

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LẠC DƯƠNG
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 02/2023/DS - ST
Ngày: 30-11-2023
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và yêu cầu thực hiện nghĩa
vụ do người chết để lại

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẠC DƯƠNG, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Bích Thảo**.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Văn Huỳnh**
- Ông Dương Văn Nhuận**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Bùi Thị Hậu** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thu** - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 17/2022/TLST – DS ngày 01/7/2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2023/QĐXX-ST ngày 06 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Mạnh V, sinh năm 1985 và bà Phan Thị Hoài Tr, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 1/43 Đ, phường 4, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Huy T, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số 79 N, phường 2, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Theo văn bản ủy quyền ngày 20/6/2022 tại Văn phòng công chứng Vạn Tin; Địa chỉ: Số 166 đường Bùi Thị Xuân, phường 2, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt

- *Đồng bị đơn:*

1. Bà Cil Yũ K'Th, sinh năm 1973; Địa chỉ: Thôn L, xã Đạ Nhim, huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Ông Cil Yũ Ha Se S, sinh năm 1976; Địa chỉ: Thôn L, xã Đạ Nhim, huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Ông Cil Yũ Ha Lơ B, sinh năm 1979; Địa chỉ: Thôn L, xã Đạ Nhim, huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Ông Cil Yũ Ha Nik K, sinh năm 1981; Địa chỉ: Thôn L, xã Đạ Nhim, huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. Ông Cil Yũ Ha Ph, sinh năm 1983; Địa chỉ: Thôn 1, xã Đạ Sar, huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

6. Ông Cil Yũ Ha Th, sinh năm 1985; Địa chỉ: Thôn L, xã Đạ Nhim, huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

7. Bà Cil Yũ K'U, sinh năm 1991; Địa chỉ: Thôn L, xã Đạ Nhim, huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

+ Bà Cil Yũ K'Th, ông Cil Yũ Ha Nik K, ông Cil Yũ Ha Ph ủy quyền cho bà Cil Yũ K'U theo văn bản ủy quyền ngày 27/6/2022 của Văn phòng công chứng Vạn Tin; địa chỉ: Số 166 đường Bùi Thị Xuân, phường 2, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

+ Ông Cil Yũ Ha Se S, ông Cil Yũ Ha Th ủy quyền cho bà Cil Yũ K'U theo văn bản ủy quyền ngày 15/7/2022 của Văn phòng công chứng Vạn Tin; địa chỉ: Số 166 đường Bùi Thị Xuân, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

+ Ông Cil Yũ Ha Lơ B ủy quyền cho bà Cil Yũ K'U theo văn bản ủy quyền ngày 29/7/2022 của UBND xã Đạ Nhim, huyện Lạc Dương.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Lạc Dương; địa chỉ trụ sở: Số 36 Bi Boup, tổ dân phố Đăng Lèn, thị trấn Lạc Dương, huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện Lạc Dương: Ông Bùi Th; chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Lạc Dương; địa chỉ: 36 Bi Doup, tổ dân phố Đăng Lèn, thị trấn Lạc Dương, huyện Lạc Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Lạc Dương: Bà Đỗ Thị Thu H; chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Lạc Dương; địa chỉ: 36 Bi Doup, tổ dân phố Đăng Lèn, thị trấn Lạc Dương, huyện Lạc Dương. Văn bản ủy quyền ngày 31/8/2023. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Bà Klong Ro B, sinh năm 1971; Địa chỉ: Thôn L, xã Đạ Nhim, huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông Trần Mạnh V, bà Phan Thị Hoài Tr và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Huy T trình bày:

Ngày 20/3/2007 bà Tr có nhận chuyển nhượng của ông Da Kriêng Ha W, bà Cil Yũ K Th diện tích đất khoảng 3.000m² thuộc một phần thửa 142, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại thôn Liêng Bông, xã Đạ Nhim, huyện Lạc Dương; đất đã được UBND huyện Lạc Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/7/1999 đứng tên hộ ông (bà) Da Kriêng Ha W, với giá 130.000.000đ, đã giao 125.000.000đ, còn lại 5.000.000đ khi nào làm thủ tục tách sổ sẽ giao hết. Ông Ha W, bà K Th đã giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tr. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Tr đã nhận đất, sử dụng ổn định không có tranh chấp với ai.

