

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số 127/2023/DS-PT

Ngày 22/5/2023

Về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và
yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: ông Vũ Thanh Liêm, ông Nguyễn Tấn Trường

- Thư ký phiên tòa: bà Văn Thị Mỹ Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Đỗ Xuân Ân - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 22 tháng 5 năm 2023, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa công khai theo hình thức trực tuyến tại điểm cầu Trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kết nối với điểm cầu Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk để xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 212/TBTL-TA ngày 10/11/2022 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2087/2023/QĐ-PT ngày 28/4/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữa:

1. Nguyên đơn: bà H Mlô, sinh năm 1974; địa chỉ: Buôn T, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo văn bản ủy quyền của bà H Mlô lập ngày 24/02/2022 tại UBND thị trấn EaKar (bút lục 542) là ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1961; địa chỉ: khối 3B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; ông Linh có mặt tại phiên tòa phúc thẩm, nhưng trình bày mình không được ủy quyền tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H Mlô là Luật sư Nguyễn Văn L, thuộc Văn phòng Luật sư L, Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

2. Bị đơn: ông YN Kdăm, sinh năm 1962; địa chỉ: Buôn T, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 20/4/2022 của ông YN Kdăm là ông YA Tôn Niê, sinh năm 1994; địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông YN Kdăm là Luật sư Nguyễn Tiên T, thuộc Văn phòng luật sư B, Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

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

3.1. Bà HM Mlô, sinh năm 1972; anh YB Mlô, sinh năm 1991; anh YJ Mlô, sinh năm 1997; cháu HJ Mlô, sinh năm 2013; cùng địa chỉ: buôn T, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 20/4/2022 là ông YATôn Niê, sinh năm 1994; địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.2. **Vợ chồng** anh Nguyễn Thành L, sinh năm 1991 và chị Mai Thị Thùy T, sinh năm 1996; địa chỉ: khối 3B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 09/6/2022 của vợ chồng anh Nguyễn Thành L và chị Mai Thị Thùy T là bà Hồ Thị Thanh Đ, sinh năm 1963; địa chỉ: khối 3B, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho vợ chồng anh Nguyễn Thành L và chị Mai Thị Thùy T là Luật sư Nguyễn Minh L và Luật sư Bùi Thị M, thuộc Công ty Luật TNHH D, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội, cả 2 Luật sư có mặt.

3.3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 19/4/2022 là ông Cao Đăng H (Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E), vắng mặt.

3.4. Ủy ban nhân dân xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: Quốc lộ 26, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3.5. Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Người đại diện theo pháp luật là ông Hoàng Văn T (Chi cục trưởng) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.6. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E; địa chỉ: thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Người đại diện theo pháp luật là ông Cao Đăng H (Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.7. Văn phòng công chứng P; địa chỉ: thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

- Bà H Mlô là con đẻ duy nhất của vợ chồng cụ YT Niê và cụ HL Mlô. Cụ YT Niê và cụ HL Mlô tạo lập được lô đất dọc Quốc lộ 26 thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk và ngày 15/8/1991 Ủy ban nhân dân huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành A 089345 thửa đất số 254 diện tích 1.792m², tờ bản đồ số 08, loại đất sử dụng khu dân cư đứng tên cụ YT Niê.

- Ngày 28/3/2019, bà H Mlô khởi trình bày:

+ Sau khi cha mẹ chết, thì đầu năm 2018 bà H Mlô phát hiện việc trước đó vào ngày 29/12/1995, ông YN Kdăm tự xưng là cháu bà H Mlô lập không 02 *Giấy chuyển quyền sử dụng đất*, giả chữ ký của cụ HL Mlô và chữ ký của bà H Mlô chuyển nhượng cho ông YN Lô đất thứ nhất diện tích 250m², chuyển nhượng cho

bà HR Niê Lô đất thứ hai diện tích 625m², trên cơ sở 02 Giấy chuyển nhượng giả, gia đình ông YN và gia đình bà HR Niê chiếm đoạt, sử dụng 02 lô đất này nên nảy sinh tranh chấp và ngày 19/01/2018 ông YN Kdăm và bà HR Niê tự nguyện viết *Đơn xin rút giấy chuyển quyền sử dụng đất*, nội dung rút lại việc nhận chuyển nhượng đất trước đây, Giấy được chính quyền địa phương xác nhận. Ngày 27/02/2018, bà H MLô làm Văn bản khai nhận di sản thừa kế của cha mẹ đối với 02 lô đất và Ủy ban nhân dân xã E lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 08/5/2018 bà H MLô được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số phát hành CM 279592 đối với *Lô đất thứ nhất*, thửa số 95, tờ bản đồ số 55, diện tích đất còn lại sau khi trừ lộ giới là 174,3m²; tuy nhiên, ông YN Kdăm không trả đất nên bà H MLô khởi kiện yêu cầu gia đình ông YN Kdăm trả đất.

+ Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 08/9/2020, Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H MLô, buộc gia đình ông YN Kdăm trả thửa đất số 95, bà H MLô có nghĩa vụ thanh toán trị giá tài sản trên đất cho gia đình ông YN Kdăm số tiền 143.422.000 đồng. Sau đó, Chi cục Thi hành án dân sự huyện E đã cưỡng chế giao thửa đất số 95 cho bà H MLô quản lý, sử dụng. Ngày 19/4/2021, tại Văn phòng công chứng P bà H MLô ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 95 cho vợ chồng anh Nguyễn Thành L, chị Mai Thị Thùy T và vợ chồng anh L, chị T quản lý, sử dụng đến nay.

- Ngày 23/10/2020 Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có Giấy xác nhận số 70/GXN-TACCDN báo nhận được đơn của ông YN Kdăm đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 08/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Tại Quyết định số 01/2022/KN-DS ngày 14/01/2022, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 08/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện EaKar.

