TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 10 - ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2025/DS - ST

Ngày: 07 – 8 - 2025

"V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Ngọc San.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phan Ngọc Đài và bà H' Jel Mlô

- Thư ký phiên tòa: Ông Lương Công Hà – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Đắk Lắk gia phiên tòa: Ông Phạm Đức Bùi - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 195/2024/TLST- DS, ngày 25 tháng 11 năm 2024, về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất" và " Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 082025/QĐXXST - DS ngày 17 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Y Bon N (Có mặt).

Địa chỉ: Buôn W, xã K, tỉnh Đăk Lăk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh T.

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, tỉnh Lâm Đồng (Có mặt).

- Bị đơn: Bà H' Juan Niê (Có mặt).

Địa chỉ: Buôn W, xã K, tỉnh Đăk Lăk.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà H' Yon Niê, chị H' Lý Niê, chị H' Lách Niê, ông Y Som N1, ông Y Vi Na N2, bà H' Bi Niê, bà H' Yi Niê (Ông Y Som N1 có đơn yêu cầu vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Buôn W, xã K, Đ.

+ Ông Y Jap N3.

Địa chỉ: Buôn S, Phường B, tỉnh Đăk Lăk.

+ Ông Y Win N4.

Địa chỉ: Buôn U, xã K, tỉnh Đăk Lăk.

* Người đại diện theo ủy quyền của của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan H Bi N5, Y Jáp N6, Y Vi Na N2, Y Win N4: Bà H' Yi Niê.

* Người đại diện theo ủy quyền của bà H' Yon Niê, chị H' Lý Niê, chị H' Lách Niê: Ông Nguyễn Thanh T (Có mặt).

+ Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H1.

Địa chỉ: Số C L, xã K, tỉnh Đăk Lăk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đàm Mạnh H1 - Công chứng viên (Có đơn yêu cầu vắng mặt).

+ Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ (Nay là Sở N);

Địa chỉ: Số D P, P. B, Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Minh T1 – Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh K1 (Có đơn yêu cầu vắng mặt).

- Người làm chứng (Triệu tập theo yêu cầu của nguyên đơn): Ông Y Bơk N7 và bà H' Loát Niê (Có mặt).

Địa chỉ: Buôn W, xã K, Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn (ông Y Bon N), người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn (Bà H' Yon N, chị H' Lý N, chị H' Lách N) là ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Hộ gia đình ông Y T2 có thửa đất số 59, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.630m2, địa chỉ thửa đất tại Buôn W, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Buôn Wiao A, xã K, tỉnh Đắk Lắk), đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận QSD đất số P 173185, ngày 29/10/1998, mang tên Hộ ông Y Tâm M. Ông Y Bon N là con ruột của ông Y T2. Năm 2001 ông Y Tâm M thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Y B thửa đất số 59, tờ bản đồ số 10 nêu trên với giá là 10.000.000đ (Mười triệu đồng), ông Y B trả trước 7.000.000đ, còn lại 3.000.000đ hẹn khi làm xong thủ tục sang tên sẽ thanh toán. Do ông Y B không biết chữ nên đã nhờ bà H' Loát lập "Giấy sang nhượng đất" đề ngày 08/01/2001 cho ông Y T2 ký tên bên bán và ông Y B ký tên bên mua, ông Y B1 ký tên người làm chứng. Tại thời điểm chuyển nhượng thì các thành viên khác của hộ gia đình ông Y T2 chứng kiến và không có ý kiến gì. Ngay khi ông Y T2 nhận tiền sang nhượng đất thì ông Y T2 có nói là ông Y T2 đang thế chấp giấy chứng nhận QSD đất để vay tiền tại ngân hàng. Ông sẽ trả tiền cho ngân hàng để xóa thế chấp rồi làm thủ tục sang tên QSD đất cho ông Y Bon .

Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Y B đã tiếp nhận đất để canh tác, trồng lại cây cà phê và các cây trồng khác trên đất và quản lý, sử dụng đất cho đến nay. Các thành viên gia đình ông Y T2 không có ý kiến gì.

Do ông Y Bon N không biết chữ nên đã bị các thành viên khác của hộ ông Y T2 lừa dối ký "Văn bản thỏa thuận chia di sản thừa kế" nhằm mục đích làm thủ tục sang tên người sử dụng đất từ "Hộ ông Y Tâm M" thành "Ông Y Tâm M" trên giấy chứng nhận QSD đất của hộ gia đình. Cụ thể: Ngày 07/5/2018 ông Y Vi Na N2 có yêu cầu ông Y B đến Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H1 ký Văn bản thỏa thuận để ông Y T2 làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận QSD đất cho ông Y Bon N đối với thửa đất số 59 mà ông Y T2 đã chuyển nhượng cho ông Y Bon .

Tuy nhiên, do ông Y B không biết chữ, không đọc, hiểu được tiếng phổ thông các anh em ông Y B đã cấu kết với ông Y T2 lừa dối ông Y B ký Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và phân chia tài sản chung với nội dung: Các thành viên hộ gia đình và những người thừa kế của bà H' NgiêK Niê (Vợ ông Y T2) thống nhất tặng cho ông Y T2 phần di sản thừa kế và phần quyền của mình trong khối tài sản chung là quyền sử dụng đất, trong đó có thửa đất số 59, diện tích 2.630m2 đã chuyển nhượng cho ông Y

Bon . Sau khi làm thủ tục nhận tài sản, ông Y Tâm M và bà H' Juan Niê đã ký hợp đồng cho QSD đất ngày 31/7/2018 với nội dung: Ông Y Tâm T3 cho bà H' Juan thửa đất số 59, tờ bản đồ số 10. Sau đó bà H' Juan đã được cấp Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất số CM 655133, ngày 18/10/2018, mang tên bà H' Juan Niê, đối với diện tích đất 2.630m2, số hiệu thửa đất mới là 310 tờ bản đồ số 21.

Xét thấy: Ông Y T2 đã chuyển nhượng cho ông Y B thửa đất số 59, nhưng sau đó đã lừa dối để là thủ tục sang tên QSD đất cho mình rồi tặng cho bà H' Juan, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Y Bon . Vì vậy, hiện nay nguyên đơn yêu cầu:

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/01/2001 giữa ông Y Tâm M với ông Y Bon N, đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.630m2, địa chỉ thửa đất tại thị trấn K;

- Tuyên bố phần hợp đồng tặng cho QSD đất được công chứng ngày ngày 31/7/2018 giữa ông Y Tâm M với bà H' Juan Niê đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 10 là vô hiệu.

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận QSD đất số CM 655133, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/10/2018, mang tên bà H' Juan Niê, đối với thửa đất 310 tờ bản đồ số 21, địa chỉ thửa đất tại thị trấn K.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn là Bà H' Yon Niê, chị H' Lý Niê, chị H' Lách Niê là vợ và con của nguyên đơn đồng ý với nội dung trùng bày của nguyên đơn, không có ý kiến khác.

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà H' Juan Niê trình bày:

Ông Y Bon N là anh trai của bà, nhưng đã lấy vợ và ở riêng. Thửa đất số 59, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.630m2 tại Buôn W, thị trấn K, đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 173185 ngày 29/10/1999, mang tên Hộ ông Y Tâm M là đất của bố mẹ bà là ông Y Tâm M (sinh năm 1952, mất năm 2019) và bà H' NgiêK Niê (sinh năm 1948, mất năm 2010). Sau khi ông Y Bon N lập gia đình thì bố mẹ đã chia một số đất cho vợ chồng Y B. Ngoài ra, khoảng năm 2000 bố mẹ còn cho vợ chồng anh Y B mượn thửa đất số 59, tờ bản đồ số 10 nêu trên để sản xuất, phục vụ kinh tế gia đình. Khi cho mượn thì toàn bộ diện tích đất đã trồng cà phê.