Do tại thời điểm nhận chuyển nhượng bà Tr và ông V chưa kết hôn theo quy định của pháp luật nên trong giấy chuyển nhượng chỉ có ghi tên bà Tr. Vì vậy, ông V, bà Tr xác định đây là tài sản riêng của bà Tr.

Vào năm 2018 bà Tr và ông Da Kriêng Ha W làm thủ tục tách thửa 142 thành hai thửa là thửa 220 và thửa 221 đều mang tên hộ ông Da Kriêng Ha W, đều được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ông V, bà Tr giữ bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng thửa 221 tờ bản đồ số 12, diện tích 2.944 m², số sổ CM 290029. Sau khi nhận đất bà Tr đã cải tạo lại đất như hiện trạng thực tế. Trên đất trồng cây ngắn ngày.

Khi còn sống ông Da Kriêng Ha W và bà Cil Yũ K Th có 08 người con là: Bà Cil Yũ K'Th, sinh năm 1973; Ông Cil Yũ Ha Se S, sinh năm 1976; Ông Cil Yũ Ha Lơ B, sinh năm 1979; Ông Cil Yũ Ha Nik K, sinh năm 1981; Ông Cil Yũ Ha Ph, sinh năm 1983; Ông Cil Yũ Ha Th, sinh năm 1985; Bà Cil Yũ K Rơ Ph (Cil Yũ Rơ Ph), sinh năm 1989 đã chết năm 2021; Bà Cil Yũ K'U, sinh năm 1991.

Sau khi bà K Th chết thì năm 2012 ông Ha W kết hôn với bà Klong Ro B, giữa ông Ha W và bà Ro B không có con chung.

Đối với số tiền chuyển nhượng còn lại thì ông V, bà Tr cũng đã thanh toán xong cho các con của ông Ha W, bà K Th.

Do ông Da Kriêng Ha W đã chết năm 2020 và bà Cil Yũ K Th đã chết năm 2008 nên các bên không thể thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/3/2007, vì vậy phát sinh tranh chấp.

Tại thời điểm chuyển nhượng năm 2007 cũng như sau khi làm thủ tục tách thửa năm 2018, do quy định về hạn điền đối với đất sản xuất của người dân tộc thiểu số trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng nên các bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, nay quy định này đã bị bãi bỏ nên vợ chồng ông V, bà Tr khởi kiện yêu cầu:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) lập ngày 20/3/2007 giữa bà Tr với ông Da Kriêng Ha W, bà Cil Yũ K Th đối với diện tích 2.944 m² (đo đạc thực tế là 2.878m² = 2.249m² + 629m²) thuộc thửa 221, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại thôn L, xã Đa Nhim, huyện Lạc Dương (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 290029 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 18/7/2018 cho hộ ông Da Kriêng Ha W).

- Yêu cầu những người thừa kế hàng thứ nhất của ông Da Kriêng Ha W là bà Cil Yũ K'Th, ông Cil Yũ Ha Se S, ông Cil Yũ Ha Lơ B, ông Cil Yũ Ha Nik K, ông Cil Yú Ha Ph, ông Cil Yũ Ha Th, bà Cil Yũ K'U và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Klong Ro B; còn những người hàng thừa kế thứ nhất của bà Cil Yũ K Th bao gồm: Bà Cil Yũ K'Th, ông Cil Yũ Ha Se S, ông Cil Yũ Ha Lơ B, ông Cil Yũ Ha Nik K, ông Cil Yú Ha Ph, ông Cil Yũ Ha Th, bà Cil Yũ K'U tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 20/3/2007.

Đối với diện tích 35m² thuộc 1P-220 tờ BĐ 12 ông V, bà Tr đang sử dụng, đã được cấp giấy chứng nhận quyền đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên hộ ông Da Kriêng Ha W mà hiện nay người đang quản lý sử dụng là bà Klong Ro B thì để ông V, bà Tr và bà Klong Ro B cùng các người con của ông Ha W, bà K Th tự thỏa thuận giải quyết, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Còn đối với phần diện tích đất 563m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông V, bà Tr không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về kết quả đo đạc thì ông V, bà Tr đồng ý với kết quả đo vẽ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạc Dương, không khiếu nại, thắc mắc gì vì từ lúc nhận chuyển nhượng và sử dụng cho đến nay ranh giới đất không thay đổi. Ngoài ra, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án định giá tài sản.