- Tại Quyết định giám đốc thẩm số 14/2022/DS-GĐT ngày 15/02/2022, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 08/9/2020 của TAND huyện E, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm lại với nhận định (tóm tắt):

+ Bà H MLô khởi kiện trình bày bà H MLô là con đẻ duy nhất của vợ chồng cụ YT Niê và cụ HL MLô. Cụ YT Niê và cụ HL MLô tạo lập được lô đất dọc Quốc lộ 26 thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk và ngày 15/8/1991 hai Cụ được Ủy ban nhân dân huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành A 089345 thửa đất số 254 diện tích 1.792m², tờ bản đồ số 08, loại đất sử dụng khu dân cư đứng tên YT Niê và ngày 18/5/1993, cụ YT Niê chết không để lại di chúc. Năm 1995, ông YN Kdăm giả mạo chữ ký bà H MLô và cụ HL MLô lập *Giấy sang nhượng vườn* chuyển nhượng cho ông YN Kdăm một phần thửa đất 254 nên bà H MLô yêu cầu ông YN Kdăm trả lại diện tích đất theo đo thực tế là 174,3m². Trong khi ông YN Kdăm cho rằng năm 1995 cụ HL MLô và bà H MLô đã chuyển nhượng đất cho ông YN Kdăm với giá 12 chỉ vàng, đã giao đủ tiền và nhận đất và ông ông YN Kdăm đã làm nhà ở ổn định từ năm 1996 đến nay. Xét, Tòa án cấp sơ thẩm không

tiến hành trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết đúng tên bà H M Lô trên *Giấy chuyển quyền sử dụng đất* ngày 29/12/1995; còn chữ ký đúng tên bà H M Lô trong *Giấy sang nhượng vườn* ngày 08/4/1995 thì Kết luận giám định số 38/PC09 ngày 16/7/2020 của Công an tỉnh Đắk Lắk kết luận chữ ký cần giám định và chữ ký trong tài liệu mẫu so sánh có ít đặc điểm nên không đủ cơ sở kết luận. Tại Bản tự khai (không ghi ngày, tháng) năm 2019 thì người làm chứng là ông YB1 Niê, cũng là người trực tiếp viết *Giấy sang nhượng vườn* trình bày: “...*chuyện sang nhượng đất đai giữa bà HL Mlô và con H MLô chiều mặt đường 5 mét, dài là 50 mét với giá là 12 chỉ...tôi xin thề là có buôn bán và tôi là bằng chứng. Tôi là người viết giấy sang nhượng đó. Khi viết giấy sang nhượng thì gồm có bên mua vợ chồng Y vợ là H Mrat và bên bán mẹ con bà H và tôi. Sau khi viết giấy thì H trực tiếp ký giấy và tôi khẳng định chữ ký H trong giấy sang nhượng vườn ngày 8/4/1995 là của H Mlô, lúc đó bà HL Mlô không biết chữ và lớn tuổi nên không ký được vào giấy mua bán*”; như vậy *Giấy sang nhượng vườn* ngày 08/4/1995 và *Giấy chuyển quyền sử dụng đất* ngày 29/12/1995 là có thật.

+ Tại *Giấy bán đất* ở ngày 03/3/1998 có xác nhận của chính quyền địa phương, cụ YT bán cho ông Lê Thành P lô đất cạnh lô đất là của ông YN Kđăm. Tại *Giấy sang nhượng đất* ở ngày 02/3/1999 có xác nhận của chính quyền địa phương, thể hiện vợ chồng ông P chuyển nhượng lại lô đất cho vợ chồng ông Trần Văn T, bà Lê Thị L. Tại *Biên bản kiểm tra xác minh ranh giới - hiện trạng và nguồn gốc sử dụng đất* do Ủy ban nhân dân xã EaĐar, huyện EaKar lập ngày 15/10/2009 (lưu tại hồ sơ xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông YT Niê) thể hiện đất của vợ chồng ông T giáp đất của ông YN kđăm; như vậy, mặc dù *Giấy sang nhượng vườn* ngày 08/4/1995 và *Giấy chuyển quyền sử dụng đất* ngày 29/12/1995 không có chữ ký của cụ YT Niê nhưng xét cụ YT Niê có chuyển nhượng đất cho ông P sát đất ông YN Kđăm và cụ YT Niê thừa nhận diện tích đất trên là của ông Y Kđăm; hơn nữa, sau khi nhận chuyển nhượng đất 1995 đến năm 1996, ông Y Kđăm làm nhà, sinh sống công khai, ổn định đến năm 2018 thì vợ chồng cụ YT Niê, cụ HL Mlô và bà H Mlô biết nhưng không có ý kiến phản đối. Từ đó, đủ cơ sở xác định cụ HL Mlô và bà H Mlô đã chuyển nhượng đất trên cho ông YN Kđăm nên việc sau này bà H Mlô dựa vào *Đơn xin rút giấy chuyển quyền sử dụng đất* ông Y Kđăm viết ngày 19/01/2018 để cho rằng không có việc chuyển nhượng đất cho ông YN Kđăm là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ nêu trên. Đối với *Đơn xin rút giấy chuyển quyền sử dụng đất* thì người làm chứng là ông Y Bliêng Mlô tại Bản tự khai ngày 25/4/2019 xác nhận: “...*vào khoảng năm 2018. Bà H mlô có đưa nội dung nhờ tôi viết 1 đơn xin rút giấy chuyển quyền sử dụng đất, lúc đó bà H mlô nói là làm giấy này để bà H mlô đứng tên sau đó bà nói mới sang nhượng tên anh Y vì tôi nghĩ việc này cũng có lý nên tôi viết nội dung là Y cam đoan không có việc chuyển nhượng tặng cho Y Balm nên tôi viết giấy này. Tôi là người trực tiếp cho anh Y ký. Khi tôi đưa cho anh Y ký tôi cũng nói là sang tên cho bà H mlô trước rồi mới sang tên được cho anh Y nên anh Y đồng ý ký.... Có 1 hôm tôi với chị H-Mrat mlô vào nhà bà H. Bà H cũng nói là làm đơn rút giấy chuyển quyền đó thì mới làm được Bìa, rồi sẽ sang tên cho anh chị được rồi bà H cũng có nói là có nhận 12 chỉ*

