

TÒA ÁN NHÂN DÂN

TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: 198/2024/DS - PT

Ngày 19 – 6 – 2024

V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng  
chuyên nhượng QSD đất vô hiệu

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Kim Khánh

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Tuyết, ông Vũ Văn Tú.

- Thư ký phiên tòa: Bà Không Thị Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 19 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 98/2024/TLPT- DS ngày 27 tháng 3 năm 2024 về việc “Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đã chia, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2024/DS - ST ngày 02/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 141/2024/QĐ - PT ngày ngày 02 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà H Si Va B, sinh năm 1969 (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà H Si V: Ông Y Sin H (sinh năm 1968; Cùng trú tại: Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- Bị đơn: Bà H Ly Na B1, sinh năm 1967; Trú tại: Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H Ly Na B1: Ông Nguyễn Anh V1; Trú tại: C H, TP B, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Ông Y Chô B2, sinh năm 1994; Trú tại: Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông **Y Chô B3**: Ông **Nguyễn Anh V1** (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà **H'LyNa B4** và ông **Y Chô B3**: Ông **Lương Thanh V2**- Văn phòng **L**, Đoàn luật sư **Đ**; Điều trú tại: **Số nhà C H, TP B, tỉnh Đắk Lắk** (có đơn xin xét xử vắng mặt).

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông **Y Hem B5**, sinh năm 1962;
2. Ông **Y Khánh B6**, sinh năm 1964;
3. Bà **H Phi Ba B7**, sinh năm 1971;
4. Ông **Y Han B8**, sinh năm 1973;
5. Ông **Y Nim B9**, sinh năm 1976;
6. Ông **Y Bim B10**, sinh năm 1978;
7. Bà **H Yi Ma B11**, sinh năm 1980;
8. Ông **Y Khim B12**, sinh năm 1983;
9. Ông **Y Nhim B13**, sinh năm 1985;
10. Bà **H1 luin B13**, sinh năm 1993;

Điều trú tại: **Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk**

**- Người đại diện theo ủy quyền của ông Y Hem B5, ông Y Khánh B6, bà H Phi Ba B7, ông Y Han B8, ông Y Nim B9, ông Y Bim B10, bà H Yi Ma B11, ông Y Khim B12, ông Y Nhim B13:** Bà **H'La Luin B14**, sinh năm 1993 (có mặt).

11. Bà **Võ Thị H2**, sinh năm 1980; Trú tại: **Thôn E, xã H, Tp B, tỉnh Đắk Lắk** (có đơn xin vắng mặt).

Chỗ ở hiện nay: 171/39 **Nguyễn Thái B15**, xã H, Tp B, tỉnh Đắk Lắk.

12. Ông **Nguyễn Hữu H3**, sinh năm 1982; Trú tại: **Thôn H, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk** (có mặt).

13. Ông **Nguyễn Hoàng G**; Địa chỉ: **Thôn I, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk** (vắng mặt).

14. Ông **Lê Tử H4**; Địa chỉ: **Buôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk** (có đơn xin xét xử vắng mặt).

15. **Văn phòng C2**

Ông **Phan Đông Tùng C**: Trưởng **văn phòng C2**; Địa chỉ: **Thôn K, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk** (vắng mặt).

16. **Văn phòng C2**

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Lê Thu T**, sinh năm 1993; Địa chỉ: **Số C, C N, Tp B, tỉnh Đắk Lắk** (vắng mặt).

17. Ủy ban nhân dân huyện **C**;

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Phước Toàn C1**: Trưởng phòng TN&MT huyện Cư Kuin; Địa chỉ: **Khu H, thôn K, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk** (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Bị đơn bà **H Ly Na B1**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông **Y Chô B2**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Hữu H3**, bà **Võ Thị H2**.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, Hòa giải và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn bà H1 luận Byă trình bày:*

Ông bà chúng tôi là ông **Y Thư N** (chết năm 2015) và bà **H'Pih B16** (chết năm 1990) có 11 người con là: **Y Hem B5**, ông **Y Khánh B6**, bà **H5** na Byă, ông **Y Han B8**, ông **Y Nim B9**, ông **Y Bim B10**, ông **Y Khim B12**, ông **Y Kuê B17** (**Y Nhim B13**), **H6** va Byă, H'Phi ba Byă, H Yi ma Byă.

Năm 1990, bà **H7** chết không để lại di chúc (ông **Y T1** bỏ nhà đi nơi khác sinh sống). Theo phong tục tập quán của người Ê đê thì khi mẹ chết thì tài sản chia cho con gái (không chia cho con trai). Lúc này gia đình chúng tôi có 04 chị em gái nên đã tự thỏa thuận phân chia tài sản mẹ tôi để lại đối với diện tích đất 7970m<sup>2</sup> tại **Buôn E, xã E, huyện K**; cụ thể: bà **H Ly Na B1** được chia 1.900m<sup>2</sup>, bà H Si Va Byă 2.200m<sup>2</sup>: H Phi Ba Bya 1.700 m<sup>2</sup> và H Yi Ma Bya 2.200m<sup>2</sup>. Trong gia đình tự chia miệng với nhau không có giấy tờ biên nhận nội dung chia nêu trên. Sau khi chia xong thì đất của ai người đó quản lý trồng cà phê và tiêu trên đất. Trước đây bố mẹ tôi trồng không có hàng lối và chăm sóc không tốt nên cây không phát triển được đã trồng lại hai lần.

Lần đầu: Trồng từ năm 2000

Lần hai: Trồng lại từ năm 2013 cho đến nay.

- Đến năm 1993 Nhà nước có chủ trương cấp quyền sử dụng đất nên chị cả là **H Ly Na B1** đứng tên làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc này chị em chúng tôi không biết. Đến ngày 14/7/1993, **UBND huyện K** đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 947350, thửa đất số 6630, tờ bản đồ số 25, diện tích 7.970m<sup>2</sup> mang tên H'LyNa Byă.