Tháng 5/2018 bố và các anh chị em của bà cùng người thừa kế của mẹ bà, bao gồm cả ông Y Bon N và tôi, đã lập văn bản thỏa thuận phân chia toàn bộ tài sản của gia đình và phần di sản của mẹ bà là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo thỏa thuận thì tất cả các thành viên hộ gia đình và những người thừa kế của mẹ bà đã thống nhất tặng cho bố bà toàn bộ phần di sản của mẹ bà và phần tài sản của mình trong khối tài sản chung. Việc tặng cho được công chứng theo quy định của pháp luật.

Sau khi nhận tặng cho QSD đất và làm thủ tục đăng ký biến động QSD đất thì bố bà đã làm thủ tục tặng cho bà thửa đất số 59, tờ bản đồ số 10. Bà được Sở T cấp giấy chứng nhận QSD đất số CM 655133, mang tên H' Juan Niê. Thửa đất số 59, tờ bản đồ số 10 được đổi thành thửa đất số 310, tờ bản đồ số 21.

Sau khi nhận tặng cho, do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà vẫn để cho gia đình ông Y B chăm sóc cây trồng và thu hoa lợi trên thửa đất nêu trên.

Nay ông Y B cho rằng năm 2001 bố bà đã chuyển nhượng thửa đất số 10, tờ bản đồ 59 cho ông Y B là không có căn cứ. Việc ông Y B cho rằng ông Y B ký nhưng không biết việc các thành viên thống nhất ký thỏa thuận tặng cho bố bà thửa đất trên là không

đúng. Vì ông Y B đã học hết lớp 7, đọc, hiểu và nói tiếng phổ thông thành thạo, việc thỏa thuận tặng cho được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Vì các lý do trên bà đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Y Bon N, đồng thời có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung sau:

- Buộc gia đình ông Y Bon N trả lại cho bà thửa đất số 310, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.630m2, đã được Sở Tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận QSD đất số CM 655133, mang tên H' Juan Niê.

Đối với yêu cầu "Buộc gia đình ông Y Bon N phải nhổ bỏ hoặc di dời các loại cây trồng mà gia đình ông Y B đã trồng mới trên thửa đất (Ngoài cây cà phê đã có trên đất trước khi cho mượn)": Tại phiên tòa bà không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với yêu cầu này và chấp nhận trả cho ông Y B giá trị cây trồng là 50.000.000đ, khi ông Y B trả lại đất.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác (H' Bi Niê, Y Jáp N6, Y Vi Na N2, Y Win N4), bà H' Yi Niê trình bày:

Bà là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án là các anh chị: H; Bi Niê, Y Jáp N6, Y Vi Na N2 và Y Win N4. Bà xác định lời khai của chị H' Juan Niê là hoàn toàn đúng thực tế. bà xác định thửa đất có tranh chấp nêu trên có nguồn gốc trước đây là do bố mẹ cho ông Y Bon M1 để canh tác.

Thửa đất trên đã được các thành viên hộ gia đình gồm: Bố bà (Y Tâm M) và các anh em gồm: gồm Y Bon N, Y Som N1, Y Vi Na N2, Y Win N4, H' Bi Niê, H' Yi Niê, Y Jáp N6 lập thủ tục thỏa thuận tặng cho bố bà, sau đó bố bà đã làm thủ tục tặng cho chị H' Juan. Ông Y B cho rằng bố chúng tôi đã chuyển nhượng cho ông Y B thửa đất trên là không có căn cứ, tất cả các chị em trong gia đình xác định bố bà là ông Y Tâm M chỉ cho ông Y Bon M1 đất để canh tác và thu cà phê trên đất, chứ không hề bán cho ông Y Bon . Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Y Bon .

