

Bản án số: **199/2024/DS-PT**

Ngày: 20 - 6 - 2024

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Ngọc Sâm.

*Các Thẩm phán:*

Bà Đinh Thị Tuyết

Bà Lưu Thị Thu Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thu Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 20 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: 37/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 01 năm 2024, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2023/DS-ST, ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 172/2024/QĐ-PT, ngày 06/6/2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1958, có mặt;

Địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

**- Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Lưu Hải H, sinh năm 1982 (văn bản ủy quyền ngày 28/6/2021); Địa chỉ: Đường N, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

**- Người đại diện theo ủy quyền:** Bà Lưu Thị Thu H, Luật sư – Công ty Luật TNHH L, đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk (văn bản ủy quyền ngày 22/3/2024); Địa chỉ: Đường D, phường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

**2. Bị đơn:** Ông Lê Kim T, sinh năm 1984 và bà H' B Niê, sinh năm 1986, đều có mặt;

Địa chỉ: Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

**- Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Kim T:** Ông Võ Trường G, sinh năm 1992 (văn bản ủy quyền ngày 20/3/2024); Địa chỉ: Đường T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

**- Người đại diện theo ủy quyền của bà H' B Niê:** Ông Trần Tấn P, sinh năm 1969 (văn bản ủy quyền ngày 26/4/2024); Địa chỉ: Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh

Đắk Lắk, có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Kim T và bà H' B Niê:*  
Ông Đặng Ngọc H, Luật sư – Văn phòng Luật sư T, đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk;  
Địa chỉ: Đường T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

Địa chỉ: Đường G, thị trấn P, huyện K, Đắk Lắk.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Ngô Thị Minh T – Chức vụ: Phó Chủ tịch, vắng mặt;

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Ông Đặng Minh Đ – Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1963, có đơn xin vắng mặt;

Địa chỉ: Đường H, Tổ dân phố M, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

3.3. Ông Y S Niê, sinh năm 1968, có đơn xin vắng mặt;

Địa chỉ: Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

3.4. Ông Y N Ayũn, sinh năm 1960, có mặt;

Địa chỉ: Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn S, đều vắng mặt;

Địa chỉ: Đường H, khối H, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

4.2. Ông Trần Trọng H, vắng mặt;

Địa chỉ: Đường L, khối H, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

4.3. Ông Dương Công P, vắng mặt;

Địa chỉ: Đường L, khối H, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

4.4. Ông Đinh Thế T, có mặt;

Địa chỉ: Đường Y, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

5. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị D – Nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nội dung đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D là bà Lưu Thị Thu H trình bày như sau:*

Ngày 22/02/2000, ông Y J Ayũn đã chuyển nhượng vĩnh viễn cho bà Nguyễn Thị D một lô đất có diện tích 9.800 m<sup>2</sup> với giá 9.000.000 đồng, bà D đã thanh toán đầy đủ tiền và sử dụng ổn định toàn bộ diện tích này từ thời điểm chuyển nhượng cho đến nay không có tranh chấp gì với vợ chồng ông Y J Ayũn. Việc chuyển nhượng được lập bằng văn bản có sự chứng kiến của Hợp tác xã dịch vụ nông nghiệp E là sự xác nhận của chính quyền địa phương (UBND xã E) tại thời điểm chuyển nhượng. Từ khi nhận lại phần diện tích đất này bà D đã cải tạo, khai hoang thêm, dọn dẹp xung quanh và sử dụng ổn định đến năm 2013 không

xảy ra tranh chấp. Bà D cũng đã kê khai và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế với nhà nước theo quy định từ năm 2000. Tổng diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông Y J Ayũn và khai hoang thêm hiện nay là 12.942,7 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 494, tờ bản đồ địa chính số 68.

Vào khoảng năm 2013 (bà D không nhớ chính xác thời điểm) bà H' B Niê là con nuôi của ông Y J Ayũn đã ngang ngược xâm chiếm một phần diện tích đất của bà D, tự ý chặt phá và nhổ hết toàn bộ số cây cà phê của gia đình bà D trồng phía cuối phần đất nhận chuyển nhượng của gia đình ông Y J Ayũn (diện tích chặt phá khoảng 2800 m<sup>2</sup>). Do bà D không ở trực tiếp trên phần đất này nên khi vợ chồng bà H' B chặt phá thì bà D không phát hiện và ngăn chặn kịp thời, bà D chỉ biết sự việc khi được ông Nguyễn Thanh T cán bộ công an huyện Krông Pắc có phần diện tích đất cà phê gần đó cũng bị phá hoại. Khi bà D vào rẫy thì toàn bộ cây cà phê đã bị chặt phá và nhổ bỏ. Sau khi xảy ra sự việc, bà D đã vào nhà ông Y J Ayũn và nói trực tiếp với bà Ami H L (là vợ ông Y J Ayũn) (ở thời điểm này ông Y J Ayũn đã mất) bà D đã trình bày toàn bộ hành vi phá hoại tài sản và chiếm đoạt đất của bà H' B Niê cho bà Ami H Loan nghe. Bà Ami H L đã gọi bà H' B vào nói rõ với bà H' B là bố mẹ đã bán toàn bộ phần đất này vĩnh viễn từ năm 2000 cho gia đình bà D rồi, bà H' B không được lấy tiền đất hoặc bất cứ thứ gì của bà D và cũng không có quyền xâm phạm vào mảnh đất đó nữa.