Như vậy, về bản chất diện tích đất nêu trên là di sản của mẹ, bố chúng tôi chết để lại, bà **H Ly Na B1** đã làm giấy chứng nhận QSD đất, còn đất và tài sản trên đất do chúng tôi đang quản lý, chăm sóc. Đến ngày 10/01/2019 bà **H Ly N1** đã làm thủ tục tặng cho con trai là Y chô Byă QSD đất đối với thửa đất nêu trên. Việc cho tặng con trai là Y chô Byă không hỏi ý kiến chúng tôi và chúng tôi không biết việc bà **H5** Na Byă tặng cho con trai đất có cả diện tích đất của chúng tôi đang quản lý.

Sau khi được tặng cho thì cơ quan có thẩm quyền đã chỉnh lý biến động QSD đất đứng tên Y chô Byă, thì **Y Ǿ** đã chuyển nhượng lại cho nhiều người khác cụ thể như sau:

- Ngày 10/01/2019 ông **Y chô B3** chuyển nhượng QSD đất có diện tích 1.734m<sup>2</sup> cho ông **Lê Tử H4** là phần đất mà bà **H5** Na Byă được chia và ông **H4** đã được cấp GCNQSD đất ngày 24/8/2021 mang tên ông **Lê Tử H4** đối thửa đất số

7167 (được tách ra từ thửa 6630), tờ bản đồ số 25 của xã E. Có tứ cận: Phía Bắc giáp đất Y Blum Ê; phía Nam giáp đường đi, phía Đông giáp đất bà H6 và được chia; phía Tây giáp phần đất chia cho H Phi Ba B7. Đối với phần đất bà H'Ly Na B18 đã chuyển nhượng cho ông H4 thì trước đây chúng tôi yêu cầu huỷ hợp đồng này nhưng nay xin thay đổi không yêu cầu huỷ nữa. Vì phần đất này đã chia cho H5 Na nên H'Ly N1 và Y C muốn bán cho ai thì bán, không ý kiến.

- Ngày 28/10/2021 tiếp tục chuyển nhượng cho bà Võ Thị H2 diện tích 2.057,8m<sup>2</sup> có số thửa 7167, tờ bản đồ số 25 của xã E có tứ cận: Phía Bắc giáp đất Y Blum Êban; phía Nam giáp đường đi, phía Đông giáp đường đi; phía Tây giáp phần đất chia cho H Ly Na B1 (đã bán cho Lê Từ H4), thửa đất này đã chia cho H6 Va Byă đang quản lý, sử dụng. Năm 2011 H'Si Va B đã cho con gái là H1 luin Byă làm nhà trên đất, chăm sóc vườn cây. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất này chúng tôi yêu cầu huỷ hợp đồng, vì chúng tôi không biết việc Y Chô B2 đã chuyển nhượng đất của chúng tôi cho bà H2.

- Ngày 30/10/2021 Y Chô B2 đã chuyển nhượng QSD đất cho ông Nguyễn Hữu H3 diện tích còn lại 4.177,6m<sup>2</sup>. Có tứ cận: Phía Bắc giáp đất Y Blum Ê; phía Nam giáp đường đi, phía Đông giáp đất H Ly Na B1 (bán cho Lê Từ H4; phía Tây giáp đường đi. Thửa đất này đã chia cho H9 Ma Byă và H'Phi Ba Byă đang quản lý, sử dụng. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất này chúng tôi yêu cầu huỷ hợp đồng, vì chúng tôi không biết việc Y Chô B2 đã chuyển nhượng đất của chúng tôi cho ông H3. Theo đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

- Phân chia di sản thừa kế đối với quyền sử dụng đất nêu trên cho 04 chị em chúng tôi gồm bà H Ly Na B1 nhận 1.900m<sup>2</sup>, H Si Va Byă 2.200m<sup>2</sup>, H Phi Ba Byă 1.700m<sup>2</sup> và H'Yi Ma Byă 2.200m<sup>2</sup>.

- Công nhận quyền sử dụng đất đã chia cho 04 chị em theo diện tích đất là: Bà H Ly Na B1 nhận 1.900m<sup>2</sup>, H Si Va Byă 2.200m<sup>2</sup>, H Phi Ba Byă 1.700m<sup>2</sup> và H'Yi Ma Byă 2.200m<sup>2</sup>

- Huỷ một phần giá trị pháp lý giấy chứng nhận QSD đất số DB 061295, thửa đất số 7167, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.057,8 m<sup>2</sup> mang tên Y Chô B2 (tách thửa từ thửa đất số 6630, tờ bản đồ số 25)

- Huỷ một phần giá trị pháp lý giấy chứng nhận QSD đất số B 947350, thửa đất số 6630, tờ bản đồ số 25, diện tích 7.970m<sup>2</sup> mang tên H'LyNa Byă.

- Tuyên huỷ một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 10/01/2019 giữa bà H Ly Na B1 với ông Y Chô B2 đối với quyền sử dụng đất số B 947350, thửa đất số 6630, tờ bản đồ số 25, diện tích 7.970m<sup>2</sup> mang tên H Ly Na B1.

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Y Chô B2 và bà Võ Thị H2; Huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Y Chô B2 và ông Nguyễn Hữu H3; huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Y Chô B2 và ông Lê Từ H4.

Nay xin thay đổi rút một phần yêu cầu khởi kiện: Không yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Y Chô B2 và ông Lê Từ H4; huỷ một phần giá trị pháp lý giấy chứng nhận QSD đất số DB 061295, thửa đất số 7167, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.057,8 m<sup>2</sup> mang tên Y Chô B2 (tách thửa từ thửa đất số 6630, tờ bản đồ số

25); huỷ một phần giá trị pháp lý giấy chứng nhận QSD đất số B 947350, thửa đất số 6630, tờ bản đồ số 25, diện tích 7.970m<sup>2</sup> mang tên H'LyNa Byã và không yêu cầu chia di sản thừa kế, vì đã chia xong.

