn Thị Ch trình bày: Năm 1976, bà Ch công tác tại Cửa hàng thương nghiệp xã C, huyện M. Khoảng năm 1977, 1978 bà khai hoang trên 100m² đất tại xã C, vị trí đất bà không nhớ cụ thể, chỉ nhớ cách hồ Sen khoảng nửa cây số và nhìn chéo qua bên đường là Ngân hàng nhà nước. Đến năm 1979, thì bà Ch chuyển về thành phố B sinh sống. Mảnh đất bà khai phá thì không sử dụng nữa và cũng không giao cho ai quản lý cả. Vào năm 1982, năm 1984 và năm 2002, bà Ch về lại xem đất nhưng do thay đổi nhiều nên không xác định được vị trí mảnh đất bà khai phá ở đâu cả. Bà Ch xác định bà không quen biết ông Nguyễn Thanh S và không có chuyển nhượng cho ông S như nội dung ông S đã trình bày.

2. Ông Trần Văn X trình bày: Ông X sinh sống tại tổ dân phố A, thị trấn M từ năm 1980 cho đến nay và là hàng xóm ở gần phần đất tranh chấp. Đối với ông S

(là con của cụ N và cụ L), có thời gian làm chăn nuôi bò, sau đó lập gia đình và sống riêng, cụ thể thời gian thì ông X không nhớ; cụ L và các con sinh sống trên đất thời gian dài, sau đó cụ L xuống sống cùng ông T1, bà T, thời gian cụ thể ông không nhớ. Cụ L có mang 01 tờ giấy đến nhà ông X nhờ ký xác nhận việc phân chia tài sản cho các con, nên ông có ký xác nhận, ông không tham gia cuộc họp gia đình cụ L và không biết nội dung biên bản.

3. Bà Lê Thị C trình bày: Bà C là em gái của cụ Lê Thị L. Năm 1978, bà C cùng chồng đến cư trú tại huyện M và có khai hoang 01 đám đất có diện tích 20m x 50m ở gần trụ sở Huyện ủy để làm nhà ở. Sau khi bà C làm nhà ở thì ông Thọ (chồng bà Ch) cũng đến phát hoang diện tích đất liền kề đất bà C nhưng được 03 ngày thì bỏ dở, không phát nữa, sau đó bỏ hoang, không ai sử dụng. Khoảng năm 1979 - 1980, ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị L cùng các con chuyển đến huyện M sinh sống và đã phát hoang lại diện tích đất mà ông Thọ đã phát trước để làm nhà ở. Ông Nguyễn Thanh S là con nhưng bị bệnh bị hen suyễn không lao động nặng được nên chỉ phụ giúp gia đình phát hoang đất. Bà C khẳng định thửa đất đang tranh chấp là do ông N, bà L khai hoang mà có, không phải là đất của ông S.

4. Ông Phạm Xuân T trình bày: Ông T là người cùng quê với ông Nguyễn Văn N, nên chơi thân với nhau. Ông T làm Huyện đội phó huyện M từ tháng 07/1977. Khoảng năm 1979 - 1980, đất bỏ hoang nhiều, nên ông T có hỗ trợ nhân công giúp sức cho ông N phát hoang đất để làm nhà ở và chính là thửa đất hiện nay đang tranh chấp. Thửa đất ông N trước khi phát dọn là đất hoang, trên đất đa số là cây bụi, cây trúc cao khoảng 2m, chưa ai sử dụng, còn ông S sức khỏe yếu nên chỉ phụ giúp việc phát dọn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu, với nội dung:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định pháp luật của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, có đủ căn cứ xác định nguồn gốc diện tích đất 1.300m², thửa đất số 235, tờ bản đồ số 29, có là do cụ bà Lê Thị L và chồng là cụ Nguyễn Văn N khai hoang và được UBND huyện M cấp quyết định giao đất; việc ông Nguyễn Thanh S cho rằng diện tích đất này là của ông, do nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ch là không có căn cứ. Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Lê Thị L (có cả phần ông N), là cấp đúng quy định của pháp luật. Đối với các hợp đồng chuyển nhượng đất giữa cụ bà Lê Thị L cho bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Nguyễn Thanh T1, là trên cơ sở biên bản họp gia đình phân chia đất ngày 20/10/2005, nhưng không có ý kiến của ông S, đồng thời cụ ông Nguyễn Văn N đã chết nên phần tài sản của cụ N là di sản thừa kế chưa được chia, trong đó có quyền lợi của ông S, nên việc chuyển nhượng đất này là không đúng quy định của pháp luật. Đối với hợp đồng chuyển nhượng cho ông H, bà T thửa đất số 235c, việc chuyển nhượng là ngay tình, hợp pháp và đã sang tên quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, nên cần công nhận. Phần diện tích đất còn lại là tài sản của cụ L và di sản thừa kế của cụ N, tuy nhiên do chưa chia