Sau khi làm việc rõ với bà Ami H L, bà D định làm đơn tố cáo hành vi của bà H' B đến công an, bà H' B biết mình sai nên đã năn nỉ bà D bỏ qua và sẽ trồng cây để khắc phục lại, thấy vậy bà D đã đồng ý. Trong khi bà H' B trồng lại vườn cây, bà H' B xin bà D cho mượn đất này để chăm sóc và thu hoạch vườn cây cho đến khi bà Ami H L chết, vì lúc đó bà Ami H L đã già yếu không làm được việc gì nên mượn đất canh tác hoa màu trên diện tích đất này cho bà ăn đến khi bà qua đời sẽ trả lại cho bà D và không có bất cứ yêu cầu đòi hỏi gì.

Tuy nhiên, sau khi vợ chồng ông Y J Ayũn chết, bà D đã nhiều lần yêu cầu bà H' B trả lại vườn cây và diện tích đất 2800m<sup>2</sup> nói trên nhưng bà H' B lần nữa xin khất, do tình nghĩa hàng xóm nên bà D không muốn căng thẳng và vẫn động viên vợ chồng bà H' B tự nguyện trả lại vườn cây cho bà D. Khoảng đầu năm 2000, bà H' B có nói bà D đưa giấy tờ để bà H' B làm giúp sổ đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nhưng do không tin tưởng bà H' B nên bà D đã nói là giấy bị mất rồi, thấy vậy bà H' B nảy lòng tham muốn lợi dụng cơ hội chiếm đoạt luôn toàn bộ diện tích đất bà D nhận chuyển nhượng của ông Y J Ayũn.

Tháng 7/2020, bà H' B cho người chặt phá vườn cây của bà D (phần diện tích bà D đã sử dụng) đồng thời làm đơn tranh chấp quyền sử dụng đất đến UBND xã E để đòi lại toàn bộ diện tích đất mà ông Y J Ayũn đã chuyển nhượng cho bà D.

Ngày 21/7/2020, UBND xã E đã tiến hành phiên hòa giải và lập biên bản tạm dừng việc tranh chấp của của bà H' B Niê (đưa người chặt phá đến công an xã lập biên bản) đồng thời lập biên bản hòa giải không thành.

Trong quá trình giải quyết tranh chấp bà D đã cung cấp giấy chuyển nhượng vĩnh viễn của ông Y J Ayũn có xác nhận của chính quyền địa phương, thấy bất lợi nên bà H' B đã không thực hiện khởi kiện ra Tòa mà về sử dụng áp lực đồng người, dùng lưới B40 bao chiếm toàn bộ phần diện tích đất nhận chuyển nhượng

của bà Nguyễn Thị D (bao gồm phần diện tích 2800 m<sup>2</sup> mượn không trả từ năm 2013) và toàn bộ phần diện tích đất còn lại cho do bà D quản lý sử dụng. Ngoài ra, bà H' B còn có hành vi chặt phá cây trồng của bà D, hành vi này bà D đã làm đơn yêu cầu công an giải quyết theo thẩm quyền.

Do đó, bà D làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc vợ chồng bà H' B Niê và ông Lê Kim T phải trả lại toàn bộ diện tích đất mà bà D đã nhận chuyển nhượng của ông Y J Ayũn và khai hoang thêm trong quá trình sử dụng, diện tích đất cụ thể là 12.942,7 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất 494, tờ bản đồ địa chính số 68 (trong đó có bao gồm 2800m<sup>2</sup> bà D cho mượn từ năm 2013). Đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị D đối với diện tích 12.942,7 m<sup>2</sup> trồng cây lâu năm thuộc thửa đất 494, tờ bản đồ địa chính số 68, nguồn gốc sử dụng nhận chuyển nhượng từ ông Y J Ayũn có xác nhận của chính quyền địa phương.