Ông V, bà Tr không còn yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề nào khác.

2. Bị đơn bà Cil Yũ K'Th, ông Cil Yũ Ha Se S, ông Cil Yũ Ha Lơ B, ông Cil Yũ Ha Nik K, ông Cil Yú Ha Ph, ông Cil Yũ Ha Th, bà Cil Yũ K'U trình bày:

Cha mẹ đẻ của các ông bà là ông Da Kriêng Ha W (1947 – 2020) và bà Cil Yũ K Th (1950 – 2008) có 08 người con gồm:

1. Bà Cil Yũ K'Th, sinh năm 1973
2. Ông Cil Yũ Ha Se S, sinh năm 1976
3. Ông Cil Yũ Ha Lơ B, sinh năm 1979
4. Ông Cil Yũ Ha Nik K, sinh năm 1981
5. Ông Cil Yú Ha Ph, sinh năm 1983
6. Ông Cil Yũ Ha Th, sinh năm 1985

7. Bà Cil Yú K Rơ Ph (Cil Yũ Rơ Ph, sinh năm 1989 - chết ngày 20/3/2021), chưa lập gia đình, không có con ruột cũng như con nuôi hợp pháp.

8. Bà Cil Yũ K'U, sinh năm 1991

Ngoài 08 người con nói trên thì giữa ông Ha W, bà K Th không còn người con chung, con nuôi hợp pháp, con riêng hay con ngoài giá thú nào khác.

Khi còn sống ông Ha W, bà K Th có tạo lập được khối tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND huyện Lạc Dương cấp ngày 31/7/1999, số sổ P 358262, đứng tên hộ ông/bà Da Kriêng Ha W, bao gồm nhiều thửa, nhiều tờ bản đồ khác nhau, trong đó có thửa 142 tờ bản đồ số 12 với diện tích đất 5.815m² tọa lạc tại thôn L, xã Đạ Nhim, huyện Lạc Dương. Ngày 20/3/2007 ông Ha W, bà K Th và bà Tr có lập giấy viết tay chuyển nhượng một phần diện tích đất khoảng 3.000m² trong tổng số 5.815m² của thửa 142 với số tiền 130.000.000đ. Bà Tr đã đưa trước 125.000.000đ, còn lại 5.000.000đ khi nào làm thủ tục sang tên theo quy định thì sẽ giao hết. Thửa 142 đã được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Lâm Đồng tách thành 02 thửa 220 và 221 vào ngày 18/7/2018, vẫn đứng tên hộ ông Da Kriêng Ha W. Theo đó thửa 221 có diện tích 2.944m² thì ông V, bà Tr sử dụng ổn định cho đến nay. Đối với số tiền 5.000.000đ còn thiếu thì ông V, bà Tr cũng đã thanh toán xong.

Do đó bà K'Th, ông Se S, ông Lơ B, ông Nik K, ông Ha Ph, ông Ha Th, bà K'U đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông V, bà Tr về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) ngày 20/3/2007 giữa bà Tr với ông Ha W, bà K Th cũng như tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.944 m² (đo đạc thực tế là 2.878m²) thuộc thửa đất số 221 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại thôn L, xã Đạ Nhim, huyện Lạc Dương (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 290029 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 18/7/2018 cho hộ ông Da Kriêng Ha W).

Theo kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạc Dương thì ông V, bà Tr đang sử dụng 35m² của thửa 220, mà thửa 220 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp cho hộ ông Da Kriêng Ha W vào ngày 18/7/2018 (hiện nay bà R là người đang sử dụng thửa 220). Do đó, các đồng bị đơn không có ý kiến gì đối với việc ông V, bà Tr sử dụng 35m² mà để các bên tự thỏa thuận giải quyết, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Cũng như không có ý kiến về kết quả đo đạc. Ngoài ra, các đồng bị đơn không yêu cầu Tòa án định giá tài sản.