vàng y nên tôi mới viết giấy đó. Thời điểm tôi viết giấy và hiện nay tôi đang giữ chức vụ là Buôn trưởng Buôn T....Tôi khẳng định diện tích đất này do anh Y có giấy mua bán đất với bà HL và H còn viết giấy hủy năm 2018 là hợp thức hóa để làm Bìa”.

+ Từ những phân tích trên, xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H MLô buộc gia đình ông YN Kdăm trả lại đất là không đúng; lẽ ra, cần phải xác định quyền sử dụng đất tranh chấp thuộc gia đình ông YN Kdăm, đồng thời, do diện tích đất trên đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 279593 ngày 08/5/2018, đứng tên bà H MLô nên phải áp dụng Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk (cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nên giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý lại vụ án:

- Nguyên đơn là bà H MLô yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/4/2021 tại Văn phòng công chứng P giữa bà H MLô với vợ chồng anh L, chị T về việc bà H MLô chuyển nhượng thửa đất số 95 cho vợ chồng anh L, chị T. Bà H MLô không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của Bị đơn (ông YN Kdăm) yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng vườn ngày 08/4/1995 và Giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 29/12/1995) giữa cụ HL MLô, bà H MLô với ông YN Kdăm.

- Bị đơn là ông YN Kdăm trình bày: Cụ HL MLô và bà H MLô thống nhất chuyển nhượng cho ông YN Kdăm lô đất diện tích 250m² giá 12 chỉ vàng 97 nên nhờ ông Ama Wy (YB1 Niê) viết giùm Giấy sang nhượng vườn ngày 08/4/1995 và ký xác nhận người làm chứng, bà H MLô đại diện bên bán ký tên; ông YN Kdăm đã trả đủ vàng, mẹ con bà H MLô đã giao đất cho ông YN Kdăm quản lý, sử dụng từ năm 1995 và vì giấy tờ đất đứng tên cụ YT Niê nên các bên còn lập thêm Giấy chuyển quyền sử dụng đất ngày 29/12/1995. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông YN Kdăm đã xây dựng nhà ở kiên cố diện tích 96m², đào giếng, làm sân cùng các công trình phụ, năm 2009 xây dựng thêm 01 nhà phía diện tích 42,5m² để làm phòng khám. Tháng 01/2018, trong lúc ông YN Kdăm say rượu thì ông Y Bliêng MLô (Buôn trưởng) đưa một tờ giấy bảo ký thì ký mà không đọc nội dung, đến khi Tòa án nhân dân huyện E thụ lý vụ án thì ông YN Kdăm mới biết đó là Đơn xin rút giấy chuyển quyền sử dụng đất đề ngày 19/01/2018, trên cơ sở Giấy này bà H MLô xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất gia đình ông YN Kdăm đang ở, việc bà H MLô khởi kiện yêu cầu trả đất thì ông YN Kdăm không đồng ý. Quá trình Tòa án huyện E giải quyết, ông YN Kdăm tin tưởng vào người đại diện theo ủy quyền và không nhận được bản án sơ thẩm nên không kháng cáo bản án sơ thẩm. Khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện E cưỡng chế buộc gia đình ông YN Kdăm giao nhà đất thì ông YN Kdăm mới biết nên làm đơn đề nghị giám đốc thẩm. Nay, ông YN Kdăm có Đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải

quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H Mlô và ông YN Kdăm theo *Giấy sang nhượng vườn* ngày 08/4/1995 và *Giấy chuyển quyền sử dụng đất* ngày 29/12/1995, hủy *Đơn xin rút giấy chuyển quyền sử dụng đất* ký tên YN Kdăm và HR Niê ngày 19/01/2018, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 279592 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà H Mlô ngày 08/5/2018 và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H Mlô với vợ chồng anh L, chị T vô hiệu, hủy đăng ký biến động chuyển nhượng cho anh L, chị T do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E xác nhận ngày 18/5/2021; buộc bà H Mlô và vợ chồng anh L, chị T trả lại gia đình ông YN Kdăm nhà đất tại thửa đất số 95.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ con ông YN Kdăm* thống nhất với trình bày và đề nghị của ông YN Kdăm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng anh Nguyễn T L, chị Mai Thị Thùy T (do người đại diện theo ủy quyền là bà Hồ Thị Thanh Đ - bà Đ là mẹ đẻ anh L) trình bày:* Bản án số 19/2020/DS-ST ngày 08/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện E có hiệu lực pháp luật và Chi cục Thi hành án dân sự huyện E đã cưỡng chế giao tài sản cho bà H MLô; do đó, vợ chồng anh L, chị T nhận chuyển nhượng đất của bà H Mlô là ngay tình và đã được chỉnh lý đứng tên trên Giấy chứng nhận nên không đồng ý yêu cầu phản tố của ông Y Balm Niê.

Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã giải thích cho bà H Mlô, vợ chồng anh L, chị T về trường hợp nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H Mlô và anh L, chị T vô hiệu thì họ có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu không, nhưng không ai có yêu cầu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E (do ông Cao Đăng Hoàng đại diện) trình bày:*

Cụ YT Niê được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A089345 ngày 15/8/1991 đối với thửa đất số 254 tờ bản đồ 08 diện tích 1.792m², mục đích sử dụng đất khu dân cư. Ngày 03/3/1998, vợ chồng cụ YT Niê, cụ HL Mlô (cha mẹ đẻ bà H Mlô) chuyển nhượng 280m² đất là một phần của thửa đất 254 cho ông Lê T Thước. Ông Thước chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà Lê Thị L, ông Trần Văn T, ông L, bà T được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 481820 ngày 02/12/2009. Một phần thửa đất 254 mẹ con bà H Mlô chuyển nhượng cho vợ chồng ông Y Djiu Mlô, vợ chồng ông Y Djiu Mlô được UBND huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/12/2014 diện tích 393m².

Ngày 26/3/2019, bà H Mlô nộp hồ sơ xin nhận thừa kế toàn bộ diện tích đất còn lại của vợ chồng cụ YT Niê, cụ HL Mlô. Hồ sơ bà H Mlô nộp có *Đơn xin rút giấy chuyển quyền sử dụng đất* ngày 19/01/2018 của ông YN và bà HR Niê, nội dung khẳng định không có việc cụ YT Niê chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông YN và bà HR Niê, Giấy chuyển nhượng do ông YN Kdăm viết là giải nên trả lại đất và đề nghị chấp nhận việc bà H Mlô khai nhận thừa kế đất của cha mẹ (*Đơn có xác nhận của Ban tự quản buôn và UBND xã E*); do đó, Sở Tài nguyên và Môi

trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 279592 ngày 08/5/2018 cho bà H Mlô là đúng pháp luật. Ngày 21/02/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E nhận hồ sơ về việc bà H Mlô chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cho vợ chồng bà Hồ Thị Thanh Đ (chồng bà Đ là ông Nguyễn Văn Linh), Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng P công chứng ngày 20/02/2019, do đất đang có tranh chấp với ông YN Kdăm nên căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 Chi nhánh tạm dừng xử lý hồ sơ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã E, huyện E trình bày:* Cụ YT Niê được Ủy ban nhân dân huyện E cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 089345 ngày 15/8/1991 thửa đất số 254, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.792m², mục đích sử dụng khu dân cư. Sau một thời gian sống trên đất, gia đình cụ YT Niê chuyển đi nơi khác sinh sống cách thửa đất 254 không xa. Đầu năm 2018, ông Y Bliêng Mlô là Buôn trưởng buôn T đến UBND xã E xác nhận *Đơn xin rút giấy chuyển quyền sử dụng đất*, không rõ ngoài ông Y Bliêng còn ai nữa và UBND xã chỉ xác nhận dựa trên nguyện vọng của công dân và xác nhận chữ ký của Buôn trưởng. Sau khi có *Đơn xin rút giấy chuyển quyền sử dụng đất*, bà H Mlô lập Văn bản khai nhận di sản thừa kế, UBND xã căn cứ các tài liệu đương sự cung cấp và bà H Mlô là người thừa kế duy nhất di sản của vợ chồng cụ YT Niê nên chứng thực văn bản. Đối với gia đình ông YN Kdăm đã sinh sống trên đất từ năm 1995-1996, còn việc từ trước đến nay, vợ chồng cụ YT Niê, cụ HL Mlô và bà H Mlô có tặng cho hay chuyển nhượng đất cho ai không thì UBND xã E không nắm được. Khi xảy ra tranh chấp, UBND xã tiến hành hòa giải nhưng không thành, nay đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thi hành án dân sự huyện E (tại Công văn số 933/TB-CCTHADS ngày 05/5/2022 và Công văn số 1194/TB-CCTHADS ngày 08/7/2022) trình bày:* Thi hành bản án có hiệu lực pháp luật số 19/2020/DS-ST ngày 08/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện E, thì ngày 15/4/2021 Chi cục tiến hành cưỡng chế giao nhà, đất cho bà HW Mlô. Về nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản trên đất thì ngày 11/5/2021 người được thi hành án là bà H Mlô tự nguyện nộp 143.422.000 đồng và đồng thời nộp đơn tự nguyện thi hành án nên Chi cục Thi hành án đã ban hành Quyết định thi hành án số 761/QĐ-CCTHADS ngày 11/5/2021 thu số tiền trên và đã thông báo cho ông Y và gia đình đến nhận tiền theo quy định, nhưng không có người đến nhận nên căn cứ Điều 126 Luật Thi hành án dân sự Chi cục đã gửi tiết kiệm số tiền trên vào Ngân hàng. Về nghĩa vụ nộp án phí thì ngày 17/11/2020 Chi cục ban hành Quyết định thi hành án số 204/QĐ-CCTHADS buộc ông YN Kdăm nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng đến nay ông YN Kdăm chưa nộp. Về chi phí cưỡng chế giao tài sản là 12.948.000 đồng, chi phí hợp đồng trông coi và nuôi gia súc 8.470.000 đồng thì ông Y không hợp tác nên Chi cục không thể chuyển hết tài sản ra khỏi địa điểm cưỡng chế nên Chấp hành viên phải thu giữ số tài sản này về tạm giữ tại Kho vật chứng của Chi cục và thông báo cho các đương sự đến nhận; tuy nhiên, hết hạn 03 tháng kể từ ngày thông báo hợp lệ, các đương sự vẫn không đến nhận tài sản nên Chấp hành viên đã ký hợp đồng nuôi 02 con heo và xử lý bán đấu giá tài sản được

7.200.000 đồng và dùng số tiền này chi phí vào trông coi nuôi gia súc; như vậy số tiền ông Y còn phải nộp là 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 14.218.000 đồng chi phí cưỡng chế và trông coi nuôi gia súc.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng P* đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia tố tụng và cũng không gửi ý kiến trình bày.