thừa kế nên cần tạm giao cho ông S quản lý và các đương sự được quyền khởi kiện yêu cầu chia tài sản và di sản thừa kế bằng vụ án dân sự khác. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Áp dụng các Điều 131, 136, 137, 146, 147, 635, 637 và 679 của Bộ luật dân sự năm 1995.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Lương Thị T: Buộc ông Nguyễn Thanh S phải trả cho ông H, bà T thửa đất số 235c, tờ bản đồ số 29, diện tích 312m², địa chỉ tại tổ dân phố 5, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L: Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.330m², thửa số 235, tờ bản đồ số 29 là của cụ Lê Thị L và cụ Nguyễn Văn N.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T1 về việc buộc ông Nguyễn Thanh S trả lại thửa đất số 235b, tờ bản đồ số 29, diện tích 498m²; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T về việc buộc ông Nguyễn Thanh S trả lại thửa đất số 235a, tờ bản đồ số 29, diện tích 260m².

4. Huỷ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC 950098 ngày 05/11/2005 mang tên hộ bà Lê Thị L; số AC 950095 ngày 05/11/2005 mang tên hộ ông Nguyễn Thanh T1; số AC 950097 ngày 05/11/2005 mang tên hộ bà Nguyễn Thị Thanh T. Tạm giao cho ông Nguyễn Thanh S quản lý phần diện tích đất là tài sản của bà Lê Thị L và di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn N, có diện tích là 1.018m²; bà Lê Thị L và những người thừa kế di sản của ông N được quyền khởi kiện đòi tài sản và phân chia di sản thừa kế bằng vụ án dân sự khác.

5. Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích H pháp của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án tranh chấp về đòi lại quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xem xét về giá trị pháp lý của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 34 và Điều 37 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

[1.2] Về sự có mặt của các đương sự: Bị đơn ông Nguyễn Thanh S và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện M, anh Nguyễn Thanh L, chị Nguyễn Thị Thanh T3, chị Nguyễn Thị Thanh T4, đã được triệu tập H lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa; đối với bà Phan Thị Thu P, đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố

tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự như trên, là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc đất và yêu cầu khởi kiện của cụ Lê Thị L:

Nguồn gốc đất tranh chấp: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được, có đủ cơ sở xác định thửa đất số 235, tờ bản đồ 29, diện tích 1.330m² (diện tích trên thực tế là 1.428,2m²) có nguồn gốc do cụ Lê Thị L và cụ Nguyễn Văn N khai hoang và quản lý, sử dụng. Đến năm 1990 vợ chồng cụ bà L và cụ ông N có đơn xin hợp pháp hoá giấy tờ đất và được UBND huyện M ban hành Quyết định giao đất số 156/QĐ-UB ngày 24/11/1990, với nội dung cấp cho ông Nguyễn Văn N lô đất được sử dụng làm nhà ở khu B I, lô số 04, có vị trí: Đông giáp lô số 03; Tây giáp lô số 06; Nam giáp đường nội thị; Bắc giáp Quốc lộ 26; cạnh dài 53m, cạnh ngắn 08m, địa chỉ thửa đất tại thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk. Năm 2002, cụ bà Lê Thị L kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 841860 ngày 26/6/2004 cho hộ bà Lê Thị L, thửa đất số 235, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.330m². Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/0/2022 và kết quả đo vẽ ngày 03/3/2022, thì thửa đất số 235 có diện tích thực tế là 1.428,2m² (trong đó diện tích nằm trong quy hoạch giao thông là 100,6m²).