- Theo bản tự khai, biên bản đối chất, hòa giải và tại phiên tòa đại diện cho bị đơn ông Nguyễn Anh V1 và ông Lương Thanh V2 trình bày:

Về nguồn gốc sử dụng đất đối với thửa đất số 6630, tờ bản đồ số 25 trước đây của ông Y Thu N và bà H Pih B19 khai hoang năm 1975, sau đó ông Y Thu N và bà H Pih B19 và các anh, chị, em trong gia đình có cho bà H Ly Na B1 thửa đất nói trên (cho trước năm 1990), việc tặng thửa đất trên có họp gia đình để phân chia đất, vì ông Y Thu N và bà H Pih Byã có nhiều thửa đất khác nữa chứ không phải chỉ có 01 thửa duy nhất. Nội dung họp là cho bà H5 Na Byã toàn bộ thửa đất nêu trên, còn các chị, em là bà H Si Va B20, bà H Phi Ba B21, bà H Yi Ma B11 cũng được chia cho các thửa đất khác để canh tác sử dụng (cụ thể ở đâu thì đề nghị nguyên đơn cung cấp vì người đại diện không biết). Đến năm 1990 bà H Pih Byã chết, sau đó gia đình không họp lại và không có ý kiến gì về việc phân chia đất.

Đến năm 1993 có chủ trương nhà nước thông báo kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H'Ly N2 làm thủ tục đăng ký, kê khai xin cấp GCNQSDĐ và được UBND huyện K cấp giấy số B 947350, thửa đất số 6630, tờ bản đồ số 25, diện tích 7970m<sup>2</sup> cấp ngày 04/7/1993 mang tên H Ly Na B1.

Khoảng năm 1994 anh cả là ông Y Hem B5 có lời lẽ hành hung, đánh đập bà H Ly Na B1 phải chia đất cho bà H Si Va B20, bà H Phi Ba B21, bà H Yi Ma B11. Sau đó họ tự ý cắm cọc, giăng dây giao đất cho bà H Si Va B20, bà H Phi Ba B21, bà H Yi Ma B11 và trồng trọt các loại cây trồng trên đất mà không có sự chấp thuận của bà H Ly Na B1, bà có nhắc nhở, can ngăn nói rằng đất của ai thì người đó sử dụng và mỗi người điều đã được cha, mẹ chia phần riêng nhưng bà H Si Va B20, bà H Phi Ba B21, bà H Yi Ma B11 không trả, cố tình canh tác trên đất của bà H Ly Na B1. Bà H Ly Na B1 liên tục nhắc nhở nhưng không có kết quả thì bà H Ly Na B1 có viết đơn lên UBND xã E yêu cầu giải quyết nhưng không được giải quyết. Đơn viết từ năm 1994 đến nay rất nhiều đơn nhưng không nhớ, việc này có ông cậu Ma T2 (Y Gruin B22 là cậu bên dì) biết được.

Ngày 10/01/2019, bà H Ly Na B1 tặng cho con trai là ông Y Chô B2 thửa đất số 6630, tờ bản đồ số 25, diện tích 7970m<sup>2</sup>, sau đó Y Ớ đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động đứng tên chủ sử dụng đất thửa đất số 6630, tờ bản đồ số 25, diện tích 7970m<sup>2</sup>.

Sau đó, ông Y Ớ đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Lê Tử H4, ông Nguyễn Hữu H3 và bà Võ Thị H2 về diện tích và thửa đất như nguyên đơn đã trình bày là đúng.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý và đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà H Si Va B20, bà H Phi Ba B21, bà H Yi Ma B11 chấm dứt việc sử dụng đất và trao trả lại đất cho bị đơn.

- Theo đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai, biên bản đối chất, hòa giải và tại phiên

tòa đại diện cho ông **Y Chô B2**, ông **Nguyễn Anh V1** và ông **Lương Thanh V2** trình bày:

Nhất trí với ý kiến của đại diện bị đơn đã trình bày nêu trên. Xin có ý kiến bổ sung như sau: Yêu cầu bà **H Si Va B20**, bà **H Phi Ba B21**, bà **H Yi Ma B11** chấm dứt hành vi sử dụng đất, trả lại các thửa đất đang quản lý là thửa đất số 7176, tờ bản đồ số 25 có diện tích 2.057,8m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận QSD đất DB 061295; thửa đất số 6630, tờ bản đồ số 25, diện tích 4177m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận QSD đất B 947350 cho ông **Y Chô B2**.

-*Tại bản tự khai và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Hữu H3** trình bày:*

Ngày 30/10/2021, tôi được biết thông tin ông **Y Chô B2** đang muốn chuyển nhượng QSDĐ nên tôi có đến gặp và thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía ông **Y C** và bà **H'Ly N2** đồng ý và cho xem GCNQSDĐ đứng tên ông **Y C** thì tôi đồng ý mua. Giá chuyển nhượng QSDĐ nêu trên là 2.400.000.000 đồng đối với diện tích còn lại 4.177,6m<sup>2</sup>; có tứ cận: Phía Bắc giáp đất **Y Plan Ê1**; phía Nam giáp đường đi, phía Đông giáp đất **H Ly Na B1** (bán cho **Lê Tử H4**); phía Tây giáp đường đi. Tôi đã giao tiền đầy đủ cho **Y C** và bà **H'Ly N2** sau đó đã đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại **Văn phòng C2**. Sau khi công chứng thì nguyên đơn khởi kiện nên các cơ quan có thẩm quyền đã ngăn chặn không cho sang tên trên GCNQSDĐ. Khi giao dịch nhận chuyển nhượng QSDĐ thì tôi có đi xem thực trạng thửa đất nhưng không biết đất hiện do bà **H Yi M** và **H Phi Ba** đang quản lý vì không hỏi, chỉ hỏi bên bán đất tứ cận của thửa đất đến đâu mà thôi.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì tôi không đồng ý vì tôi đã nhận chuyển nhượng QSD đất được công chứng theo quy định của pháp luật. Nếu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa tôi và ông **Y Chô B2** thì tôi yêu cầu ông **Y Chô B2** phải trả lại cho tôi số tiền 2.400.000.000 đồng.