Ngày 10/4/2023 và ngày 24/8/2023, bà Nguyễn Thị D có đơn khởi kiện bổ sung với các nội dung:

- Đề nghị Toà án tuyên “Giấy chuyển nhượng vĩnh viễn” vào năm 2000 giữa ông Y J Ayũn với bà Nguyễn Thị D có hiệu lực và Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

- Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị D đối với lô đất có diện tích đất 12.942,7 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 494, tờ bản đồ địa chính số 68, đất tọa lạc tại Buôn P B, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất;

- Buộc vợ chồng ông Lê Kim T và bà H' B Niê phải trả cho bà D diện tích đất 12.942,7 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 494, tờ bản đồ địa chính số 68, đất tọa lạc tại Buôn P B, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất.

Ngày 16/8/2023, bà Nguyễn Thị D có đơn khởi kiện bổ sung: Đề nghị Toà án huỷ bỏ Trích lục bản đồ địa chính số 6200/TL-CNKP-KTĐC của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K.

*Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Kim T và bà H' B Niê, người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày có nội dung như sau:*

Gia đình bà H' B Niê có 06 người cụ thể là: Cha Y J Ayũn, sinh năm 1925, chết năm 2003; mẹ H' B1 Niê, sinh năm 1927, đã chết năm 2013; anh Y D Niê, sinh năm 1947, chết năm 2009; anh Y B Niê, sinh năm 1967; anh Y S Niê, sinh năm 1968; bà H' B Niê, sinh năm 1986; Điều trú tại: Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Theo phong tục người đồng bào dân tộc Êđê sau khi lập gia đình thì người chồng sẽ đến sống và làm việc ở bên nhà vợ, khi sống bố mẹ bà H' B được bà ngoại giao cho thửa đất làm ăn sinh sống, sau khi các anh bà H' B lập gia đình tách hộ ở riêng lúc này chỉ còn bà H' B sống cùng bố mẹ vì gia đình bà H' B chỉ có một mình bà là con gái.

Ngày 14/3/1993, bố mẹ bà H' B đã già không còn sức để quản lý và sử dụng đất của gia đình nên cho bà Phạm Thị H thuê 9.800 m<sup>2</sup> đất cà phê. Thời hạn hợp đồng là 20 năm, bản chính hợp đồng giao cho bà H quản lý, sau này bà H để bà

Nguyễn Thị D làm và khai thác hoa lợi trên thửa đất này. Năm 2003, bố bà H' B vì tuổi cao đã chết, năm 2005 bà D đến gặp riêng ông Y S và cho ông Y S số tiền 1.500.000 đồng để ông Y S viết cho bà D giấy chuyển nhượng vĩnh viễn thửa đất trên đồng thời bắt ông Y S phải ghi đúng tên người làm đơn là Y J Ayũn và nhân chứng đại diện con là Y S Niê.

Sau khi hết hạn sử dụng đất, bà H' B yêu cầu bà D trả lại thửa đất trên cho bà nhưng bà D không tự nguyện giao trả, đầu năm 2020, bà H' B đề nghị UBND xã E, huyện K giải quyết vụ việc trên, và bà cũng thông báo đến bà D thời hạn hợp đồng đất rẫy đã hết và gia đình bà lấy về để cải tạo vườn cây. Hiện tại, gia đình bà H' B đang quản lý sử dụng thửa đất trên, thời gian qua gia đình bà đã cải tạo lại vườn cây, trồng xen nhiều loại cây, và trồng cây cà phê đã chết từ lâu.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D thì bà H' B không đồng ý do việc chuyển nhượng giữa bố bà và bà D là không hợp pháp vì do ông Y S tự ý viết cho bà D, bà không chấp nhận việc giao lại toàn bộ diện tích đất hiện nay đang quản lý sử dụng cho bà D theo yêu cầu khởi kiện.

*Quá trình giải quyết vụ án, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện K trình bày có nội dung như sau:*

Quyền sử dụng đất có diện tích 9.963m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 494 (cũ 261) tờ bản đồ số 68 (cũ 15) tọa lạc tại Buôn P, xã E, huyện K, hiện nay tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị D và bà H' B Niê, ông Lê Kim T, theo tài liệu đang được lưu giữ tại UBND huyện thì diện tích đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về nguồn gốc sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 70 Nghị định số 43/2014/ND-CP thuộc thẩm quyền của UBND xã; đề nghị Tòa án liên hệ UBND xã E để xác nhận theo thẩm quyền.

Đối với quy hoạch sử dụng đất tại địa bàn huyện K được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1960/QĐ-UBND ngày 31/8/2022 thì thửa đất số 494 (cũ 261) tờ bản đồ số 68 (cũ 15) thuộc quy hoạch đất trồng cây lâu năm.