Bị đơn ông Phan Thanh S cho rằng thửa đất này là thuộc quyền sử dụng của ông, do ông nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Ch vào năm 1978, nên việc cha mẹ của ông (cụ N, cụ L) tự ý kê khai xin giao đất và kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là không đúng và xâm phạm đến quyền lợi của ông. Tuy nhiên, ông S không cung cấp được chứng cứ để chứng minh diện tích đất là do ông nhận chuyển nhượng cũng như tài liệu để xác định thửa đất này thuộc quyền sử dụng của ông; đồng thời, quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Ch xác định bà không biết ông Nguyễn Thanh S là ai và cũng không có chuyển nhượng đất cho ông S. Mặt khác, theo lời khai của người làm chứng là ông Phạm Xuân T và bà Lê Thị C đều xác nhận thửa đất này do cụ L và cụ N khai hoang và làm nhà, sinh sống trên thửa đất. Do đó, trình bày của ông Nguyễn Thanh S cho rằng diện tích đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông, là không có căn cứ chấp nhận.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định diện tích 1.330m² (thực tế là 1.428,2m²) thuộc thửa đất số 235 (nay là các thửa 235, 235a, 235b và 235c), tờ bản đồ số 29, địa chỉ thửa đất tại thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk là thuộc quyền sử dụng hợp pháp và là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của cụ Lê Thị L và cụ Nguyễn Văn N. Do đó yêu cầu khởi kiện của cụ bà Lê Thị L về nội dung công nhận quyền sử dụng đất, là có căn cứ chấp nhận. Sau khi kê khai làm thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 841860 ngày 26/6/2004, thửa đất 235, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.330m², cụ L đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T và vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Lương Thị T và đã tách thành các thửa 235a, 235b và 235c. Phần đất còn lại đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 950098 ngày 05/11/2005 đứng tên hộ bà Lê Thị L, thửa số 235, diện tích 260m². Đây là tài sản chung của

cụ L và cụ N, nhưng sau khi cụ N chết và di sản thừa kế của cụ N chưa được chia, cụ L đã tự ý phân chia, chuyển nhượng và tự kê khai đứng tên để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là không đúng pháp luật và làm ảnh hưởng đến quyền lợi của những người thừa kế di sản của cụ N, nên cần hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 950098 ngày 05/11/2005, cấp cho hộ Lê Thị L, thửa đất số 235, tờ bản đồ số 29, diện tích 260m². Do đó yêu cầu của cụ L về việc buộc ông Nguyễn Thanh S trả lại diện tích đất thuộc thửa số 235, có diện tích 260m², là chưa có căn cứ để xem xét, giải quyết trong vụ án này. Xét thấy, do tài sản của cụ L trong khối tài sản chung với cụ N và phần di sản thừa kế của cụ N chưa được chia, nên cụ L được quyền khởi kiện chia tài sản chung, chia di sản thừa kế bằng vụ án khác.

[2.2] Về yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T, về việc đòi lại quyền sử dụng đất:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cụ Lê Thị L cho ông Nguyễn Thanh T1 đối với diện tích 498m² thửa đất số 235b, tờ bản đồ số 29 và H đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cụ Lê Thị L cho bà Nguyễn Thị Thanh T đối với diện tích 260m² thửa đất số 235a, tờ bản đồ số 29, xét thấy:

Như đã nhận định ở trên (mục [2.1]), diện tích đất tranh chấp là của cụ Lê Thị L và cụ Nguyễn Văn N. Ngày 06/12/2001, cụ N chết, không lập di chúc nên ½ diện tích đất của thửa đất số 235 là di sản thừa kế do cụ N để lại, nhưng chưa được chia thừa kế. Những người thừa kế hàng thứ nhất theo quy định của pháp luật, gồm: Cụ Lê Thị L và các con của cụ N là ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Nguyễn Thanh T4, bà Nguyễn Thị Hồng V, bà Nguyễn Thị Minh H1, anh Nguyễn Cao M1 (con của bà Nguyễn Thị Liên H).