- *Người làm chứng là bà HR Niê trình bày:* bà gọi cụ YT Niê là bác ruột, còn ông YN Kdăm có quan hệ họ hàng. Bà không nhớ rõ vào năm nào, ông YN Kdăm có nhận chuyển nhượng diện tích đất (5mx50m) từ cụ HL Mlô và bà H Mlô; đất ông YN Kdăm nhận chuyển nhượng cạnh đất của Bà cũng nhận chuyển nhượng nên Bà biết rõ giá chuyển nhượng là 12 chỉ vàng. Bà chứng kiến các bên ký giấy tờ và giao vàng, nhưng không tham gia ký tên làm chứng, sau đó gia đình ông YN Kdăm xây nhà ở ổn định đến nay. Bà đã được xem *Đơn xin rút giấy chuyển quyền sử dụng đất* ngày 19/01/2018 ghi do ông YN Kdăm, trong đó có chữ ký đề tên “HR Niê” nhưng xác định không phải chữ ký của Bà.

- *Người làm chứng là ông YB Mlô trình bày:* ông là Buôn trưởng buôn T là anh em họ với ông YN Kdăm, là hàng xóm với bà H Mlô. Năm 2018, bà H Mlô nói với Ông là trước đây bà H Mlô có viết giấy bán đất, có xác nhận của chính quyền địa phương cho ông YN Kdăm và bà HR Niê nên ông YN Kdăm phải viết Đơn xin rút (hủy giấy mua bán trước đây) thì bà H Mlô mới làm được thủ tục đứng tên đất, sau đó mới sang tên ông YN Kdăm được. Vì tin bà H Mlô nên ông Y Bliêng Mlô đã nói lại với ông YN Kdăm và viết hộ *Đơn xin rút giấy chuyển quyền sử dụng đất* ngày 19/01/2018, nội dung ông YN Kdăm rút (hủy bỏ) việc đã nhận chuyển nhượng đất trước đây, Ông đã ký xác nhận vào Giấy với tư cách Trưởng Buôn, rồi đưa cho ông YN Kdăm và bà HR Niê ký. Ông không chứng kiến việc các bên mua bán đất năm 1995, nhưng khi Ông hỏi thì bà H Mlô xác nhận có nhận 12 chỉ vàng của ông YN Kdăm.

- *Người làm chứng là ông YB1 Niê trình bày:* mẹ của Ông là chị họ ông YN Kdăm, Ông gọi cụ YT Niê là bác ruột. Ông là người trực tiếp viết *Giấy sang nhượng vườn* năm 1995 hộ ông YN Kdăm, khi viết có vợ chồng ông YN Kdăm, vợ chồng bà H, cụ HL Mlô, bà H đại diện gia đình ký tên chuyển nhượng, cụ HL Mlô không ký vì cụ HL nói chuyển nhượng cho con nên không ký, ông YB1 Niê ký tên làm chứng, vợ chồng YN Kdăm đã trả đủ 12 chỉ vàng.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 28/9/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ khoản 9, khoản 11 Điều 26; Điều 34; khoản 1 Điều 37; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; các điều 122, 123, 131, 133 Điều Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 mục II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính; Khoản 1 Điều 73 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014; Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết

326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H Mlô về việc buộc bị đơn ông YN Kdăm trả lại thửa đất số 95, tờ bản đồ số 55, diện tích 174,3m² tại buôn T, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 279592 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/5/2018 cho bà H Mlô.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông YN Kdăm về việc:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H Mlô và ông YN Kdăm theo “Giấy sang nhượng vườn” ngày 08/4/1995 và “Giấy chuyển quyền sử dụng đất” ngày 29/12/1995 đối với diện tích đất 250m², thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ số 55 (diện tích thực tế hiện nay là 174,3m²), tọa lạc tại: Buôn T, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Hủy “Đơn xin rút giấy chuyển quyền sử dụng đất” có ký tên YN Kdăm và HR Niê ngày 19/01/2018.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H Mlô với anh Nguyễn T L, chị Mai Thị Thùy T do Văn phòng công chứng P chứng thực ngày 19/4/2021 đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 55, diện tích 174,3m², tọa lạc tại: Buôn T, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk bị vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 279592 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà H Mlô ngày 08/5/2018 đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 55, diện tích 174,3m² và nội dung đăng ký biến động chuyển nhượng cho anh Nguyễn T L, chị Mai Thị Thùy T do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E xác nhận ngày 18/5/2021 đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 279592.

- Buộc bà H Mlô, anh Nguyễn T L, chị Mai Thị Thùy T trả lại cho hộ ông YN Kdăm thửa đất số 95, tờ bản đồ số 55, diện tích 174,3m² tọa lạc tại Buôn T, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk và các tài sản trên đất gồm: 01 sân lát gạch men diện tích 23,5m², 01 mái che lợp tôn diện tích 16m², 01 nhà xây cấp 4 diện tích 42,5m² (các tài sản nằm trong hành lang đường); 01 nhà xây cấp 4 mái đổ bê tông xây dựng năm 1996 diện tích 96m², 01 giếng đào sâu 14m, đường kính 1,2m (các tài sản nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp).

3. Tách yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H Mlô với anh Nguyễn T L, chị Mai Thị Thùy T do Văn phòng công chứng P chứng thực ngày 19/4/2021 đối với thửa đất số 95, tờ bản đồ số 55, diện tích 174,3m², tọa lạc tại: Buôn T, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk để giải quyết bằng một vụ án dân sự khác khi đương sự có yêu cầu.