Việc tranh chấp giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị D và bị đơn bà H' B Niê, ông Lê Kim T đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật về đất đai để giải quyết. UBND huyện K không có ý kiến gì.

*Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y S Niê trình bày có nội dung như sau:*

Vào năm 1993, bố mẹ ông là ông Y J Ayũn và bà H' B1 Niê do tuổi cao không còn sức khỏe để làm nông nghiệp nên đã cho bà Phạm Thị H thuê 9800m<sup>2</sup> đất trồng cà phê, thời hạn cho thuê là 20 năm, sau này bà H có cho bà Nguyễn Thị D làm và khai thác hoa lợi trên thửa đất này. Vào khoảng năm 2000, bà Nguyễn Thị D là người đang mượn sử dụng đất trên của bố mẹ ông có đến gặp ông để nhờ ông viết hợp đồng chuyển nhượng đất vĩnh viễn giữa người bán là ông Y J Ayũn, người làm chứng là Y S Niê và có hứa cho ông 5.000.000 đồng, lúc đó bà D đã cho ông trước 1.500.000 đồng. Do lúc đó bố ông đã già yếu, ông nghĩ lời nói của bà D là sự thật, vì lúc đó ông thấy bà D đang làm cà phê trên đất này, một phần ông cũng không am hiểu về pháp luật nên đã đồng ý. Ông xác nhận chữ ký chữ

viết trong Giấy chuyển nhượng đất vĩnh viễn được viết và xác nhận vào ngày 22/02/2000 là của ông chứ không phải của bố ông là ông Y J Ayũn. Đến năm 2019 do hợp đồng cho bà Phạm Thị H thuê đã hết hạn nên em gái ông là H' B Niê đã lấy lại đất để canh tác, điều này là phù hợp với phong tục tập quán của người Ê Đê vì cả gia đình ông chỉ có một mình H' B Niê là con gái, chịu trách nhiệm quản lý tài sản của bố mẹ để lại.

Việc bà Nguyễn Thị D khởi kiện buộc em gái ông là H' B Niê trả lại toàn bộ diện tích đất đang sử dụng là không đúng, vì hợp đồng chuyển nhượng đất vĩnh viễn do ông đã viết cho bà D là không hợp pháp, bà D chỉ sử dụng một thời gian ngắn dựa trên hợp đồng thuê đất của bố ông với bà Phạm Thị H, khi hết hạn hợp đồng thuê thì diện tích đất phải được trả lại cho gia đình ông, bà D không có quyền tiếp tục sử dụng đất này.

*Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y N Ayũn trình bày có nội dung như sau:*

Ông và ông Y J Ayũn là anh em ruột, gia đình ông gồm có 03 anh em, ông Y J Ayũn là anh cả, ông là con thứ 2 và có 01 em trai là Y S Ayũn (ông không nhớ rõ năm sinh), hiện đang cư trú tại xã S, thị xã B. Ông Y J Ayũn, sinh năm 1925 (chết năm 2003) và bà H' B1 Niê, sinh năm 1927 (đã chết năm 2017) có 04 người con là: Y D Niê, sinh năm 1947 (đã chết năm 2009); Y B Niê, sinh năm 1967; Y S Niê, sinh năm 1968 và H' B Niê, sinh năm 1986; Đều trú tại: Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Nguyên diện tích đất đang tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị D và vợ chồng bà H' B Niê và ông Lê Kim T có nguồn gốc là đất vợ chồng ông Y J Ayũn và bà H' B1 Niê khai hoang. Vào năm 1993, do ông Y J và bà H' B1 tuổi đã cao không còn sức khỏe để làm rẫy nên đã cho bà Phạm Thị H (tên thường gọi là bà Hai Hạnh) thuê với thời hạn là 20 năm với giá là 9.000.000 đồng. Giấy tờ thuê đất rẫy 20 năm được 2 bên viết bằng một tờ giấy khác do bà D đang giữ, không phải là "Giấy giao hợp đồng đất rẫy thời gian 20 năm" được viết vào ngày 14/3/93 mà bà D cung cấp trong hồ sơ vụ án, giấy này là do ông Y S Niê viết sau này. Sau khi thuê đất, bà H không trực tiếp canh tác tại diện tích đất này, bà giao lại cho anh trai của bà canh tác. Sau khi cho thuê được một thời gian thì đến tầm năm 1998 - 1999 bà H giao lại diện tích đất này cho bà Nguyễn Thị D canh tác. Cũng trong năm đó bà Phạm Thị H có đến nhà đòi nợ ông Y J Ayũn, do trước đó ông Y J Ayũn có vay của bà H khoảng 4.000.000 đồng để xây giếng và sân phơi cà phê. Do không có tiền trả cho bà H nên ông Y J nhất trí gia hạn thời gian thuê đất rẫy cho bà H thêm 10 năm nữa với số tiền thuê là 8.000.000 đồng, số tiền này được trừ vào số tiền mà ông Y J Ayũn còn nợ bà H. Việc hai bên thoả thuận gia hạn hợp đồng thuê đất rẫy chính ông là người chứng kiến. Ông xác định chữ ký và chữ viết toàn bộ nội dung trong "Giấy chuyển nhượng đất vĩnh viễn" được Chủ nhiệm hợp tác xã xác nhận ngày 22/02/2000 và Biên bản giao nhận tiền ngày 19/5/2000 là do ông Y S Niê viết ra. Người ký xác nhận đại diện UBND xã E (phó chủ tịch xã Y R Êban) là sui gia với ông Y S Niê. Ông Y J Ayũn là người cao tuổi, không biết chữ nên không thể viết được Giấy chuyển nhượng đất vĩnh viễn được Chủ nhiệm hợp tác xã xác nhận ngày 22/02/2000. Vì trong quá trình