- Quá trình giải quyết vụ án đại diện Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Đăk Lăk, ông Lê Minh T1 trình bày:

Ông Y Tâm M được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận QSD đất số P 173185 ngày 29/10/1999, đối với các thửa đất 16, 17a, 59, tờ bản đồ số 06, 10, 11, 16, tổng diện tích 8.945m2. Ngày 31/7/2018 ông Y T2 thực hiện thủ tục tựng cho bà H' Juan Niê các thửa đất trên, trong đó thửa đất số 59, tờ bản đồ số 10 được Sở Tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận QSD đất số CM 655133 ngày 18/10/2018, mang tên H' Juan Niê, thửa đất số 59, tờ bản đồ số 10 được đổi thành thửa đất số 310, tờ bản đồ số 21. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- Quá trình giải quyết vụ án, đại diện Văn phòng C1, ông Đàm Mạnh H1 trình bày:

Vào ngày 21/7/2018, ông Y Tâm M, bà H' Juan Niê và ông Y Vi Na N2 đến Văn phòng C1 yêu cầu làm hồ sơ công chứng hợp đồng tặng cho QSD đất, đồng thời cung cấp các giấy tờ, tài liệu liên quan. Sau khi xem xét tính pháp lý của hồ sơ. Xét thấy hồ sơ đầy đủ, việc tặng cho là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật, ngày 31/7/2018 Văn phòng công chứng đã lập Hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bên tặng cho là ông Y T2 với bên nhận tặng cho là bà H' Juan. Trong số đất tặng cho có thửa đất số 59, tờ bản

đồ số 10, diện tích 2.630m2.

Văn phòng C1 xác định việc công chứng Hợp đồng nêu trên không vi phạm pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị Tòa án không chấp nhận.

- Sau khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Tòa án nhận được đơn yêu cầu của đại diện nguyên đơn yêu cầu triệu tập người làm chứng là bà H' Loát Niê và ông Y Bơk N7. Theo yêu cầu, Tòa án đã triệu tập bà H' Loát và ông Y B1 tham gia tố tụng tại phiên tòa với tư cách người làm chứng. Tại phiên tòa những người làm chứng khai:

+ Ông Y Bơk N7 trình bày: Việc ông Y Tâm M chuyển nhượng đất cho ông Y Bon N là có thật, ông là người ký người làm chứng ký tên "Ama Nghin" trong giấy sang nhượng đất.

+ Bà H' Loát Niê trình bày: Việc ông Y Tâm M chuyển nhượng đất cho ông Y Bon N là có thật, bà là người được nhờ viết "Giấy sang nhượng đất" đề ngày 08/01/2001 giữa ông Y T2 với ông Y Bon .

**** Do các đương sự không thống nhất được việc giải quyết tranh chấp, Tòa án đã tiến hành xen xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản để làm căn cứ giải quyết vụ án, kết quả như sau:***

- Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ: Đất tranh chấp là thửa đất số 310, tờ bản đồ số 21 (thửa đất cũ số 59, tờ bản đồ cũ số 10), diện tích 2.630m2, đã được Sở Tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận QSD đất số CM 655133, mang tên H' Juan Niê. Vị trí thửa đất có vị trí như sau: Phía Đông giáp đường, phía Tây và phía Nam giáp đất ông Y Blon N8, phía Bắc giáp đất ông C. Tài sản gắn liền với đất gồm có: 296 cây cà phê trồng năm 1996, 21 cây sầu riêng trồng vào các năm 2021, 2024, 45 trụ tiêu, 26 cây mác ca, 03 cây bơ, 03 cây quýt, 01 cây chanh, 03 cây mít, 01 cây muồng.

- Kết quả định giá:

+ Giá trị đất theo giá quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ là 828.450.000đ; Giá đất theo giá thị trường tại thời điểm định giá là 920.000.000đ.