Cụ Lê Thị L và ông Nguyễn Thanh T1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2004, có xác nhận UBND thị trấn M, với nội dung cụ L chuyển nhượng (tặng cho) ông Nguyễn Thanh T1 diện tích đất là 498m², thuộc thửa đất số 235; ông T1 đã làm thủ tục sang tên và được UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 950095, ngày 05/11/2005, đối với thửa đất số 235b, tờ bản đồ số 29, diện tích 498m². Cùng ngày 24/11/2004, cụ L và bà Nguyễn Thị Thanh T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2004, có xác nhận UBND thị trấn M, với nội dung cụ L chuyển nhượng (tặng cho) bà Nguyễn Thị Thanh T diện tích đất là 260m², thuộc thửa đất số 235; bà T đã làm thủ tục sang tên và được UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 950097, ngày 05/11/2005, đối với thửa đất số 235a, tờ bản đồ số 29, diện tích 260m². Sau khi chuyển nhượng và tách thửa cho ông T1 và bà T, cụ Lê Thị L được UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 950098, ngày 05/11/2005 đối với diện tích đất còn lại là 260m², thửa số 235, tờ bản đồ số 29. Đồng thời, ngày 22/10/2005, cụ L và các con tổ chức họp gia đình để phân chia di sản do cụ N để lại. Tại buổi họp có mặt cụ L, ông Nguyễn Thanh T4, ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Thị Minh H1, bà Nguyễn Thị Thanh T, còn nhưng người con khác của cụ N là ông Nguyễn Thanh S, bà

Nguyễn Thị Hồng V và anh Nguyễn Cao M1 vắng mặt. Theo nội dung Biên bản họp gia đình, cụ L và các con phân chia tài sản như sau: Chia cho ông Nguyễn Thanh S 260m², chia cho ông Nguyễn Thanh T1 498m², chia cho bà Nguyễn Thị Thanh T 260m².

Như vậy, quyền sử dụng đất thửa đất 235, có diện tích 1.330m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 841860 ngày 26/6/2004, là tài sản của cụ Lê Thị L và cụ Nguyễn Văn N, trong đó có phần di sản thừa kế chưa chia của cụ N nên ông Nguyễn Thanh S và những người thừa kế khác có quyền lợi đối với diện tích đất này, nhưng cụ Lê Thị L và ông Nguyễn Thanh T1, bà Nguyễn Thị Thanh T đã tự ý định đoạt, phân chia và chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T khi chưa được sự đồng ý của các đồng thừa kế khác, là trái pháp luật. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Lê Thị L với ông Nguyễn Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T, là vô hiệu theo Điều 136, 137 Bộ luật dân sự năm 1995 và Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Ông T1 và bà T chưa nhận quản lý, sử dụng đất, mà các thửa đất 235a, 235b hiện vẫn do ông S quản lý, nên yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T, về việc buộc ông S trả lại đất là không có căn cứ chấp nhận. Đồng thời cần hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 950095, ngày 05/11/2005, cấp cho hộ Nguyễn Thanh T1, đối với thửa đất số 235b, tờ bản đồ số 29, diện tích 498m² và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 950097, ngày 05/11/2005, cấp cho hộ Nguyễn Thị Thanh T, đối với thửa đất số 235a, tờ bản đồ số 29, diện tích 260m².