-*Tại bản tự khai và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Võ Thị H2** trình bày:*

Ngày 28/10/2021, tôi được biết thông tin ông **Y Chô B2** đang muốn chuyển nhượng QSDĐ nên tôi có đến gặp và thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía ông **Y C** và bà **H'Ly N2** đồng ý và cho xem GCNQSDĐ đứng tên ông **Y C** thì tôi đồng ý mua. Giá chuyển nhượng QSDĐ nêu trên là 700.000.000 đồng đối với diện tích 2.057,8m<sup>2</sup> có số thửa 7167, tờ bản đồ số 25 của **xã E**. Có tứ cận: Phía Bắc giáp đất **Y Plan Ê1**; phía Nam giáp đường đi, phía Đông giáp đường đi; phía Tây giáp phân đất chia cho **H Ly Na B1** (bán cho **Lê Tử H4**). Tôi đã giao tiền đầy đủ cho **Y C** và bà **H'Ly N2** sau đó đã đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại **Văn phòng C2**. Sau khi công chứng thì nguyên đơn khởi kiện nên các cơ quan có thẩm quyền đã ngăn chặn không cho sang tên trên GCNQSDĐ. Khi giao dịch nhận chuyển nhượng QSDĐ thì tôi có đi xem thực trạng thửa đất nhưng không biết đất hiện do bà **H6 Va Byã** đang quản lý vì không hỏi, tôi thấy trên đất có một căn nhà xây cấp 4 thì có hỏi ông **Y C** và bà **H'Ly N2** thì bà **H'Ly N2** cho biết là cho cháu gái mượn đất để ở. Khi hoàn tất thủ tục công chứng và có GCNQSDĐ thì ông **Y C** giao cả nhà và đất cho tôi và yêu cầu cháu gái ra khỏi nhà. Cháu gái là ai thì tôi không hỏi

kỹ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì tôi không đồng ý vì tôi đã nhận chuyển nhượng QSD đất được công chứng theo quy định của pháp luật. Nếu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa tôi và ông **Y Chô B2** thì tôi yêu cầu ông **Y Chô B2** phải trả lại cho tôi số tiền 700.000.000 đồng.

*Tại bản tự khai và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Lê Tử H4** trình bày*

Toà án triệu tập thì tôi tham gia tố tụng tuy nhiên tại buổi làm việc thì nguyên đơn không yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất cho tôi và ông **Y Ế** và tôi cũng đã chuyển nhượng lại cho ông **Nguyễn Hoàng G** và ông **G** đã chuyển nhượng cho ông **Trần Văn H10**. Vì vậy, tôi không liên quan đến vụ án và đề nghị Toà án không triệu tập tôi tham gia tố tụng nữa.

*-Tại bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đại diện **Văn phòng công chứng huyện C2** người ông **Phan Đông T3** trình bày:*

Về các giao dịch đang bị đề nghị vô hiệu:

1. Ngày 27/12/2018, vợ chồng ông **Y Yông H M1** và bà **H Ly Na B1** đến **Văn phòng C2** yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho QSD đất. Bên tặng cho là vợ chồng ông bà, bên nhận tặng cho là ông **Y Chô B2**. Tài sản tặng cho là QSD thửa đất số 6630, tờ bản đồ số 25, diện tích 7970 m<sup>2</sup> tại **xã E, huyện C**, theo Giấy CNQSDĐ số B 947350 do **UBND huyện K** cấp ngày 14/7/1993. Cùng ngày, chúng tôi đã cho các bên thực hiện giao dịch bằng Hợp đồng tặng cho QSD đất số 8634.

2. Ngày 10/8/2021, ông **Y Chô B2** đến **Văn phòng C2** yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Bên nhận chuyển nhượng là ông **Lê Tử H4**. Tài sản chuyển nhượng là QSD thửa đất số 7166 (được tách ra từ thửa số 6630), tờ bản đồ số 25, diện tích 1734,6 m<sup>2</sup> tại **xã E, huyện C** – theo Giấy CNQSDĐ số B 947350 do **UBND huyện K** cấp ngày 14/7/1993. Cùng ngày, chúng tôi đã cho các bên thực hiện giao dịch bằng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 5792.

3. Ngày 28/8/2021, vợ chồng ông **Lê Tử H4** và bà **H Ni Va H11** đến **Văn phòng C2** yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông ông **Doãn Hoàng G1** và bà **Phan Thị T4**. Tài sản chuyển nhượng là QSD thửa đất số 7166 (được tách ra từ thửa số 6630), tờ bản đồ số 25, diện tích 1734,6 m<sup>2</sup> tại **xã E, huyện C** – theo Giấy CNQSDĐ số DB 061296 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 26/8/2021. Cùng ngày, chúng tôi đã cho các bên thực hiện giao dịch bằng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 6314.

4. Ngày 10/8/2021, vợ chồng ông **Doãn Hoàng G1** và bà **Phan Thị T4** đến **Văn phòng C2** yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông **Trần Thanh H12** và bà **Nguyễn Thị Thanh T5**. Tài sản chuyển nhượng là QSD thửa đất số 7166 (được tách ra từ thửa số 6630), tờ bản đồ số 25, diện tích 1734,6 m<sup>2</sup> tại **xã E, huyện C**, theo Giấy CNQSDĐ số DB 025042 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 20/9/2021. Cùng ngày, chúng tôi đã cho các bên thực hiện giao dịch bằng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 8669.

Ý kiến của tổ chức công chứng: Khi tiến hành các giao dịch trên, đã thực hiện

đầy đủ các quy trình, thủ tục; các tài sản tặng cho, chuyển nhượng đều thuộc quyền sở hữu hợp pháp của chính chủ sở hữu; nội dung và hình thức các giao dịch nêu trên đều đảm bảo theo quy định của Luật Công chứng, Bộ luật Dân sự và các quy định khác liên quan. Vì vậy, đề nghị Quý Tòa căn cứ pháp luật để xem xét, giải quyết yêu cầu khởi kiện của bên Nguyên đơn; đồng thời, bảo vệ được quyền lợi của người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự.