+ Giá trị cây trồng: Toàn bộ cây trồng trên đất có giá trị là 92.843.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Đắk Lắk tham gia phiên tòa đã phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn và bị đơn chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Áp dụng các khoản 3, Điều 26; Điều 35; Điều 39 BLTTDS. Điều 237; 458; 459 BLDS.

+ Đề nghị HĐXX tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Chấp nhận một phần của đơn phản tố của bị đơn: Buộc ông Y Bon N phải trả lại đất đang canh tác cho chị H Juan Niê.

Xét thấy quá trình chăm sóc vườn cây ông Y B đã đóng góp, trồng cây và chăm sóc thì các cây cối mới phát triển được như ngày hôm nay, nên buộc bà H J phải trả số tiền trị giá cây trồng trên đất cho ông Y Bon N. Tòa án đã định giá tài sản đối với cây trồng trên đất là với số tiền là là 92.843.400 đồng, tại phiên Tòa hôm nay bà H J đồng ý trả cho ông Y B số tiền 50.000.000 đồng giá trị cây trồng trên đất, tuy nhiên quá trình

giải quyết vụ án và tại phiên Tòa hôm nay ông Y B từ chối thỏa thuận và chưa đưa ra yêu cầu bồi thường, nếu khi nào có yêu cầu thì ông Y B sẽ khởi kiện trong vụ án khác. Vì vậy

Đề nghị HĐXX đình chỉ một phần phản tố của bị đơn về nội dung: Buộc gia đình ông Y Bon N phải nhổ bỏ hoặc di dời các loại cây trồng mà gia đình ông Y B đã trồng mới trên thửa đất (Ngoài cây cà phê đã có trên đất trước khi cho mượn).

- Về án phí: Áp dụng các quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án, Nghị quyết 326/UBTVQH14. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận và chấp nhận đơn phản tố của bị đơn, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo giá ngạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại thời điểm thụ lý vụ án Tòa án xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất". Quá trình giải quyết vụ án, căn cứ vào yêu cầu của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ đã thu thập, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngoài yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, nguyên đơn còn có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất; bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu trả lại tài sản. Vì vậy, HĐXX xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất", " Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" và K đòi tài sản" theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26 và Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đắk Lắk, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật:

Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất (Giấy sang nhượng đất) lập ngày 08/01/2001 giữa ông Y Tâm M với ông Y Bon N có hiệu lực pháp luật, HĐXX xét thấy:

+ Về hình thức hợp đồng: Theo quy định tại các Điều 691 và 707 Bộ luật dân sự 1995, thì "…hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản, chứng thực và đăng ký tại tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền…". Việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông Y Tâm M với ông Y Bon N không được chứng thực và đăng ký theo quy định, không có đầy đủ các nội dung theo quy định tại Điều 708 BLDS năm 1995, nên đã vi phạm về hình thức.

+ Về nội dung hợp đồng: Căn cứ vào lời khai của các đương sự tại phiên tòa và các tại liệu đã thu thập được đã có cơ sở để xác định:

Thửa đất số 59, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.630m2 tại Buôn W, thị trấn K, đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 173185 ngày 29/10/1999, mang tên Hộ ông Y Tâm M là tài sản chung được cấp cho hộ gia đình, theo thừa nhận của phía nguyên đơn (BL 212, 213) thì tại thời điểm lập "Giấy sang nhượng đất" hộ gia đình ông Y Tâm M bao gồm 10 thành viên là vợ, con ông Y T2, nhưng chỉ ông Y T2 ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng. Quá trình giải quyết vụ án các thành viên hộ gia đình ông Y T2 không thừa nhận và không đồng ý việc ông Y T2 chuyển nhượng đất cho ông Y B, mà xác định việc ông Y B đang sử dụng đất là xuất phát từ việc

các đồng sở hữu thống nhất cho ông Y Bon M1 để canh tác, phát triển kinh tế. Việc ông Y T2 tự định đoạt tài sản thuộc sở hữu chung mà không có sự đồng ý của đồng sở hữu tài sản là đã vi phạm quy định điều kiện về định đoạt tài sản chung theo quy định tại Điều 223 BLDS năm 1995.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất" lập ngày 08/01/2001 giữa ông Y Tâm M với ông Y Bon N bị vô hiệu tại thời điểm ký kết do vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, vi phạm hình thức giao dịch và vi phạm điều cấm của luật, theo quy định tại Điều 131, Điều 133 và Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 1995. Việc nguyên đơn yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng là không có căn cứ nguyên đơn yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng là không có căn cứ.