sinh sống tại địa phương, khi vay vốn tại Ngân hàng chính sách của huyện Krông Pắc thì phần người vay ông Y J Ayũn không ký được mà xác nhận bằng việc điểm chỉ.

*Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H trình bày có nội dung như sau:*

Năm 1993, bà có nhận hợp đồng đất để trồng cây cà phê của gia đình ông Y J Ayũn, diện tích bà nhận là 0,98 ha (9.800m<sup>2</sup>) dọc theo đường đi C, giáp với diện tích của ông Ama N. Thời gian nhận hợp đồng là 20 năm, tiền nhận hợp đồng là 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng). Việc thuê khoán phần diện tích đất này giữa tôi và ông Y J Ayũn có sự đồng ý và xác nhận của Hợp tác xã E. Tại thời điểm bà nhận hợp đồng này thì cây cà phê trên đất đã già cỗi và chết gần hết. Bà đã giao đủ tiền cho gia đình ông Y J Ayũn và ông Y J Ayũn đã bàn giao đất cho bà sử dụng theo hợp đồng.

Sau khi nhận bàn giao đất từ gia đình ông Y J Ayũn, bà có kế hoạch tiến hành cải tạo đất, cải tạo vườn cây cà phê nhưng do đất quá xấu, cây rừng, bụi cây hoang dại và cỏ tranh, cỏ gấu, cỏ trai vv... mọc um tùm không thể phục hồi được. Đường đi lại khó khăn và là đường đất, đường mòn cây cỏ dại mọc um tùm kín lối đi. Vườn cà buộc phải chặt phát, nhổ bỏ cà phê già cỗi, chết rồi dọn dẹp đốt xong cày xới đào hố và trồng lại mới từ đầu. Gia đình bà mới đào, nhổ được khoảng 50 cây thì thấy đất nằm ở đỉnh dốc bị trôi rửa hết màu mỡ, nhiều mối mọt, sâu bệnh, nấm, rệp sáp đầy gốc cây cà phê vv. Phần lô đất này nằm xa suối, suối lại cạn về mùa khô không có nước tưới cho cà phê, khi đó bà thấy quá vất vả mệt mỏi rồi hoàn cảnh gia đình bà nhân lực không có để khai phá và chăm sóc. Song kinh tế gia đình không đủ khả năng để đầu tư khai thác, chăm sóc vườn cây. Sau 01 năm sau bà sang nhượng lại hợp đồng cho bà Nguyễn Thị D. Việc sang nhượng hợp đồng của bà cho bà Nguyễn Thị D đã thông báo cho gia đình ông Y J Ayũn và Hợp tác xã E. Giá sang nhượng của bà cho bà Nguyễn Thị D là 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng). Bà D đã giao đủ tiền cho bà và bà cũng đã bàn giao lại toàn bộ diện tích đất sang cho bà D.

Tại thời điểm bà sang nhượng hợp đồng lại cho bà D, toàn bộ vườn cây cà phê đã chết hết, không còn khả năng phục hồi. Sau khi bàn giao đất sang cho bà D, bà không quan tâm đến việc bà D canh tác và sử dụng như thế nào nữa.

*Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng bà Nguyễn Thị T trình bày có nội dung như sau:*

Năm 1997, vợ chồng bà có nhận giao khoán lại 2.500m<sup>2</sup> đất rẫy của ông Đình Thế T. Thời gian giao khoán đến năm 2013. Phần diện tích đất bà nhận chuyển nhượng này có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị D thuê khoán của ông Y J Ayũn. Bà đã thanh toán đủ tiền cho ông Đình Thế T và ông Đình Thế T cũng đã giao đất cho vợ chồng bà. Sau khi nhận đất, gia đình bà tiến hành chăm sóc, cải tạo vườn cây trên đất nhưng do đất quá xấu, thiếu nước,... cây không phát triển nên không có hiệu quả. Tháng 2/2000, ông Y J Ayũn yêu cầu bà D phải mua lại toàn bộ phần diện tích đất hợp đồng 9.800m<sup>2</sup>. Bà D có đề nghị vợ chồng bà mua lại phần diện tích đất này nhưng thời điểm đó đất rất xấu bạc màu, trồng đến đâu chết đến đó. Cây trồng không phát triển, không hiệu quả, nhiều sâu bệnh... đường

xá đi lại khó khăn, không có nước tưới về mùa khô nên bà không mua. Sau khi bà D mua phần đất của ông Y J Ayũn thì bà vẫn tiếp tục canh tác.

Tuy nhiên sau khi gia đình bà thu hoạch xong vụ cà phê năm 2012, vợ chồng Lê Kim T và H' B Niê đến lần chiếm và tự ý chặt phá vườn cây của bà. Do thời hạn hợp đồng đã hết, đất xấu lại tranh chấp nên vợ chồng bà trả lại cho bà D luôn. Phần diện tích đất vợ chồng bà nhận lại của ông Đinh Thế T có tứ cận như sau: Phía đông giáp: đường đất đi vào thôn C; Phía Tây giáp: ông Nguyễn Văn M; Phía Nam giáp: bà Nguyễn Thị D; Phía Bắc giáp: ông Nguyễn Văn C. Việc ông T chuyển nhượng phần đất cho vợ chồng bà chỉ thoả thuận miệng, không làm thành văn bản. Khi vợ chồng H' Bích tranh chấp, bà trả lại cho bà D luôn vì đất xấu đầu tư không hiệu quả, hơn nữa thời hạn thuê khoán của vợ chồng bà cũng đã hết.

*Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Trần Trọng H trình bày có nội dung như sau:* Năm 2017, ông, ông Dương Công P và vợ chồng ông Lê Kim T có thỏa thuận cho bà Nguyễn Thị D được sử dụng chung hệ thống máy bơm, đường ống tưới để phục vụ cho việc tưới tiêu trong rẫy của bà D với thời gian sử dụng không giới hạn. Trong quá trình sử dụng nếu có sự cố xảy ra, hệ thống máy bơm hay đường ống tưới nước hư hỏng thì tất cả mọi người phải chịu nhiệm vụ sửa chữa, thay thế. Việc tranh chấp đất giữa vợ chồng Lê Kim T với bà Nguyễn Thị D như thế nào ông không biết.

*Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Dương Công P trình bày có nội dung như sau:* Năm 2017, ông, ông Trần Trọng H và vợ chồng ông Lê Kim T có thỏa thuận cho bà Nguyễn Thị D được sử dụng chung hệ thống máy bơm, đường ống tưới để phục vụ cho việc tưới tiêu trong rẫy của bà D với thời gian sử dụng không giới hạn. Trong quá trình sử dụng nếu có sự cố xảy ra, hệ thống máy bơm hay đường ống tưới nước hư hỏng thì tất cả mọi người phải chịu nhiệm vụ sửa chữa, thay thế. Việc tranh chấp đất giữa vợ chồng Lê Kim T và bà Nguyễn Thị D như thế nào ông không biết.

*Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Đinh Thế T trình bày có nội dung như sau:* Năm 1994, bà Nguyễn Thị D có thuê ông làm công cho gia đình bà D trên diện tích đất bà D thuê của ông Y J Ayũn. Công việc của ông là cùng với gia đình bà D và một số người làm thuê khác dọn dẹp nhổ bỏ toàn bộ gốc cà phê cây cối già cỗi, chết, dọn dẹp cỏ dại, bờ rào, cày, cuốc, xới đất, đào hố để trồng mới cây cà phê. Ông làm cho bà D được hơn sáu tháng nhưng do gia đình bà D không có tiền để trả công cho ông nên thoả thuận cắt lại 1/4 diện tích đất cho ông. Phần diện tích đất thoả thuận cắt lại cho ông là 2.500m<sup>2</sup>. Có tứ cận như sau: Phía đông giáp: Đường đất đi vào C; Phía Tây giáp: ông Nguyễn Văn M; Phía Nam giáp: Bà Nguyễn Thị D; Phía Bắc giáp: Ông Nguyễn Văn C. Việc cắt đất trừ công cho ông hai bên chỉ thoả thuận miệng, không lập thành văn bản, giấy tờ gì. Sau khi bà D cắt phần đất trên sang cho ông, ông làm được khoảng 03 năm, nhưng do đất quá xấu lại cằn cỗi, nguồn nước không đủ, sâu bệnh, mỗi một trận lan... dẫn đến cây cối không lên được, trồng đâu chết đấy và việc bỏ công sức vào đó không có hiệu quả, nên đến năm 1997 ông đã chuyển nhượng phần diện tích đất này sang cho vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị T với giá 2.500.000 đồng. Việc sang nhượng cho vợ chồng ông S, bà T chỉ thoả thuận