Bà Cil Yũ K'Th, ông Cil Yũ Ha Se S, ông Cil Yũ Ha Lơ B, ông Cil Yũ Ha Nik K, ông Cil Yũ Ha Ph, ông Cil Yũ Ha Th, bà Cil Yũ K'U không còn trình bày nội dung nào khác.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng - người đại diện theo ủy quyền bà Đỗ Thị Thu H trình bày: Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lạc Dương tiến hành thực hiện các trình tự, thủ tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Do thực hiện các công việc của Phòng theo chương trình công tác của Ủy ban nhân dân huyện nên xin vắng mặt.

3.2. Theo biên bản lấy lời khai ngày 25/8/2023 của bà Klong Ro B trình bày: Bà Klong Ro B và ông Da Kriêng Ha W kết hôn vào ngày 04/6/2012 tại UBND xã Đạ Nhim, huyện Lạc Dương. Ông bà có 01 người con chung nhưng đã chết lúc mới sinh, ngoài ra ông bà không có người con chung, con nuôi hợp pháp nào khác.

Trước khi kết hôn với bà Ro B thì ông Ha W có người vợ tên là Cil Yũ K Th. Giữa ông Ha W và bà K Th có 08 người con chung nhưng chết 01 người còn 07 người, cụ thể như sau: Bà Cil Yũ K'Th, sinh năm 1973; Ông Cil Yũ Ha Se S, sinh năm 1976; Ông Cil Yũ Ha Lơ B, sinh năm 1979; Ông Cil Yũ Ha Nik K, sinh năm 1981; Ông Cil Yũ Ha Ph, sinh năm 1983; Ông Cil Yũ Ha Th, sinh năm 1985; Bà Cil Yũ K Rơ Ph (Cil Yũ Rơ Ph, sinh năm 1989 - chết năm 2021, chưa lập gia đình, không có con ruột cũng như con nuôi hợp pháp); Bà Cil Yũ K'U, sinh năm 1991. Ngoài những người con trên thì ông Ha W và bà K Th không có người con chung, con nuôi hợp pháp, con riêng hay con ngoài giá thú nào khác.

Đối với việc ông Ha W và bà K Th chuyển nhượng cho bà Tr diện tích đất thuộc thửa 142 tờ bản đồ số 12 (nay là thửa 221) tại thôn L, xã Đạ Nhim, huyện Lạc Dương thì bà R không biết vì đây là tài sản của ông Ha W và bà K Th, thời điểm chuyển nhượng ngày 20/3/2007 thì bà Ro B và ông Ha W chưa kết hôn. Nay ông V, bà Tr khởi kiện yêu cầu bà Ro B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay) ngày 20/3/2007 giữa bà Tr với ông Ha W, bà K Th thì bà Ro B đồng ý.

Theo kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạc Dương thì ông V, bà Tr đang sử dụng 35m² của một phần thửa 220 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông Da Kriêng Ha W, hiện nay bà Ro B là người đang sử dụng thì bà Ro B không có ý kiến gì đối với việc ông V, bà Tr sử dụng 35m², mà để các bên tự thỏa thuận giải quyết, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 13/10/2023, ngày 26/10/2023 bà Cil Yũ K'U, bà Đỗ Thị Thu H, bà Klong Ro B có đơn xin vắng mặt toàn bộ quá trình làm việc tại Tòa án nên Tòa án không tiến hành hòa giải được.

* Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa

- Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán chấp hành đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đúng quan hệ tranh chấp, đúng người tham gia tố tụng, thực hiện đúng các yêu cầu về trình tự thủ tục từ khai mạc phiên tòa, thủ tục xét hỏi, tranh luận tại phiên tòa. Trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 68, 70, 71 BLTT dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

+ Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức “*Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất*” viết tay ghi ngày 20/3/2007 giữa bà Phan Thị Hoài Tr và vợ chồng ông Da Kriêng Ha W, bà Cil Yũ K Th đối với 01 phần thửa đất 142 tờ bản đồ số 12 tại thôn L, xã Đạ Nhim, huyện Lạc Dương (nay là thửa 221 tờ bản đồ số 12, diện tích 2.944m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 290029 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 18/7/2018, cho hộ ông (bà) Da Kriêng Ha W) có hiệu lực pháp luật.

+ Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự, cụ thể: Bà Cil Yũ K’Th, ông Cil Yũ Ha Se S, ông Cil Yũ Ha Lơ B, ông Cil Yũ Ha Nik K, ông Cil Yú Ha Ph, ông Cil Yũ Ha Th, bà Cil Yũ K’U, bà Klong Ro B với bà Phan Thị Hoài Tr, về việc tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại “*Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất*” viết tay ghi ngày 20/3/2007 giữa bà Phan Thị Hoài Tr và vợ chồng ông Da Kriêng Ha W, bà Cil Yũ K Th đối với 01 phần thửa 142 tờ bản đồ số 12 tại thôn L, xã Đạ Nhim, huyện Lạc Dương (nay là thửa 221 tờ bản đồ số 12, diện tích 2.944m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 290029 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 18/7/2018, cho hộ ông (bà) Da Kriêng Ha Wê. Theo kết quả đo đạc ngày 15/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạc Dương thì có diện tích đất 2.878m² thuộc 01 phần thửa 221 tờ bản đồ số 12.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận của đương sự cũng như ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của các đồng bị đơn là bà Cil Yũ K’U, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Klong Ro B và người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Lạc Dương bà Đỗ Thị Thu H có đơn xin giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành đưa vụ án ra xét xử.

[2] Về quan hệ tranh chấp:

Xuất phát từ việc ngày 20/3/2007 bà Tr có nhận chuyển nhượng của ông Da Kriêng Ha W, bà Cil Yũ K Th diện tích đất khoảng 3.000m² thuộc một phần thửa 142, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại thôn L, xã Đạ Nhim, huyện Lạc Dương, đất đã được UBND huyện Lạc Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 31/7/1999, đứng tên hộ ông (bà) Da Kriêng Ha W.

Phía ông V, bà Tr khởi kiện yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức “*Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất*” viết tay ghi ngày 20/3/2007 và yêu cầu các đồng bị đơn, người liên quan bà Klong Ro B là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Ha W, bà K Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/3/2007. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại*” tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều

35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng là phù hợp.

[3] Về hàng thừa kế:

Ông Da Kriêng Ha W và bà Cil Yũ K Th có 08 người con gồm: Bà Cil Yũ K'Th, sinh năm 1973; Ông Cil Yũ Ha Se S, sinh năm 1976; Ông Cil Yũ Ha Lor B, sinh năm 1979; Ông Cil Yũ Ha Nik K, sinh năm 1981; Ông Cil Yũ Ha Ph, sinh năm 1983; Ông Cil Yũ Ha Th, sinh năm 1985; Bà Cil Yũ K Rơ Ph (Cil Yũ Rơ Ph); Bà Cil Yũ K'U, sinh năm 1991 (Đối với bà K'U trong giấy khai sinh thể hiện họ tên mẹ Cil Yũ K'Th, họ tên bố Đà Kriêng Ha W). Hiện nay, bà Cil Yũ K Rơ Ph (Cil Yũ Rơ Ph) đã chết (1989-2021), khi còn sống bà Rơ Ph chưa lập gia đình, không có con ruột cũng như con nuôi hợp pháp.

Sau khi bà K Th chết (1950-2008), ông Ha W kết hôn với bà Klong Ro B vào năm 2012, đến năm 2020 ông Ha W chết (1947-2020). Giữa ông Ha W và bà Ro B không có con chung, con riêng hay con nuôi hợp pháp nào.

Do ông Da Kriêng Ha W và bà Cil Yũ K Th chết không để lại di chúc. Cha mẹ đẻ của ông Ha W, bà K Th không còn nên căn cứ điểm a, khoản 1, Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hàng thừa kế thứ nhất của ông Ha W là 08 người, gồm 07 người con còn sống và bà Klong Ro B; còn hàng thừa kế thứ nhất của bà K Th gồm 07 người con còn sống.

[4] Về nội dung tranh chấp:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 31/7/1999 UBND huyện Lạc Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sổ P 358262 cho hộ ông (bà) Da Kriêng Ha W gồm nhiều thửa đất, nhiều tờ bản đồ khác nhau, trong đó có thửa 142 tờ bản đồ số 12. Theo Công văn số 84/CNLD ngày 31/3/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạc Dương thì thửa 142 tờ bản đồ số 12 có diện tích 5815m² cấp đổi thành diện tích 5969m² (400m² ONT + 5569m²), đến năm 2018 tách thành 02 thửa là 220 với diện tích 3025m² (400m² ONT + 2625m² CLN) và thửa 221 với diện tích 2944m² (đất trồng cây lâu năm) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 18/7/2018.