4. Về kết quả thi hành án theo Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 08/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk:

- Bị đơn ông YN Kdăm phải chịu chi phí cưỡng chế giao tài sản ngày 15/4/2021 là 12.948.000 đồng; chi phí trông coi, nuôi gia súc là 8.470.000 đồng; được khấu trừ số tiền 7.200.000 đồng từ việc bán đấu giá 02 con heo của gia đình

ông Y. Ông Y còn phải chịu 14.218.000 đồng (số tiền này nộp cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện E).

- Hoàn trả cho bà H Mlô số tiền thanh toán giá trị tài sản trên đất là 143.422.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E ngày 11/5/2021 (bà H Mlô ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Linh nộp) theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự.

5. Về chi phí tố tụng:

5.1. Chi phí giám định chữ ký, chữ viết: Ông YN Kdăm được hoàn trả số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng chi phí giám định chữ ký đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện E vào ngày 16/12/2019 và đã nhận lại số tiền này.

5.2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà H Mlô phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.000.000 đồng, được khấu trừ hết số tiền đã nộp tạm ứng và đã chi phí xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà H Mlô được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông YN Kdăm không phải chịu án phí nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền số AA/2017/0013453 ngày 28/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện E.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 12/10/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk nhận được đơn kháng cáo của Nguyên đơn (bà H Mlô) và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (anh Nguyễn T L, chị Mai Thị Thùy T) đều đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà H Mlô với anh L, chị T do Văn phòng công chứng P chứng thực ngày 19/4/2021 và công nhận anh L, chị T có quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CM 279592 đã chính lý sang tên anh L, chị T, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Bị đơn (ông YN Kdăm).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vắng mặt, còn người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 10/4/2019 của bà H Mlô là ông Nguyễn Văn Linh có mặt, nhưng ông Linh trình bày mình không được ủy quyền tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm.

- Bị đơn (do người đại diện theo ủy quyền) và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho Bị đơn đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng anh Nguyễn T L, chị Mai Thị Thùy T (do bà Hồ Thị Thanh Đ đại diện theo ủy quyền) và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo

hướng công nhận anh L, chị Tranh có quyền sở hữu, sử dụng nhà đất vì là người thứ ba ngay tình.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa phúc thẩm hôm nay, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung:

Quyết định giám đốc thẩm của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xác định cụ HL MLô và bà H MLô đã chuyển nhượng thửa đất cho ông YN Kdăm, đã giao đủ tiền, bàn giao đất từ năm 1995 nên cần công nhận gia đình ông YN Kdăm có quyền sử dụng thửa đất 95 là có căn cứ, đúng pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà H MLô kháng cáo, nhưng vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nên bị coi là từ bỏ kháng cáo nên đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà H MLô.

Về kháng cáo của vợ chồng anh Nguyễn T L, chị Mai Thị Thùy T thấy rằng: Bà H MLô mặc dù, đã chuyển nhượng đất cho ông YN Kdăm, nhận đủ 12 chỉ vàng nên biết nhà đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông YN Kdăm, nhưng vẫn cố tình chuyển nhượng thửa đất là hành vi cố tình tẩu tán tài sản. Ngày 20/02/2019, tại Văn phòng công chứng P bà Hồ Thị Thanh Đ ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất số 95 với bà H MLô và ngày 21/02/2019 nộp hồ sơ xin chỉnh lý sang tên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E, nhưng bị Chi nhánh chưa chấp nhận vì đất đang có tranh chấp, nhưng sau đó, bà Đ (mẹ đẻ anh Nguyễn T L, anh L có vợ là chị Mai Thị Thùy T) bàn bạc để ngày 19/4/2021 tại Văn phòng công chứng P bà H MLô ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 95 cho anh L, chị T; như vậy, anh L, chị T không phải là người thứ ba ngay tình khi nhận chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 95 nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 19/4/2021 giữa bà H MLô với vợ chồng anh L, chị T vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật. Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã giải thích cho bà H MLô và vợ chồng anh L, chị T về trường hợp nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H MLô với anh L, chị T vô hiệu thì có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu hay không, nhưng không có yêu cầu nên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tách ra giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu là có căn cứ, đúng pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của anh L, chị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ việc hỏi và tranh luận; căn cứ ý kiến của những người tham gia tố tụng và ý kiến của vị đại diện cho Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nội dung *Giấy sang nhượng vườn* ngày 08/4/1995 (bút lục 137) và *Giấy chuyển quyền sử dụng đất* ngày 29/12/1995 có xác nhận của chính quyền địa phương (bút lục 16) thể hiện cụ HL Mlô và bà H Mlô chuyển nhượng cho ông YN Kdăm lô đất diện tích 250m² (hiện nay là thửa đất số 95, tờ bản đồ số 55, diện tích sau khi trừ lộ giới còn lại 174,3m², buôn T, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk) với giá 12 chỉ vàng. Tại *Bản tự khai* (năm 2019 không đề ngày tháng - bút lục 30) ông YB1 Niê – Người viết hộ *Giấy sang nhượng vườn* ngày 08/4/1995 xác nhận: “...*chuyển sang nhượng đất đai giữa bà HL Mlô và con H Mlô chiều mặt đường 5 mét, dài là 50 mét với giá là 12 chỉ...tôi xin thẻ là có buôn bán và tôi là bằng chứng. Tôi là người viết giấy sang nhượng đó. Khi viết giấy sang nhượng thì gồm có bên mua vợ chồng Y vợ là H Mrat và bên bán mẹ con bà H và tôi. Sau khi viết giấy thì H trực tiếp ký giấy và tôi khẳng định chữ ký H trong giấy sang nhượng vườn ngày 8/4/1995 là của H Mlô, lúc đó bà HL Mlô không biết chữ và lớn tuổi nên không ký được vào giấy mua bán*”. Nội dung *Giấy bán đất* ở ngày 03/3/1998 (giấy có xác nhận của chính quyền địa phương - bút lục 105) ghi nội dung cụ YT Niê bán cho ông Lê T P lô đất diện tích 450,5m² nằm giữa 01 lô chuyển nhượng cho ông Y Balm Niê Kdăm và 01 lô chuyển nhượng cho bà HR Niê. Nội dung *Giấy chuyển quyền sử dụng đất* ngày 29/12/1995 (có xác nhận của chính quyền địa phương - bút lục 14) thể hiện cụ HL Mlô và bà H Mlô chuyển nhượng cho bà HR Niê lô đất diện tích 625m² (nay là thửa đất số 97, tờ bản đồ số 55, diện tích còn lại sau khi trừ lộ giới là 436,2m²). Vụ án tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 97 giữa Nguyên đơn là bà H Mlô với bị đơn là bà HR Niê đã được Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm tại Bản án dân sự phúc thẩm số 17/2023/DS-PT ngày 14/02/2023 với quyết định công nhận bà HR Niê có quyền sử dụng thửa đất số 97 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H Mlô với bà HR Niê theo *Giấy chuyển quyền sử dụng đất* ngày 29/12/1995.