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Lương Thị T, về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh S trả lại diện tích 312m², thửa đất số 235c, tờ bản đồ số 29, nhận thấy:

Ngày 24/11/2004, cụ Lê Thị L và vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Lương Thị T đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với nội dung cụ L chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà T diện tích đất là 312m² (trong đó 100m² đất thổ cư và 212m² đất vườn), thuộc một phần của thửa đất số 235, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.330m², với giá là 16.000.000 đồng và hợp đồng được UBND thị trấn M xác nhận ngày 17/12/2004. Các bên đã thanh toán tiền xong, nhận bàn giao đất trên thực địa và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định, vợ chồng ông H, bà T đã được UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 950096 ngày 05/11/2005, thửa đất số 235c, tờ bản đồ số 29, diện tích 312m² (diện tích thực tế là 327,9m², trong đó diện tích đất nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông là 30,7m²).

Như đã phân tích ở phần trên, sau khi cụ N chết, cụ L kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 235, diện tích 1.330m². Sau đó cụ L chuyển nhượng một phần đất (312m²) cho vợ chồng ông H, bà T. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng ông H, bà T không biết diện tích đất nhận chuyển nhượng có phần di sản thừa kế do cụ Nguyễn Văn N để lại; vợ chồng ông H đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng và cũng đã cắm mốc nhận đất. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ L và vợ chồng ông H, bà T là ngay tình nên

cần được bảo vệ theo Điều 147 Bộ luật dân sự năm 1995, đồng thời cụ L chỉ chuyển nhượng cho ông H, bà T diện tích đất là 312m² trong tổng diện tích 1330m², nên cũng trong phạm vi phần tài sản của cụ L trong khối tài sản chung với cụ N, nên việc chuyển nhượng cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của những người thừa kế di sản của cụ N. Như vậy, quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Lương Thị T được xác lập trên cơ sở nhận chuyển nhượng từ cụ Lê Thị L là công khai, ngay tình, nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2004, giữa cụ Lê Thị L và ông Nguyễn Văn H, bà Lương Thị T. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H, bà T là có căn cứ nên cần chấp nhận và cần buộc ông Nguyễn Thanh S (là người đang quản lý đất) phải trả lại cho vợ chồng ông H, bà T diện tích đất là 312m² (diện tích thực tế là 327,9m²), thửa đất số 235c, tờ bản đồ số 29, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC950096 ngày 05/11/2005, là phù hợp với pháp luật.

[3] Từ những phân tích và nhận định trên, xét thấy: Sau khi trừ đi phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Lương Thị T (thửa số 235c), thì diện tích đất còn lại của cụ Lê Thị L và cụ Nguyễn Văn N thuộc các thửa đất số 235, 235a và 235c, tờ bản đồ số 29, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố A, thị trấn M, tỉnh Đắk Lắk, đây là tài sản của cụ Lê Thị L và phần di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn N chưa được chia. Do cụ Lê Thị L và những người thừa kế của cụ Nguyễn Văn N không có yêu cầu chia tài sản và di sản thừa kế trong vụ án này, nên cụ Lê Thị L và những người thừa kế được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án phân chia tài sản và di sản thừa kế theo quy định của pháp luật bằng vụ án dân sự khác. Do hiện nay ông Nguyễn Thanh S đang ở và quản lý diện tích đất này và di sản thừa kế chưa chia nên không buộc ông S phải trả lại đất cho cụ L và những người thừa kế, mà tạm giao cho ông S quản lý diện tích đất tranh chấp, là phù hợp.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Lương Thị T, nên bị đơn ông Nguyễn Thanh S phải chịu 2.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản để hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Lương Thị T. Số tiền này ông H đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong nên ông S có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Lương Thị T.

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông Nguyễn Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 6.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản mà ông T1 và bà T đã nộp (đã thực hiện và chi phí xong).

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận, nên nguyên đơn cụ Lê Thị L và vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Lương Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 60AA/2021/0005160 ngày 11/8/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

Đối với nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên mỗi người phải chịu 300.000 đồng

án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 60AA/2021/0005145 ngày 19/7/2021 và Biên lai thu số 60AA/2021/0005146 ngày 19/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điều 34; Điều 37; khoản 2 Điều 227; Điều 235 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Các Điều 131, 136, 137, 146, 147, 233, 237, 635, 637, 678 và 679 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 9, Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 12, Điều 26 và Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Lương Thị T.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2004, giữa bà Lê Thị L và ông Nguyễn Văn H, bà Lương Thị T.