Ngày 20/3/2007 bà Tr có nhận chuyển nhượng của ông Da Kriêng Ha W, bà Cil Yũ K Th diện tích đất khoảng 3.000m² thuộc một phần thửa 142, tờ bản đồ số 12. Hiện nay là thửa 221 tờ bản đồ số 12. Ông Ha W đã giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số sổ CM 290029 của thửa 221 cho bà Tr.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Tr xác định thửa 221 là tài sản riêng của bà, do đó tại giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2007 chỉ có bà Tr ký vì tại thời điểm đó bà Tr và ông V chưa kết hôn, tuy nhiên đến thời điểm khởi kiện bà Tr và ông V đã kết hôn (vào ngày 19/02/2013) nên đơn khởi kiện thể hiện bà Tr và ông V là nguyên đơn. Tại bút lục 130 ông V cũng có đơn trình bày xác định diện tích đất thửa 221 là tài sản riêng của bà Tr có được trước khi kết hôn với ông.

Tại các biên bản lấy lời khai, bản tự khai ngày 01/7/2022, ngày 25/8/2023 cũng như đơn xin vắng mặt thì bà K'Th, ông Se S, ông Lơ B, ông Nik K, ông Ha Ph, ông Ha Th, bà K'U thừa nhận có việc chuyển nhượng đất, bàn giao đất và nhận đủ tiền như nguyên đơn trình bày. Phía bà Ro B xác nhận tại thời điểm chuyển nhượng bà chưa kết hôn với ông Ha W, tuy nhiên trong quá trình sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp. Do đó, các đồng bị đơn và bà Ro B đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Qua xác minh tại UBND xã Đa Nhim thì UBND xã không tiếp nhận đơn khiếu nại hay yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai liên quan đến thửa 221. Tại Công văn số 291/CNLD ngày 14/9/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạc Dương xác định thửa 221 thuộc quy hoạch đất phát triển hạ tầng; chưa được Chi nhánh xác nhận chuyển nhượng, tặng cho ai cũng như chưa thể chấp tại bất cứ tổ chức tín dụng nào.

Như vậy, đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng tại “*Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 20/3/2007 chỉ là giấy viết tay chưa được công chứng chứng thực nhưng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là hoàn toàn tự nguyện, các bên đều có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/01/2017 chưa được công chứng/chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng bà Tr đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ (trả đủ tiền mua đất), các bên đã cắm mốc giới, bàn giao đất và giao nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho bà Tr. Các đồng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Klong Ro B đều xác định từ năm 2007 nguyên đơn nhận đất, trực tiếp quản lý sử dụng thửa 221 từ đó cho đến nay. Còn gia đình ông Ha W sử dụng thửa 220. Quá trình nhận đất và sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp gì. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ nhận định trên xác định tại thời điểm xác lập, giao dịch này có đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 122 và Điều 127 và tại thời điểm yêu cầu công nhận hợp đồng, có đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 và Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu các đồng bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Ro Bin tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[5] Về kết quả đo đạc:

Theo kết quả đo đạc ngày 15/8/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạc Dương thì thửa 221 tờ bản đồ 12 có diện tích 2.878m², ngoài ra thửa 221 có 60m² là mương nước. Như vậy, phần đất thuộc thửa 221 là 2.878m² nhỏ hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đổi và nhỏ hơn diện tích các bên đã thỏa thuận tại giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/3/2007 nhưng nguyên đơn, các đồng bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Ro B đều khẳng định các bên sử dụng ranh giới đất ổn

định, không tranh chấp và đồng ý với kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạc Dương.