[2] Nội dung *Đơn xin rút giấy chuyển quyền sử dụng đất* ngày 19/01/2018 (bl 18) ghi trình bày của ông YN Kdăm là không có việc trước đây vào ngày ngày 29/12/1995 cụ HL Mlô và bà H Mlô lập 02 *Giấy chuyển quyền sử dụng đất* chuyển nhượng cho ông YN Kdăm và bà HR Niê mỗi người một lô đất nên ông YN Kdăm và bà HR Niê xin rút (hủy bỏ) 02 *Giấy chuyển quyền sử dụng đất* lập ngày 29/12/1995. Tại *Bản tự khai* ngày 25/4/2019 (bút lục 31) ông Y Bliêng Mlô xác nhận: “...*vào khoảng năm 2018. Bà H mlô có đưa nội dung nhờ tôi viết 1 đơn xin rút giấy chuyển quyền sử dụng đất, lúc đó bà H mlô nói là làm giấy này để bà H mlô đứng tên sau đó bà nói mới sang nhượng tên anh Y vì tôi nghĩ việc này cũng có lý nên tôi viết nội dung là Y cam đoan không có việc chuyển nhượng tặng cho Y Balm nên tôi viết giấy này. Tôi là người trực tiếp cho anh Y ký. Khi tôi đưa cho anh Y ký tôi cũng nói là sang tên cho bà H mlô trước rồi mới sang tên được cho anh Y nên anh Y đồng ý ký.... Có 1 hôm tôi với chị H-Mrat mlô vào nhà bà H. Bà H cũng nói là làm đơn rút giấy chuyển quyền đó thì mới làm được Bìa, rồi sẽ sang tên cho anh chị được rồi bà H cũng có nói là có nhận 12 chỉ vàng y nên tôi mới viết giấy đó. Thời điểm tôi viết giấy và hiện nay tôi đang giữ chức vụ là Buôn trưởng Buôn*

tong Sing....Tôi khẳng định diện tích đất này do anh Y có giấy mua bán đất với bà HL và H còn viết giấy hủy năm 2018 là hợp thức hóa để làm Bìa”.

[3] Quyết định giám đốc thẩm số 14/2022/DS-GĐT ngày 15/02/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng căn cứ *Giấy sang nhượng vườn* ngày 08/4/1995 và *Giấy chuyển quyền sử dụng đất* ngày 29/12/1995; căn cứ *Bản tự khai* của ông YB1 Niê (người viết hộ *Giấy sang nhượng vườn* ngày 08/4/1995); căn cứ *Giấy bán đất ở* ngày 03/3/1998 (thể hiện cụ YT Niê bán cho ông Lê T P một lô đất giữa 2 lô đất của ông YN Kdăm và bà HR Niê); căn cứ *Giấy chuyển quyền sử dụng đất* ngày 29/12/1995 (thể hiện cụ HL MLô và bà H MLô cũng chuyển nhượng cho bà HR Niê 01 lô đất); căn cứ *Đơn xin rút giấy chuyển quyền sử dụng đất* ngày 19/01/2018 và lời khai làm chứng của ông Y Bliêng MLô là người viết hộ *Đơn xin rút giấy chuyển quyền sử dụng đất* ngày 19/01/2018; căn cứ, thực tế ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất từ năm 1995, ông YN Kdăm đã xây dựng nhà ở và các công trình phụ kiên cố, năm 2009 xây dựng thêm 01 nhà phía trước diện tích 42,5m² và sinh sống ổn định, cụ HL MLô và bà H MLô biết nhưng không phản đối (đến năm 2018 mới tranh chấp và ngày 28/3/2019 bà H MLô mới khởi kiện đòi đất); từ đó xác định năm 1995 cụ HL MLô và bà H MLô đã chuyển nhượng lô đất (thửa số 95, tờ bản đồ số 55, diện tích 174,3m², sau khi trừ lộ giới tại buôn T, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk) cho ông YN Kdăm, đã nhận đủ 12 chỉ vàng nên cần công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H MLô và ông YN Kdăm theo *Giấy sang nhượng vườn* ngày 08/4/1995 và *Giấy chuyển quyền sử dụng đất* ngày 29/12/1995 đối với thửa đất số 95 là có cơ sở, đúng pháp luật. Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm lại vụ án, chấp hành nhận định của cấp giám đốc thẩm, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H MLô và ông YN Kdăm thì bà H MLô kháng cáo, nhưng bà H MLô đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vắng mặt bị coi là từ bỏ kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà H MLô.