Vì bận công việc nên xin phép vắng mặt, không tham gia tố tụng như không: tham gia hòa giải, đối chất, dự phiên tòa sơ thẩm, xem xét, thẩm định chứng cứ,...); khi giải quyết xong vụ kiện, đề nghị Quý Tòa gửi cho biết kết quả để thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình (nếu có).

- *Tại bản tự khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 người đại diện theo ủy quyền bà Lê Thu T trình bày:*

1. Ngày 28/10/2021, Văn Phòng C2 nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên chuyển nhượng là ông Y **Chô B2** và bên nhận chuyển nhượng là bà **Võ Thị H2** đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 061295 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 26/08/2021 (Thửa đất số 7167 tách ra từ thửa 6630); Tờ bản đồ số 25; Địa chỉ thửa đất: **xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk**; Diện tích: 2057,8 m<sup>2</sup>; Mục đích sử dụng: 80 m<sup>2</sup> đất ở; 1977,8 m<sup>2</sup> Đất trồng cây lâu năm).

Ngày 30/10/2021, Văn Phòng C2 nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa bên chuyển nhượng là ông Y **Chô B2** và bên nhận chuyển nhượng là ông **Nguyễn Hữu H3** đối với quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 947350 do **UBND huyện K**, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/7/1993, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 10/01/2019 (Thửa đất số 6630; Tờ bản đồ số 25; Địa chỉ thửa đất: **xã E, huyện K (nay là huyện C), tỉnh Đắk Lắk**; diện tích: 4177,6 m<sup>2</sup>; Mục đích sử dụng: 160 m<sup>2</sup> đất ở; 4017,6 m<sup>2</sup> Đất trồng cây lâu năm).

2. Sau khi kiểm tra đầy đủ thông tin cá nhân của cả hai bên và thông tin về các thửa đất, đồng thời với việc kiểm tra thông tin về ngăn chặn tài sản trên mạng nội bộ của Văn phòng, Văn phòng C2 thấy hồ sơ yêu cầu công chứng của các bên đã đầy đủ, hợp lệ, không có ngăn chặn về tài sản, vì vậy đã tiến hành soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng các quyền sử dụng đất theo đúng yêu cầu của hai bên. Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với tài sản nói trên và cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này. Tại thời điểm ký hợp đồng, các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Mục đích, nội dung thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên giao kết đã đọc hợp đồng, đã đồng ý với toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng và đã ký (điểm chỉ) vào hợp đồng trước sự có mặt của Công chứng viên.

Như vậy, Công chứng viên Văn phòng C2 đã tiến hành công chứng Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 014741, quyền số 10 /2021 TP/CCSCC/HĐGD ngày 28/10/2021 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 014887, quyền số 10 /2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/10/2021 đối với tài sản nói trên thực hiện đầy đủ và đúng quy định của pháp luật.

3. Ý kiến của Văn phòng C2 về việc khởi kiện của bà H Si Va B20 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên thì Văn phòng không đồng ý, vì Văn phòng đã thực hiện công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Vì bận công việc nên xin vắng mặt từ giai đoạn đối chất, hòa giải, xét xử ...

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đại diện UBND huyện C ông Lê Phước T6 trình bày:

Theo hồ sơ thụ lý số 135/2021/TLST-DS ngày 29/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin thì vụ án có nội dung “Tranh chấp di sản thừa kế, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Về quan điểm của UBND huyện C: Việc tranh chấp di sản thừa kế, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là tranh chấp dân sự, do đó UBND huyện C đề nghị Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin căn cứ hồ sơ, tài liệu liên quan để xét xử vụ án theo quy định của pháp luật. Khi Bản án của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin có hiệu lực thi hành, trong đó nêu có nội dung liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì UBND huyện C sẽ căn cứ các quy định của pháp luật để triển khai thực hiện.

Do bận công việc chuyên môn không thể tham gia các buổi làm việc của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin. Do đó, tôi xin được vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, đối thoại và xét xử của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin.

- Luật sư Lương Thanh V2 phát biểu ý kiến:

Về nguồn gốc sử dụng đất đối với thửa đất số 6630, tờ bản đồ số 25 trước đây của ông Y Thư N và bà H Pih B19 khai hoang năm 1975, sau đó ông Y Thư N và bà H Pih B19 và các anh, chị, em trong gia đình đã cho bà H Ly Na B1 thửa đất nói trên (cho trước năm 1990), việc tặng thửa đất trên có hợp gia đình để phân chia đất, vì ông Y Thư N và bà H Pih Byă có nhiều thửa đất khác nữa chứ không phải chỉ có 01 thửa duy nhất. Nội dung hợp là cho bà H5 Na Byă toàn bộ thửa đất nêu trên, còn các chị, em là bà H Si Va B20, bà H Phi Ba B21, bà H Yi Ma B11 cũng được chia cho các thửa đất khác để canh tác sử dụng (cụ thể ở đâu thì đề nghị nguyên đơn cung cấp vì người đại diện không biết). Đến năm 1990 bà H Pih Byă chết, sau đó gia đình không hợp lại và không có ý kiến gì về việc phân chia đất.

Đến năm 1993 có chủ trương nhà nước thông báo kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H'Ly N2 làm thủ tục đăng ký, kê khai xin cấp GCNQSDĐ và được UBND huyện K cấp giấy số B 947350, thửa đất số 6630, tờ bản đồ số 25, diện tích 7970m<sup>2</sup> cấp ngày 04/7/1993 mang tên H Ly Na B1 là đúng. Sau khi được cấp giấy số B 947350 bà H'Ly N2 đã tặng cho ông Y Chô B2 là đúng quy định của pháp luật, sau đó ông Y Chô B2 đã chuyển nhượng QSD đất cho ông Nguyễn Hữu H3, bà Võ Thị H2, ông Lê Tử h đúng quy định của pháp luật, hợp đồng đã được công chứng chứng thực nên đề nghị HĐXX công nhận. Đối với yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn đề nghị HĐXX bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông **Y Chô B2**.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS - ST ngày 02/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 130, 131, 132, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Luật đất đai năm 2013; Luật công chứng.