[2.2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Tuyên bố hợp đồng tặng cho QSD đất lập ngày 31/7/2018 giữa ông Y Tâm M với bà H' Juan Niê đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 10 là vô hiệu; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất số CM 655133, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/10/2018, mang tên bà H' Juan Niê

Căn cứ để phía nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho QSD đất vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận QSD đất vì cho rằng các thành viên hộ gia đình ông Y T2 lừa dối ông Y B để ký làm thủ tục sang tên ông Y T2, sau đó ông Y Tâm T3 cho bà H' Juan Niê, HĐXX xét thấy:

Thửa đất trên là tài sản của hộ gia đình ông Y Tâm M, trong đó có bà H' NgiêK Niê (sinh năm 1948, mất năm 2010). Ngày 07/5/2018 các thành viên hộ gia đình ông Y Tâm M và những người thừa kế của bà H' NgiêK Niê, trong đó có ông Y Bon N9, đã ký kết *"Văn bản thỏa thuận chia di sản thừa kế và phân chia tài sản chung"*. Theo nội dung thỏa thuận thì các đồng sở hữu tài sản chung và những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà H' NgiêK Niê đã thống nhất tặng cho ông Y Tâm M được quyền sử dụng các thửa đất của hộ gia đình, trong đó có thửa đất số 59, tờ bản đồ số 10. Sau khi thỏa thuận giao quyền sử dụng đất cho ông Y T2 thì ông Y T2 đã làm thủ tục đăng ký biến động QSD đất và lập hợp đồng tặng cho bà H' Juan thửa đất số 59.

"Văn bản thỏa thuận chia di sản thừa kế" và "Hợp đồng tặng cho QSD đất" giữa các bên tuân thủ về hình thức và được công chứng theo đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật. Việc ông Y B cho rằng bị lừa dối ký kết thỏa thuận chia di sản thừa kế, tài sản chung là không có căn cứ. Vì vậy, HĐXX xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc: Tuyên bố hợp đồng tặng cho QSD đất lập ngày 31/7/2018 giữa ông Y Tâm M với bà H' Juan Niê vô hiệu và Hủy giấy chứng nhận QSD đất số CM 655133, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/10/2018, mang tên bà H' Juan Niê.

[2.4]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã giải thích cho nguyên đơn về quyền yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn BL 221 – 223). Phía nguyên đơn đã xác định *"Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất có hiệu lực pháp luật thì phía nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc phía bị đơn phải hoàn trả lại giá trị theo giá thị trường của toàn bộ cây trồng trên thửa đất 2.630m2.... không yêu cầu xem xét hoàn trả và bồi thường đối với giá trị quyền sử dụng đất"*. Tòa án đã ấn định cho phía nguyên đơn thời hạn để phía nguyên đơn thực hiện quyền yêu cầu và nộp tiền tạm

ứng án phí bổ sung, nhưng nguyên đơn không thực hiện. Tại phiên Tòa phía nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, HĐXX không xem xét, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu trong vụ án này. Trường hợp các bên có yêu cầu thì sẽ được xem xét, giải quyết bằng một vụ án khác.