Do diện tích đất thay đổi so với giấy chứng nhận đã được cấp nên ngày 24/8/2023 Tòa án đã ban hành văn bản số 250/CV-TA đưa UBND huyện Lạc Dương tham gia tố tụng với tư cách là người liên quan, đồng thời đề nghị UBND huyện Lạc Dương cho biết ý kiến về sự thay đổi trên thì ngày 13/9/2023 người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Lạc Dương đề nghị Tòa án tiến hành thực hiện các trình tự, thủ tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[6] Đối với diện tích 35m² hiện nay ông V, bà Tr đang sử dụng của thửa 220 tờ bản đồ 12 đã được cấp giấy chứng nhận chứng nhận quyền đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên hộ ông Da Kriêng Ha W mà người đang quản lý sử dụng là bà Klong Ro B thì bà Ro B, cũng như bà K'Th, ông Se S, ông Lơ B, ông Nik K, ông Ha Ph, ông Ha Th, bà K'U không có ý kiến, yêu cầu gì mà để các đồng bị đơn và người liên quan bà Ro B cùng ông V, bà Tr tự thỏa thuận giải quyết, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét. Sau này có phát sinh tranh chấp thì sẽ được xem xét, giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

[7] Đối với phần diện tích đất 563m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông V, bà Tr không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do đó, Tòa án không giải quyết.

[8] Nguyên đơn, các đồng bị đơn không yêu cầu Tòa án định giá tài sản nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ 8.943.000đ (*tám triệu chín trăm bốn mươi ba ngàn đồng*) ông V, bà Tr tự nguyện nhận chịu toàn bộ, không yêu cầu các đồng bị đơn phải chịu (ông V, bà Tr đã thanh toán xong).

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên các đồng bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Tuy nhiên, nguyên đơn tự nguyện nhận chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm nên cần ghi nhận.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 156, 158, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự:

- Căn cứ Điều 122, 127 của Bộ luật dân sự năm 2005:

- Căn cứ Điều 116, 117, Điều 129, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015:

- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Mạnh V, bà Phan Thị Hoài Tr.

1. Công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Phan Thị Hoài Tr và ông Da Kriêng Ha W, bà Cil Yũ K Th tại “*Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất*” viết tay ghi ngày 20/3/2007 đối với 01 phần thửa đất số 142, tờ bản đồ số 12, diện tích khoảng 3.000m², tọa lạc tại thôn L, xã Đạ Nhim, huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng, đã được UBND huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/7/1999, số sổ P 358262. Được cấp đổi thành thửa đất số 221, tờ bản đồ số 12, diện tích 2944m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 290029 ngày 18/7/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp cho hộ ông Da Kriêng Ha W.

2. Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự, cụ thể: Bà Cil Yũ K’Th, ông Cil Yũ Ha Se S, ông Cil Yũ Ha Lơ B, ông Cil Yũ Ha Nik K, ông Cil Yũ Ha Ph, ông Cil Yũ Ha Th, bà Cil Yũ K’U, bà Klong Ro B về việc tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng tại “*Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất*” viết tay ghi ngày 20/3/2007 giữa bà Phan Thị Hoài Tr và ông Da Kriêng Ha W, bà Cil Yũ K Th đối với 01 phần thửa đất số 142, tờ bản đồ số 12, diện tích khoảng 3.000m², tọa lạc tại thôn L, xã Đạ Nhim, huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng. Được cấp đổi thành thửa đất số 221, tờ bản đồ số 12, diện tích 2944m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 290029 ngày 18/7/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp cho hộ ông Da Kriêng Ha W. (Theo kết quả đo đạc ngày 15/8/2023 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạc Dương thì thửa 221 có diện tích 2.878m² tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại thôn Liêng Bông, xã Đạ Nhim, huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng)

Có Hoạ đồ hiện trạng kèm theo.

3. Bà Phan Thị Hoài Tr có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động, sang tên theo quy định của pháp luật

4. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Mạnh V, bà Phan Thị Hoài Tr về việc tự chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ 8.943.000đ (*tám triệu chín trăm bốn mươi ba ngàn đồng*). Ông V, bà Tr đã thanh toán xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Mạnh V, bà Phan Thị Hoài Tr về việc nhận chịu 600.000đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông V, bà Tr đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu tiền số 0000869 ngày 01 tháng 7 năm 2022 và 300.000đồng theo biên lai thu tiền số 0000908 ngày 21 tháng 12 năm 2022, đều của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lạc Dương. Ông V, bà Tr đã nộp đủ án phí.

6. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo. Riêng bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

“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, 7a, 7b 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”.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng (02);
- VKSND huyện Lạc Dương;
- Chi cục THADS huyện Lạc Dương;
- Các đương sự;
- Lưu AV – HS.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Bích Thảo