Căn cứ khoản 5 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **H'Si Va B23**.

1. Công nhận quyền sử dụng đất theo sự thoả thuận của gia đình, đã chia cho 04 (bốn) chị em là bà **H Ly Na B1**, bà **H Si Va B20**, bà **H Phi Ba B7**, bà H' Yi Ma Byă có diện tích đất cụ thể như sau:

- Công nhận cho bà **H6 Va Byă** được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 2.168,1m<sup>2</sup> (đo thực tế) có tứ cận:

Phía Đông giáp đường liên thôn cạnh dài 64,4 m

Phía Tây giáp đất bà H'LyNa Byă được chia cạnh dài 67,5m

Phía Nam giáp đường đi liên thôn cạnh dài 38,1m

Phía Bắc giáp đất ông **Y Blum Ê** cạnh dài 27,7 m

Và tài sản gắn liền trên đất 01 căn nhà xây cấp 4, mái lợp tôn, nền lót gạch men, giếng khoan; 115 cây tiêu trồng năm 2013; 180 cây cà phê trồng năm 2013; 03 cây bơ bút trồng năm 2018.

- Công nhận cho bà **H5 Na Byă** được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 1.965,3m<sup>2</sup> (đo thực tế) có tứ cận:

Phía Đông giáp đất bà **H6 Va Byă** được chia cạnh dài 67,5 m

Phía Tây giáp đất bà **H13 Ba Byă** được chia cạnh dài 69,8m

Phía Nam giáp đường đi liên thôn cạnh dài 29,7m

Phía Bắc giáp đất ông **Y Blum Ê** cạnh dài 27,6 m

Và tài sản gắn liền trên đất là bắp trồng năm 2022 (phần đất này đã chuyển nhượng cho ông **Lê Tử H4** 1.743,6m<sup>2</sup>, còn lại 221,7m<sup>2</sup>)

- Công nhận cho bà **H13 Ba Byă** được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 1.957,8m<sup>2</sup> (đo thực tế) có tứ cận:

Phía Đông giáp đất bà **H5 Na Byă** được chia cạnh dài 69,8 m

Phía Tây giáp đất bà **H14 Ma Byă** được chia cạnh dài 69,8m

Phía Nam giáp đường đi liên thôn cạnh dài 29,5m

Phía Bắc giáp đất bà **H15** Byă cạnh dài 26,6 m

Và tài sản gắn liền trên đất 120 cây tiêu trồng năm 2013; 01 giếng khoan.

- Công nhận cho bà **H'YiMa Byă** được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất còn lại 2.294,4m<sup>2</sup> (đo thực tế) có tứ cận:

Phía Đông giáp đất bà **H13** Ba Byă được chia cạnh dài 69,5 m

Phía Tây giáp đường liên xã cạnh gập khúc dài (59 m + 6m)

Phía Nam giáp đường đi liên thôn cạnh dài 29,5m

Phía Bắc giáp đất bà **H15** Byă cạnh dài 42.4m (gập khúc 02 đoạn)

Và tài sản gắn liền trên đất 304 cây tiêu; 270 cây cà phê; 01 giếng khoan; 05 cây sầu riêng; 01 căn nhà xây cấp 4 mới xây sau xem xét thẩm định tại chỗ.

Các đương sự (Bà **H Ly Na B1**, bà **H Si Va B20**, bà **H Phi Ba B7**, bà **H' Yi M**) có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chính lý biến động đối với thửa đất nói trên theo quy định của pháp luật.

2. Tuyên bố hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 27/12/2018 giữa vợ chồng ông **Y Yông H M1**, bà **H Ly Na B1** và ông **Y Chô B2** đối với thửa đất số 6630, tờ bản đồ số 25, diện tích 7970 m<sup>2</sup> vô hiệu một phần. Phần bị vô hiệu đối với phần diện tích đất đã chia và công nhận cho bà **H Si Va B20**, bà **H Phi Ba B7**, bà **H'Yi Ma B24** như mục 1 của quyết định.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 28/10/2021 giao kết giữa ông **Y Chô B2** và bà **Võ Thị H2** đối với thửa đất 7167 (tách ra từ thửa 6630); tờ bản đồ số 25, có diện tích 2.057,8 m<sup>2</sup> và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2021 được giao kết giữa ông **Y Chô B2** và ông **Nguyễn Hữu H3** đối với thửa đất số 6630, tờ bản đồ số 25, có diện tích: 4177,6 m<sup>2</sup> địa chỉ đất tại **xã E, huyện C** vô hiệu.

Buộc ông **Y Chô B2** phải hoàn trả cho bà **Võ Thị H2** số tiền 700.000.000 đồng (*bảy trăm triệu đồng chẵn*) và trả cho ông **Nguyễn Hữu H3** số tiền 2.400.000.000 đồng (*Hai tỷ bốn trăm triệu đồng chẵn*)

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và **UBND huyện C** thu hồi, chính lý biến động đối với thửa đất số 7167 (tách ra từ thửa 6630); tờ bản đồ số 25; có diện tích: 2057,8 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 061295 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 26/08/2021 và thửa đất số 6630, tờ bản đồ số 25; có diện tích: 4177,6 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 947350 do **UBND huyện K** (nay là **huyện C**), **tỉnh Đắk Lắk** cấp ngày 14/7/1993, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 10/01/2019 đều mang tên **Y Chô B2**.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu chia di sản thừa kế; yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 947350 do **UBND huyện K**, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/7/1993 mang tên bà **H5** Na Byă (cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 10/01/2019 mang tên **Y Chô B2**) của bà **H Ly Na B18**; yêu cầu huỷ một phần giá trị pháp lý giấy chứng nhận QSD đất số DB 061295, thửa đất số 7167, tờ bản đồ số 25, diện tích

2.057,8 m<sup>2</sup> mang tên **Y Chô B2** (tách thửa từ thửa đất số 6630, tờ bản đồ số 25); yêu cầu huỷ một phần giá trị pháp lý giấy chứng nhận QSD đất số B 947350, thửa đất số 6630, tờ bản đồ số 25, diện tích 7.970m<sup>2</sup> mang tên H'Ly Na Byă.