miệng hai bên không lập giấy tờ. Sau khi bàn giao được đất sang cho vợ chồng ông S, bà T và nhận tiền, ông không quan tâm đến phần đất này nữa.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2023/DS-ST, ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:*

Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, 157, 165, 220, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 197, Điều 199 Bộ luật dân sự 2015; Áp dụng Điều 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D về việc:

- Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc tuyên “Giấy chuyển nhượng vĩnh viễn” vào năm 2000 giữa ông Y J Ayũn với bà Nguyễn Thị D có hiệu lực và Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

- Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị D đối với lô đất có diện tích đất 12942,7 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 494; tờ bản đồ địa chính số 68; đất tọa lạc tại Buôn P1, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, và toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất;

- Buộc vợ chồng ông Lê Kim T và bà H' B Niê phải trả cho bà D diện tích đất 12942,7 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 494; tờ bản đồ địa chính số 68; đất tọa lạc tại Buôn P1, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất;

- Đề nghị Tòa án huỷ bỏ trích lục bản đồ địa chính số 6200/TL-CNKP-KTĐC của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K.

+ Về án phí: Bà Nguyễn Thị D được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

+ Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị D phải chịu 40.860.000 đồng chi phí tố tụng, bao gồm: 11.200.000 đồng chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ; 20.000.000 đồng chi phí định giá và 9.660.000 đồng chi phí giám định. Được khấu trừ vào số tiền 45.000.000 đồng bà Nguyễn Thị D đã nộp tạm ứng, bà Nguyễn Thị D được nhận lại số tiền 4.140.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/10/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị D có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy

định của pháp luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Phân tích đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như tranh tụng tại phiên tòa. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuyên không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị D. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2023/DS-ST, ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của 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 nguyên đơn bà Nguyễn Thị D được nộp trong thời hạn luật định và được miễn tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D, xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Quá trình giải quyết vụ án xác định: Diện tích 9.963m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 494 (cũ 261) tờ bản đồ số 68 (cũ 15) tọa lạc tại Buôn P, xã E, huyện K đang tranh chấp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có nguồn gốc do ông Y J Ayũn khai hoang từ khoảng năm 1957 đến năm 1960 để trồng cà phê.

[2.2] Xét “Giấy chuyển nhượng vĩnh viễn” có xác nhận của Hợp tác xã dịch vụ E và UBND xã E vào ngày 22/02/2000:

Theo mục 17, 19 Kết luận giám định số 76/PC09 ngày 17/02/2021 (do Công an huyện K yêu cầu), Kết luận giám định số 469/KL-KTHS ngày 27/4/2023, Kết luận giám định số 899/KL-KTHS ngày 31/7/2023 đều thể hiện Y S Niê là người viết phần nội dung “Giấy chuyển nhượng vĩnh viễn” và ghi chữ Y J Ayũn tại phần người làm đơn; đồng thời đã ký tên xác nhận mình là người làm chứng.

Mặc dù, tại mục 18 Kết luận giám định số 76/PC09 ngày 17/02/2021 (do Công an huyện K yêu cầu) thể hiện: Không đủ cơ sở kết luận giám định chữ ký mang tên Y J Ayũn tại “Giấy chuyển nhượng vĩnh viễn” so với chữ ký của Y S Niê tại Biên bản ghi lời khai đề ngày 15/12/2020; Bản tự khai đề ngày 25/9/2020 và Bản tự khai đề ngày 28/9/2020, có phải do cùng một người ký ra hay không; Tại Kết luận giám định số 469/KL-KTHS ngày 27/4/2023 thể hiện: Không đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết họ tên Y J Ayũn trên “Giấy chuyển nhượng vĩnh viễn” so với chữ ký, chữ viết mang tên Y S Niê trên Bản tự khai mang tên Y S Niê đề ngày 26/10/2022 và Biên bản giao nhận văn bản tố tụng đề ngày 05/4/2023 người nhận mang tên Y S Niê có phải do cùng một người ký, viết ra hay không. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, ông Y R Êban (Phó Chủ tịch UBND xã E, huyện K từ năm 1985 đến năm 2004) trình bày rằng “Giấy chuyển nhượng vĩnh viễn” trên được ông Y S Niê viết và mang đến nhờ ông và ông Y N1 Ayun (Chủ nhiệm Hợp tác xã Dịch vụ nông nghiệp E) xác nhận (BL 356). Đồng thời, “Giấy Hợp đồng (V/v liên kết caphê)” ngày 21/3/1993 giữa bà Phạm Thị H và Ae H’ L