[2.5]. Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn có yêu phản tố: Yêu cầu Tòa án buộc gia đình ông Y Bon N trả lại thửa đất số 310, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.630m2, đã được Sở Tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận QSD đất số CM 655133, mang tên H' Juan Niê: Buộc gia đình ông Y Bon N phải nhổ bỏ hoặc di dời các loại cây trồng mà gia đình ông Y B đã trồng mới trên thửa đất:

- Xét yêu cầu trả lại đất: HĐXX xác định nội dung khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, thửa đất trên là tài sản hợp pháp của bà H' Juan Niê, đã được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất, nên cần buộc phía nguyên đơn trả lại toàn bộ thửa đất cho bị đơn.

Xét yêu cầu nhỏ bỏ, di dời cây trồng: Việc nguyên đơn quản lý, sử dụng đất là thông qua giao dịch dân sự và bị đơn cũng thừa nhận là trước đây bố mẹ cho gia đình nguyên đơn mượn đất để canh tác, không phải do nguyên đơn chiếm dụng pháp luật trái luật. Mặt khác, tại phiên tòa bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung này, vì vậy HĐXX đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, đồng thời giao cho bị đơn được quyền sở hữu đối với tài sản là cây trồng gắn liền với đất. Trường hợp phía nguyên đơn có yêu cầu xem xét hoàn trả giá trị cây trồng thì sẽ được xem xét, giải quyết bằng một vụ án khác.

[3]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, cần chấp nhận.

[4]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 2.800.000đ. Số tiền này nguyên đơn đã nộp tạm ứng. Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận và HĐXX chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, nên nguyên đơn phải chịu án phí DSST không có giá ngạch. Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 147, các Điều 157, 158, 165, 166, khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 136, 137, 139, 146, 691, 693, 706 và 707 Bộ luật dân sự năm 1995; các Điều 163, 166, 458, 500, 503 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 166, 167 Luật Đất đai 2013 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Y Bon N về việc: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất" lập ngày 08/01/2001 giữa ông Y Tâm M với ông Y Bon N, có hiệu lực pháp luật

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy sang nhượng đất" lập ngày 08/01/2001 giữa ông Y Tâm M với ông Y Bon N, là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Y Bon N về việc:

- Tuyên bố phần hợp đồng tặng cho QSD đất được công chứng ngày ngày 31/7/2018 giữa ông Y Tâm M với bà H' Juan Niê đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 10, là vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận QSD đất số CM 655133, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/10/2018, mang tên bà H' Juan Niê, đối với thửa đất 310 tờ bản đồ số 21, địa chỉ thửa đất tại thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Nay là xã K, tỉnh Đắk Lắk).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H' Juan Niê:

Buộc gia đình ông Y Bon N trả lại cho bà H' Juan Niê thửa đất số 310, tờ bản đồ số 21, diện tích 2.630m2, đã được Sở Tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận QSD đất số CM 655133, mang tên H' Juan Niê. Thửa đất có vị trí như sau: Phía Đông giáp đường, phía Tây và phía Nam giáp đất ông Y Blon N8, phía Bắc giáp đất ông C.

Bà H' Juan Niê được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng trên thửa đất mà ông Y Bon N phải trả lại.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà H' Juan Niê về việc: "Buộc gia đình ông Y Bon N phải nhổ bỏ hoặc di dời các loại cây trồng mà gia đình ông Y B đã trồng mới trên thửa đất.

5. Về chi phí tố tụng: Ông Y Bon N phải chịu 2.800.000đ tiền chi phí tố tụng. Công nhận ông Y B đã nộp đủ số tiền này.

6. Về án phí: Ông Y Bon N phải nộp 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 – Đắk Lắk), theo biên lai thu tiền số AA/2023/00111934 ngày 19/11/2024 tháng 6 năm 2025. Ông Y Bon N tiếp tục phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả cho bà H' Juan Niê 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 – Đắk Lắk), theo biên lai thu tiền số AA/2023/0012101 ngày 16 tháng 4 năm 2025.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

(Đã ký)

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND khu vực 10;
- Phòng THADS khu vực 10;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

BÙI NGỌC SAN