5. Không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông **Y Ớ** về việc buộc bà **H Si Va B20**, **H P**, H Yi Ma Byă chấm dứt hành vi sử dụng đất và trả lại thửa đất 7167, tờ bản đồ số 25 và thửa đất số 6630, tờ bản đồ số 25.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/02/2024, bị đơn bà **H Ly Na B1**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông **Y Chô B2**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Hữu H3**, bà **Võ Thị H2** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm số 02/2024/DS –ST ngày 02/02/2024 của Toà án nhân dân huyện Cư Kuin để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Hữu H3** vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

*Về tố tụng:* Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

*Về nội dung:* Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông **Y Chô B2**, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Hữu H3**, bà **Võ Thị H2**.

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà H' Ly Na Byă. Sửa bản án Dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà **H Ly Na B1**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông **Y Chô B2**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Hữu H3**, bà **Võ Thị H2** nộp trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Ông **Y Thu N** (chết năm 2015) và bà **H'Pih B16** (chết năm 1990) khi chung sống ông bà có khai hoang được thửa đất có diện tích 7.970m<sup>2</sup> (nay là thửa số 6630, tờ bản đồ số 25). Quá trình chung sống có 11 người con chung (07 con trai và 04 con gái) là: **Y Hem B5**, ông **Y Khánh B6**, ông **Y Han B8**, ông **Y Nim B9**, ông **Y Bim B10**, ông **Y Khim B12**, ông **Y Kuê B17** (**Y Nhim B13**), bà **H Ly Na B1**, bà **H' Si Va Byă**, bà **H Phi Ba B21**, bà **H Yi Ma B25**.

Năm 1990, bà **H'Pih B16** chết không để lại di chúc (ông **Y T1** bỏ nhà đi nơi khác sinh sống). Theo phong tục tập quán của người Ê đê thì khi mẹ chết tài sản chia cho con gái (không chia cho con trai). Do đó di sản thừa kế là thửa đất đã được chia cho 04 chị em gái cụ thể: bà **H'LyNa B4** được chia 1.900m<sup>2</sup>; bà **H'SiVa Byă** 2.200m<sup>2</sup>; **H'PhiBa Byă** 1.700 m<sup>2</sup> và **H YiMa Byă** 2.200m<sup>2</sup>. Thực tế 04 người con gái đã sử dụng ổn định, không xảy ra tranh chấp đối với phần diện tích đất tự chia từ năm 1990 cho đến nay.

Năm 1993 Nhà nước có chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là: GCNQSDĐ) thì bà **H Ly Na B26** là chị cả nên đã đi kê khai là thủ tục cấp GCNQSDĐ cho toàn bộ thửa đất. Đến ngày 14/7/1993 được **UBND huyện K** đã cấp GCNQSDĐ số B 947350, thửa đất số 6630, tờ bản đồ số 25, diện tích 7.970m<sup>2</sup> mang tên **H'LyNa Byă**.

Ngày 27/12/2018 vợ chồng bà **H Ly Na B1**, ông **Y Yông H16** Mok làm thủ tục tặng cho con trai là **Y Chô B2** toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 6630, tờ bản đồ số 25. Ngày 10/01/2019 thì cơ quan có thẩm quyền đã chỉnh lý biên động sang tên ông **Y Chô B2**. Sau đó **Y Chô B2** Chô làm thủ tục chuyển nhượng diện tích 1.743,6m<sup>2</sup> cho ông **Lê Từ H4**, đồng thời làm thủ tục đăng ký cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ đất tách thửa 6630, tờ bản đồ số 25 thành 03 thửa đất đứng tên **Y Chô B2**. Đến ngày 28/10/2021 ông **Y Chô B2** chuyển nhượng cho bà **Võ Thị H2** diện tích: 2.057,8 m<sup>2</sup> có số thửa đất 7167(được tách ra từ thửa 6630). Ngày 30/10/2021 ông **Y Chô B2** chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Hữu H3** thửa đất số 6630; tờ bản đồ số 25, có diện tích: 4177,6 m<sup>2</sup> theo GCNQSDĐ đất số B 947350 do **UBND huyện K**, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/7/1993, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 10/01/2019 đứng tên **Y Chô B2**.

Đến năm 2021 khi phát hiện ra ông **Y Yông H M1**, bà **H Ly Na B1** đã tặng cho toàn bộ thửa đất số 6630; tờ bản đồ số 25 cho ông **Y Chô B2** và ông **Y Chô B2** đã bán toàn bộ thửa đất trên cho ông **Lê Từ H4**, ông **Nguyễn Hữu H3**, bà **Võ Thị H2** thì bà **H Si V**, **H Phi Ba**, **H Yi Ma** đã khiếu nại và khởi kiện ra Tòa án.

[3] Xét đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thì thấy rằng:

Đối với thửa đất có diện tích 7.970m<sup>2</sup> (nay là thửa số 6630, tờ bản đồ số 25). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B947350 đứng tên bà **H Ly N1** được cấp ngày 04/7/1993, có nguồn gốc là của ông bà Ông **Y Thu N** (chết năm 2015) và bà **H'Pih B16** (chết năm 1990) khai hoang được chưa tách thửa cho các chị em **H Si Va**, **H Phi Ba**, **H Yi Ma**. Nhưng đến ngày 27/12/2018 vợ chồng ông **Y Yông H M1**, bà **H**

**Ly Na B1** đã tặng cho QSD đất đối với toàn bộ diện tích thửa đất số 6630, tờ bản đồ số 25 cho con trai là **Y Chô B2** mà không được sự đồng ý của bà **H Si V**, H Phi Ba, H Yi Ma là không đúng, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi hợp pháp của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất. Do đó tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho giữa vợ chồng ông **Y Y1**, bà **H Ly N1** với anh **Y C** Byã đồng thời tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 28/10/2021 giao kết giữa ông **Y Chô B2** và bà **Võ Thị H2** đối với thửa đất 7167 (tách ra từ thửa 6630); tờ bản đồ số 25, có diện tích 2.057,8 m<sup>2</sup> và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2021 được giao kết giữa ông **Y Chô B2** và ông **Nguyễn Hữu H3** đối với thửa đất số 6630, tờ bản đồ số 25, có diện tích: 4177,6 m<sup>2</sup> địa chỉ đất tại **xã E, huyện C** là có cơ sở.

[4] Xét việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho 04 (bốn) chị em là bà **H Ly Na B1**, bà **H Si Va B20**, bà **H Phi Ba B7**, bà H' Yi Ma Byã đối với các diện tích đất mà những người này đang quản lý sử dụng như đã phân tích ở phần trên là không đúng. Bởi lẽ, bà **H Ly N1** thì cho rằng toàn bộ diện tích đất mà bà tặng cho con là do bố mẹ bà thừa kế riêng cho bà, còn các bà **H Si Va B20**, bà **H Phi Ba B7**, bà H' **Yi M** thì cho rằng diện tích đất này do bố mẹ để lại và đã chia cho 4 chị em mỗi người một phần, sử dụng ổn định từ năm 1990 cho tới nay, không tranh chấp với ai. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày thì các đương sự đều không có tài liệu chứng cứ để chứng minh cho việc bố mẹ đã chia thừa kế. Đồng thời tại phiên tòa sơ thẩm phía nguyên đơn cũng đã rút yêu cầu về chia di sản thừa kế, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm vẫn giải quyết và công nhận quyền sử dụng đất cho các đồng thừa kế là vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Từ những phân tích nhận định trên, HĐXX xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn để sửa một phần bản án sơ thẩm và không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[8]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo nên nguyên đơn bà **H5** Na Byã không án phí DSST. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông **Y Chô B2**, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Hữu H3**, bà **Võ Thị H2**.

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà H' Ly Na Byã. Sửa bản án Dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 130, 131, 132, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Luật đất đai năm 2013; Luật công chứng.

Căn cứ khoản 5 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **H'Si Va B23**.

1. Tuyên bố hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 27/12/2018 giữa vợ chồng ông **Y Yông H M1**, bà **H Ly Na B1** và ông **Y Chô B2** đối với thửa đất số 6630, tờ bản đồ số 25, diện tích 7970 m<sup>2</sup> vô hiệu một phần. Phần bị vô hiệu là phần diện tích đất mà bà **H Si Va B20**, bà **H Phi Ba B7**, bà **H'Yi Ma B24** đang trực tiếp quản lý sử dụng từ trước tới nay.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2021 giao kết giữa ông **Y Chô B2** và bà **Võ Thị H2** đối với thửa đất 7167 (tách ra từ thửa 6630); tờ bản đồ số 25, có diện tích 2.057,8 m<sup>2</sup> và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2021 được giao kết giữa ông **Y Chô B2** và ông **Nguyễn Hữu H3** đối với thửa đất số 6630, tờ bản đồ số 25, có diện tích: 4177,6 m<sup>2</sup> địa chỉ đất tại **xã E, huyện C** là vô hiệu.

Buộc ông **Y Chô B2** phải hoàn trả cho bà **Võ Thị H2** số tiền 700.000.000 đồng (*bảy trăm triệu đồng*) và trả cho ông **Nguyễn Hữu H3** số tiền 2.400.000.000 đồng (*Hai tỷ bốn trăm triệu đồng*).

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và **UBND huyện C** thu hồi, chỉnh lý biến động đối với thửa đất số 7167 (tách ra từ thửa 6630); tờ bản đồ số 25; có diện tích: 2057,8 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 061295 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp ngày 26/08/2021 và thửa đất số 6630, tờ bản đồ số 25; có diện tích: 4177,6 m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 947350 do **UBND huyện K** (nay là **huyện C**), **tỉnh Đắk Lắk** cấp ngày 14/7/1993, cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 10/01/2019 đều mang tên **Y Chô B2**.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu chia di sản thừa kế; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 947350 do **UBND huyện K**, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/7/1993 mang tên bà **H5 Na Byă** (cập nhật thay đổi chủ sử dụng ngày 10/01/2019 mang tên **Y Chô B2**) của bà **H Ly Na B18**; yêu cầu hủy một phần giá trị pháp lý giấy chứng nhận QSD đất số DB 061295, thửa đất số 7167, tờ bản đồ số 25, diện tích 2.057,8 m<sup>2</sup> mang tên **Y Chô B2** (tách thửa từ thửa đất số 6630, tờ bản đồ số 25); yêu cầu hủy một phần giá trị pháp lý giấy chứng nhận QSD đất số B 947350, thửa đất số 6630, tờ bản đồ số 25, diện tích 7.970m<sup>2</sup> mang tên H'Ly Na Byă.

5. Không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của ông **Y Ớ** về việc buộc bà **H Si Va B20**, **H P**, H Yi Ma Byă chấm dứt hành vi sử dụng đất và trả lại thửa đất 7167, tờ bản đồ số 25 và thửa đất số 6630, tờ bản đồ số 25.

[2] Về án phí phúc thẩm:

Căn cứ Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH-14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Bà H' Ly Na Byã không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được hoàn trả 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông Nguyễn Hữu H3 đã nộp thay theo biên lai số AA/2021/0017933 ngày 06/02/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Kuin tỉnh Đắk Lắk. Anh Y Chô B2, ông Nguyễn Hữu H3, bà Võ Thị H2 mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông H3 đã nộp thay theo biên lai số 0017933, 0017932, 0017934 ngày 06/02/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Kuin.

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

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

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện Cư Kuin;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ;

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

**Hoàng Kim Khánh**