(tức ông Y J Ayũn) và bản phô tô “Biên bản thanh lý đường dây hạ thế 0,4KV HTX E” lập ngày 03/11/1998 (BL 311) thể hiện chữ ký của ông Y J Ayũn khác hoàn toàn so với chữ ký tại “Giấy chuyển nhượng vĩnh viễn”.

Do đó, không có đủ căn cứ để xác định chữ ký tại “Giấy chuyển nhượng vĩnh viễn” là chữ ký của ông Y J Ayũn.

[2.3] Bà D cung cấp cho Tòa án Giấy nhận tiền bán đất rẫy ngày 22/3/2000 (BL 138) và Biên bản nhận tiền ngày 19/5/2000 (BL 162), thể hiện bà D đã giao cho ông Y N Ayũn (em của ông Y J) số tiền 5.000.000 đồng tiền mua đất và giao số tiền 4.000.000 đồng còn lại cho con ông Y J Ayũn là Y S Niê, và có ông Y N Ayũn là người làm chứng. Bà D cho rằng bà đã giao tiền chuyển nhượng cho gia đình ông Y J Ayũn là không phù hợp. Bởi lẽ, tại thời điểm này, ông Y J Ayũn còn sống, không ở chung nhà với ông Y S Niê cũng như ông Y N Ayũn và diện tích đất trên là đất thuộc quyền sử dụng của ông Y J Ayũn nhưng bà D không giao số tiền trên cho ông Y J Ayũn hoặc vợ ông Y J Ayũn là bà H’ B1 Niê mà lại giao tiền cho người khác nhận mà không có sự chấp thuận của ông Y J Ayũn.

[2.4] Như vậy, có cơ sở xác định: “Giấy chuyển nhượng vĩnh viễn” có xác nhận của Hợp tác xã dịch vụ E và UBND xã E vào ngày 22/02/2000 chỉ là sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị D và ông Y S Niê, không phải ý chí của ông Y J Ayũn, nên không có cơ sở để cho rằng ông Y J Ayũn chuyển nhượng diện tích 9800m<sup>2</sup> cho bà Nguyễn Thị D.

[3] Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, nên kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D là không có cơ sở để chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử giữ nguyên toàn bộ quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] **Về chi phí tố tụng:** Bà Nguyễn Thị D phải chịu 40.860.000 đồng chi phí tố tụng, bao gồm: 11.200.000 đồng chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ; 20.000.000 đồng chi phí định giá và 9.660.000 đồng chi phí giám định (đã thực hiện và chi phí xong).

**[5] Về án phí:**

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị D được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị D được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D – Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2023/DS-ST, ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 197, Điều 199 Bộ luật

dân sự 2015; Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

[1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D về việc:

- Đề nghị tuyên “Giấy chuyển nhượng vĩnh viễn” vào năm 2000 giữa ông Y J Ayũn với bà Nguyễn Thị D có hiệu lực và Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

- Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị D đối với lô đất có diện tích 12942,7 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 494, tờ bản đồ địa chính số 68, đất tọa lạc tại Buôn P1, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất;

- Buộc vợ chồng ông Lê Kim T và bà H’ B Niê phải trả cho bà Nguyễn Thị D diện tích đất 12942,7 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 494, tờ bản đồ địa chính số 68, đất tọa lạc tại Buôn P1, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất;

- Huỷ trích lục bản đồ địa chính số 6200/TL-CNKP-KTĐC của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K.

[2]. **Về chi phí tố tụng:** Bà Nguyễn Thị D phải chịu 40.860.000 đồng chi phí tố tụng, bao gồm: 11.200.000 đồng chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ; 20.000.000 đồng chi phí định giá và 9.660.000 đồng chi phí giám định (đã thực hiện và chi phí xong).

### **[3]. Về án phí:**

[3.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị D được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị D được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

#### **Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện K;
- VKSND huyện K;
- Chi cục THADS huyện K;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Ngọc Sâm**