Buộc ông Nguyễn Thanh S phải trả cho ông Nguyễn Văn H và bà Lương Thị T thửa đất số 235c, tờ bản đồ số 29, diện tích là 312m² (diện tích thực tế là 327,9m², trong đó diện tích đất nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông là 30,7m²), địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 950096, do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk ngày 05/11/2005 cho hộ Nguyễn Văn H, bà Lương Thị T; Thửa đất có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 235b, dài 56,4m; phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị H, dài 56,18m; phía Nam giáp đường đất, dài 5,83m; phía Bắc giáp đường Quốc lộ 26, dài 5,84m.

Ông Nguyễn Thanh S phải tháo dỡ toàn bộ cây trồng và vật kiến trúc trên đất để trả lại đất cho ông Nguyễn Văn H và bà Lương Thị T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ bà Lê Thị L: Công nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 235, tờ bản đồ số 29, diện tích 260m²; thửa đất số 235a, tờ bản đồ số 29, diện tích 260m² và thửa đất số 235b, tờ bản đồ số 29, diện tích 498m²; địa chỉ các thửa đất tại tổ dân phố A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk, là tài sản của cụ bà Lê Thị L và di sản thừa kế của cụ ông Nguyễn Văn N.

3. Tạm giao cho ông Nguyễn Thanh S quản lý tài sản của cụ bà Lê Thị L và di sản thừa kế của cụ ông Nguyễn Văn N là đất và tài sản trên đất thuộc các thửa đất số 235, 235a và 235c, tờ bản đồ số 29, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố A, thị trấn M, tỉnh Đắk Lắk. Cụ Lê Thị L và những người thừa kế của cụ Nguyễn Văn N

được quyền khởi kiện yêu cầu chia tài sản và chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn N bằng vụ án dân sự khác.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T1 về việc buộc ông Nguyễn Thanh S phải trả lại thửa đất số 235b, tờ bản đồ số 29, diện tích 498m², địa chỉ tại tổ dân phố A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 950095, do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk ngày 05/11/2005 cho hộ Nguyễn Thanh T1.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T về việc buộc ông Nguyễn Thanh S phải trả lại thửa đất số 235a, tờ bản đồ số 29, diện tích 260m², địa chỉ tại tổ dân phố A, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 950097, do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk ngày 05/11/2005 cho hộ Nguyễn Thị Thanh T.

6. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 950098, ngày 05/11/2005 do do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ Lê Thị L, thửa đất số 235, tờ bản đồ số 29, diện tích 260m²; huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 950095 ngày 05/11/2005, do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk cấp cho hộ Nguyễn Thanh T1, thửa đất số 235b, tờ bản đồ số 29, diện tích 498m² và huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 950097 ngày 05/11/2005, do Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Đắk Lắk cho hộ Nguyễn Thị Thanh T, thửa đất số 235a, tờ bản đồ số 29, diện tích 260m².

7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 6.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản mà ông T1 và bà T đã nộp (đã thực hiện và chi phí xong).

Bị đơn ông Nguyễn Thanh S phải chịu 2.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản để hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H, bà Lương Thị T. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H, bà Lương Thị T số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.000.000 đồng, sau khi thu được từ ông Nguyễn Thanh S.

8. Về án phí:

Nguyên đơn cụ bà Lê Thị L và vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Lương Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 60AA/2021/0005160 ngày 11/8/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông T1, bà T đã nộp (do bà H' P nộp thay), theo các Biên lai thu số 60AA/2021/0005145 ngày 19/7/2021 và Biên lai thu số 60AA/2021/0005146 ngày 19/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

9. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tối cao (Vụ 2);
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đ;
- Chi cục THADS huyện M, tỉnh Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Trương Công Bình