[4] Xét kháng cáo của vợ chồng anh Nguyễn T L và chị Mai Thị Thùy T (do bà Hồ Thị Thanh Đ là mẹ đẻ anh Nguyễn T L là người đại diện theo ủy quyền của anh L, chị T kháng cáo và trình bày tại phiên tòa) yêu cầu công nhận *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* lập ngày 19/4/2021 tại Văn phòng công chứng P giữa bà H MLô với vợ chồng anh L, chị T về việc chuyển nhượng thửa đất số 95 vì thời điểm chuyển nhượng bà H MLô có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 95 theo quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 08/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện E nên anh L, chị T là người thứ ba ngay tình khi nhận chuyển nhượng thửa đất, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[4.1] Về phía Người chuyển nhượng: Năm 1995, bà H MLô đã chuyển nhượng thửa đất 95 cho ông YN Kdăm, đã nhận đủ 12 chỉ vàng và đã bàn giao đất, nhưng khi Tòa án nhân dân huyện E đang thụ lý, giải quyết tranh chấp việc bà H MLô khởi kiện cho rằng ông YN Kdăm chiếm giữ trái phép thửa đất nên yêu cầu trả thì ngày 20/02/2019 tại Văn phòng công chứng P bà H MLô lại ký *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* chuyển nhượng thửa đất số 95 cho vợ chồng bà

Hồ Thị Thanh Đ, ông Nguyễn Văn Linh với giá 800.000.000 đồng, là có hành vi lừa dối, chiếm đoạt tài sản và trái pháp luật. Tiếp đó, ngày 19/4/2021 tại Văn phòng công chứng P bà H MLô lại ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 95 cho vợ chồng anh Nguyễn T L, chị Mai Thị Thùy T (anh L là con đẻ của bà Hồ Thị Thanh Đ) là hành vi cố tình tẩu tán tài sản.

[4.2] Về phía Người nhận chuyển nhượng: Ngày 28/3/2019 bà H MLô khởi kiện cho rằng ông YN Kdăm lấn chiếm thửa đất số 95 nên yêu cầu trả lại, Tòa án nhân dân huyện E thụ lý vụ án số 82/2019/TLST ngày 10/4/2019; trong khi Tòa án nhân dân huyện E đang giải quyết vụ án thì ngày 20/02/2019 tại Văn phòng công chứng P bà Hồ Thị Thanh Đ ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất số 95 của bà H MLô (bút lục 776) và ngày 21/02/2019 nộp hồ sơ xin chỉnh lý sang tên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện E, nhưng bị Chi nhánh tạm dừng xử lý vì đất đang có tranh chấp (Bản tự khai ngày 12/5/2022 của ông Cao Đăng Hoàng - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện EaKar, bút lục 338); tiếp đó, bà Đ (mẹ đẻ anh Nguyễn T L, anh L có vợ là chị Mai Thị Thùy T) đã có bàn bạc với bà H MLô về số tiền 800.000.000 đồng đã giao cho bà H MLô theo *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* lập ngày 20/02/2019 tại Văn phòng công chứng P (bút lục 764, 765) để ngày 19/4/2021 tại Văn phòng công chứng P nên bà H MLô lại ký *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* chuyển nhượng thửa đất số 95 cho vợ chồng anh L, chị T với giá 310.000.000 đồng (bút lục 501, 502); *Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ* ngày 08/7/2022 (bút lục 457, 458) ghi nhận thực tế vợ chồng anh L, chị T không sử dụng nhà đất mà bỏ hoang nên một số công trình đã xuống cấp, hư hỏng, điều này phù hợp với trình bày của bà Đ là sau khi mua xong vợ chồng anh L chưa tạo lập thêm tài sản gì mà vẫn sinh sống trong căn nhà cấp 4 cũ có từ trước, vợ chồng anh L chưa dọn về ở chính thức mà vẫn ở chung với bà Đ, nhưng có chạy qua lại thường xuyên (*Biên bản phiên tòa sơ thẩm* – bút lục 711 và *Biên bản lấy lời khai* bà Đ ngày 13/6/2022 - bút lục 412).

[4.3] Với những căn cứ tại mục [4.1] và [4.2] nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy bà H MLô có hành vi lừa dối, trái pháp luật để chiếm đoạt tài sản và hành vi cố tình tẩu tán tài sản khi xác lập 02 giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 95 và không đủ cơ sở xác định vợ chồng anh L, chị T là người thứ ba ngay tình khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 95 của bà H MLô theo như quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại khoản 1 mục II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 95 giữa bà H MLô với anh L, chị T do Văn phòng công chứng P chứng thực ngày 19/4/2021 vô hiệu là có cơ sở, đúng pháp luật. Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã giải thích cho bà H MLô và vợ chồng anh L, chị T về trường hợp nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H MLô với anh L, chị T vô hiệu thì có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu hay không, nhưng không ai có yêu cầu nên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tách ra để giải quyết bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu là đúng pháp luật. Vì các lý do trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng anh L, chị T (do bà

Đ là mẹ đẻ anh L là người đại diện theo ủy quyền của anh L, chị T kháng cáo và trình bày tại phiên tòa).

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật. Về án phí phúc thẩm: bà H Mlô là người dân tộc ÊĐê và thuộc diện hộ nghèo nên được miễn; anh Nguyễn T L và chị Mai Thị Thùy T kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 5, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, tuyên bố:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn bà H Mlô và không chấp nhận kháng cáo của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn T L và chị Mai Thị Thùy T đối với bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 18/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 18/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực pháp luật.

Án phí phúc thẩm: bà H Mlô được miễn; anh Nguyễn T L và chị Mai Thị Thùy T phải chịu 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0022453 ngày 12/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- Vụ giám đốc kiểm tra II-TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk (để thi hành);
- Lưu: Phòng lưu trữ; hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân