

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **55/2024/DS-ST**

Ngày: 25-4-2024

“V/v Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và chia di sản thừa kế”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kiều My.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Tiến Dũng, bà Phạm Thị Tuyết Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Tùng – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệu Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2024, tại Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 248/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chia di sản thừa kế”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2024/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 41/2024/QĐST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà H D Siu, sinh năm 1965 (Có mặt).

Địa chỉ: Buôn D, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Như Q, sinh năm 1989 (Có mặt). Địa chỉ: Số X đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Ông Nguyễn Trường H, sinh năm 1969 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số Y đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Y T Siu, sinh năm 1973 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Buôn D, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Nguyễn Văn H1 (Vắng mặt).

- Bà Đỗ Thị M, sinh năm 1969 (Vắng mặt).

- Chị Nguyễn Thị Nhật H2, sinh năm 1992 (Vắng mặt).

- Chị Nguyễn Thị Nhật H3, sinh năm 1996 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số Y đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Chị H C Siu, sinh năm 1987 (Vắng mặt).

- Chị H N Siu, sinh năm 1991 (Có mặt).

- Chị H K Siu, sinh năm 1994 (Vắng mặt).

- Anh Y K1 Siu, sinh năm 1997 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Buôn D, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người làm chứng:

- Ông Y S Êban, sinh năm 1954 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Buôn D, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông R Nhuai, sinh năm 1952 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn X, xã C, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Như Q bày như sau:

Bà H D Siu là con ông Y K3 Ênuôl, sinh năm 1931 (chết năm 2009) và bà H P Siu, sinh năm 1939 (chết năm 2021). Sinh thời ông Y K3 Ênuôl và bà H P Siu có 02 người con là bà H D Siu và ông Y T Siu.

Năm 1975, ông Y K3 và bà H P khai hoang diện tích đất 16.000m², tại địa chỉ xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Đến năm 1988, do không đủ khả năng canh tác nên ông Y K3 và bà H P cho ông Nguyễn Văn H1 (là bố của ông Nguyễn Trường H) hợp đồng trồng cà phê. Hình thức là mỗi người sẽ trồng và chăm sóc 8.000m², sản lượng bên nào bên đó hưởng, ông H1 phải tưới nước cho diện tích cà phê của ông Y K3 và bà H P trong thời hạn 4 năm. Đến năm 2006 ông Y K3 và bà H P không hợp đồng với ông H1 nữa nên yêu cầu ông H1 trả lại diện tích đất đã hợp đồng. Tuy nhiên phần diện tích 5.250m² đất trên đã được Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 9927XX (thửa đất số A, tờ bản đồ số Z, địa chỉ thửa đất tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) vào ngày 14/12/1996 cho hộ ông Nguyễn Trường H.

Hai bên xảy ra mâu thuẫn, ông Y K3 và bà H P đã nhổ hết cây cà phê trên diện tích đất 5.250m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H. Sau đó hai bên đã tự thỏa thuận với nhau. Theo đó ông Y K3 và bà H P đã đồng ý mua lại toàn bộ diện tích đất 5.250m² đã cấp cho ông H. Ngày 25/4/2006, ông Y K3, bà H P và ông Nguyễn Trường H đã lập biên bản về việc sang nhượng đất. Theo đó, ông H chuyển nhượng cho ông Y K3 và bà H P diện tích đất 5.250m², thửa đất số A, tờ bản đồ số Z, địa chỉ thửa đất tại xã C, thành

phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 9927XX do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/12/1996 cho hộ ông Nguyễn Trường H, giá chuyển nhượng là 12.000.000 đồng. Ông Y K3 và bà H P đã trả cho ông H toàn bộ số tiền 12.000.000 đồng và sử dụng đối với diện tích đất từ đó. Ông H cũng đã giao cho ông Y K3 và bà H P bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 9927XX. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Y K3 và bà H P đã không yêu cầu ông H thực hiện thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

Năm 2009 ông Y K3 chết, đến năm 2021 bà H P chết, không để lại di chúc. Từ sau khi ông Y K3 và bà H P chết đến nay bà H D là người quản lý, sử dụng đối với diện tích đất trên. Ngày 30 tháng 6 năm 2022, gia đình bà H D đã họp, thống nhất chia di sản thừa kế đối với diện tích đất trên cho bà H D toàn quyền quản lý, sử dụng. Bà H D đã nhiều lần yêu cầu ông H thực hiện thủ tục sang tên diện tích đất cho bà H D theo quy định của pháp luật nhưng ông H không thực hiện.

Vì vậy, bà H D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2006 giữa ông Y K3 Ênuôl và H P Siu với ông Nguyễn Trường H đối với diện tích 5.250m², thửa đất số A, tờ bản đồ số Z, địa chỉ thửa đất tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk và chia di sản thừa kế cho bà H D được thừa kế tài sản quyền sử dụng đất trên theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 30/6/2022.

Quá trình giải quyết vụ án bà H D Siu đã có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu: Chia di sản thừa kế cho bà H D được thừa kế tài sản là quyền sử dụng diện tích 5.250m², thửa đất số A, tờ bản đồ số Z, địa chỉ thửa đất tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 30/6/2022.

- Nguyên đơn bà H D Siu đồng ý với trình bày của người đại diện theo ủy quyền và không bổ sung gì thêm.

2. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Trường H trình bày như sau:

Vào ngày 25/4/2006 ông H có chuyển nhượng cho gia đình ông Y K3 và bà H P thửa đất số A, tờ bản đồ số Z, địa chỉ thửa đất tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 9927XX ngày 14/12/1996 cho hộ ông Nguyễn Trường H, với giá chuyển nhượng là 12.000.000 đồng. Ông H đã nhận đủ tiền và đã giao diện tích đất cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho gia đình ông Y K3.

Toàn bộ diện tích đất gia đình ông Y K3 sử dụng và canh tác từ đó cho đến nay không có tranh chấp gì. Tuy nhiên vì không hiểu biết pháp luật nên hai bên chỉ viết giấy tay và ông H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Y K3 mà không làm các thủ tục chuyển nhượng đất đai theo quy định của pháp luật. Nguồn gốc thửa đất này là do ông Nguyễn Văn H1 (bố của ông Nguyễn Trường H) để lại cho ông H. Tại thời điểm chuyển nhượng các con ông

H còn nhỏ nên không có liên quan gì đến việc chuyển nhượng giữa hai bên. Đối với thửa đất này ông H đã sang nhượng cho gia đình ông Y K3 thì ông H vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên ông H chỉ ký sang tên khi những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Y K3 và bà H P chứng minh được họ là những người được hưởng tài sản này hợp pháp. Ngoài ra ông H yêu cầu bên phía người nhận chuyển nhượng phải chịu hoàn toàn mọi chi phí theo quy định của pháp luật.

3. Phần trình bày của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Y T Siu trình bày như sau:

Ông Y T Siu đồng ý với trình bày của nguyên đơn bà H D Siu. Ông Y T Siu là con ông Y K3 Ênuôl, sinh năm 1931 (chết năm 2009) và bà H P Siu, sinh năm 1939 (chết năm 2021). Ông Y K3 Ênuôl và bà H P Siu có 02 người con là bà H D Siu và ông Y T Siu.

Ngày 25/4/2006, ông Y K3, bà H P và ông H đã lập biên bản về việc sang nhượng đất. Theo đó, ông H chuyển nhượng cho ông Y K3 và bà H P diện tích đất 5.250m², thửa đất số A, tờ bản đồ Z, địa chỉ thửa đất tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 9927XX ngày 14/12/1996 cho hộ ông Nguyễn Trường H, giá chuyển nhượng là 12.000.000 đồng. Ông Y K3 và bà H P đã trả cho ông H toàn bộ số tiền 12.000.000 đồng và sử dụng đối với toàn bộ diện tích đất từ đó. Ông H cũng đã giao cho ông Y K3 và bà H P bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 9927XX, được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 14/12/1996. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Y K3 và bà H P đã không yêu cầu ông H thực hiện thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Năm 2009 ông Y K3 chết, đến năm 2021 bà H P chết, không để lại di chúc. Từ sau khi ông Y K3 và bà H P chết đến nay bà H D là người quản lý, sử dụng và canh tác đối với diện tích đất trên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2022, gia đình đã họp, thống nhất chia di sản thừa kế đối với diện tích đất trên cho bà H D Siu toàn quyền quản lý, sử dụng. Bà H D đã nhiều lần yêu cầu ông H thực hiện thủ tục sang tên diện tích đất trên cho bà H D theo quy định của pháp luật nhưng ông H không thực hiện. Vì vậy, bà H D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/4/2006 giữa bên nhận chuyển nhượng ông Y K3 Ênuôl và H P Siu với bên chuyển nhượng ông Nguyễn Trường H đối với diện tích 5.250m², thửa đất số A, tờ bản đồ số Z, địa chỉ thửa đất tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H D Siu thì ông Y T Siu đồng ý và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H D Siu.

- Bà Đỗ Thị M trình bày như sau:

Bà Đỗ Thị M là vợ ông Nguyễn Trường H. Vào ngày 25/4/2006 ông Nguyễn Trường H có chuyển nhượng cho gia đình ông Y K3 Ênuôl và bà H P Siu quyền sử dụng đất thửa đất có diện tích 5.250m², thửa số A, tờ bản đồ số Z, tọa lạc tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 9927XX cho hộ ông Nguyễn Trường H, với giá chuyển nhượng là 12.000.000 đồng (*Mười hai triệu đồng*). Ông Nguyễn Trường H đã nhận đủ tiền và giao toàn bộ diện tích đất cùng bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho gia đình ông Y K3 Ênuôl.

Khi ông Nguyễn Trường H chuyển nhượng thì bà Đỗ Thị M được biết việc chuyển nhượng và bà Đỗ Thị M đồng ý với việc ông Nguyễn Trường H chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số A, tờ bản đồ số Z, tọa lạc tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho gia đình ông Y K3 Ênuôl và bà H P Siu. Bà Đỗ Thị M xác định không có yêu cầu gì đối với thửa đất trên.

- Chị Nguyễn Thị Nhật H2 trình bày như sau:

Chị Nguyễn Thị Nhật H2 là con ruột của ông Nguyễn Trường H và bà Đỗ Thị M. Đối với việc sang nhượng đất rẫy cà phê của ông H vào năm 2006, thời điểm đó chị H2 còn nhỏ (10 tuổi), không tham gia vào vấn đề sang nhượng rẫy cà phê.

- Chị H C Siu, chị H N Siu, chị H K Siu, anh Y K1 Siu cùng trình bày như sau:

Chị H C Siu, chị H N Siu, chị H K Siu, anh Y K1 Siu là con ruột của bà H D Siu và ông Y T1 Ênuôl đã chết vào năm 2017. Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số A, tờ bản đồ số Z, tọa lạc tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, giữa ông Nguyễn Trường H với ông Y K3 Ênuôl và bà H P Siu, được lập biên bản ngày 25/4/2006. Tại biên bản có ghi ông Y T1 Ênuôl là người làm chứng được ghi tại phần bên mua. Chị H C Siu, chị H N Siu, chị H K Siu và anh Y K1 Siu biết rõ ông Y T1 Ênuôl là người làm chứng không liên quan, không có quyền lợi, nghĩa vụ gì đến việc chuyển nhượng trên.

4. Phần trình bày của Người làm chứng:

- Ông Y S Êban trình bày như sau:

Ông Y S Êban là người làm chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số A, tờ bản đồ số Z, được Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 9927XX mang tên ông Nguyễn Trường H, diện tích 5.250m². Ông Nguyễn Trường H đã lập biên bản về việc sang nhượng đất cho gia đình ông Y K3 Ênuôl và bà H P Siu với giá chuyển nhượng là 12.000.000 đồng (*Mười hai triệu đồng*) vào ngày 25/04/2006.

Ông Y S Êban là người làm chứng toàn bộ sự việc trên và có ký xác nhận người làm chứng trong biên bản sang nhượng ngày 25/04/2006.

Về nguồn gốc thửa đất trên: Vào năm 1975, ông Y K3 Ênuôl và gia đình ông Nguyễn Trường H có thỏa thuận về việc giao khoán trồng cây cà phê và chia đất. Đến năm 2006 vì ông H không có nhu cầu sử dụng nên đã cùng thống nhất để lại thửa đất trên cho ông Y K3 sử dụng, canh tác và lập biên bản chuyển nhượng viết tay ngày 25/04/2006. Đồng thời ông Y K3 Ênuôl và vợ là bà H P Siu sử dụng đến năm 2020 thì bà H P bệnh nặng không còn sức lao động đã giao lại toàn bộ thửa đất trên cho 02 người con là bà H D Siu và ông Y T Siu. Bà H D Siu và ông Y T Siu vẫn canh tác sử dụng ổn định cho đến nay. Ông Y K3 chết năm 2009 và bà H P chết năm 2021 không để lại di chúc nhưng trước khi chết có họp gia đình dặn dò các con và cho bằng miệng và có sự chứng kiến của ông Y S Êban. Ông Y K3 và bà H P chỉ có hai người con là bà H D Siu và ông Y T Siu, ngoài ra không còn người con nào khác

- Ông R Nhuai trình bày như sau:

Ông R Nhuai là người làm chứng cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y K3 Ênuôl, bà H P Siu và ông Nguyễn Trường H đối với thửa số A, tờ bản đồ số Z, diện tích 5.250m², được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 9927XX cho hộ ông Nguyễn Trường H. Việc chuyển nhượng thửa đất trên được lập thành văn bản là Biên bản về việc sang nhượng đất rẫy lập ngày 25/4/2006 và ông R là người làm chứng được ghi trong mục bên mua. Ông R chỉ là người làm chứng, không liên quan, không có quyền và nghĩa vụ gì đối với việc chuyển nhượng thửa đất trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ôn Nguyễn Văn H1 và chị Nguyễn Thị Nhật H2 đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt nên không tiến hành làm việc được.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột phát biểu quan điểm tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến trước khi xét xử Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 48 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử,

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 235 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 116, Điều 117, Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 168 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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 toà án;

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H D Siu.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2006 được xác lập giữa ông Nguyễn Trường H với ông Y K3 Ênuôl và bà H P Siu (những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông ông Y K3 Ênuôl và bà H P Siu nay là bà H D Siu và ông Y T Siu).

+ Bà H D Siu và ông Y T Siu và ông Nguyễn Trường H được quyền, nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký sang tên đối với thửa đất số A, tờ bản đồ số 06, nay là thửa đất số 42, tờ bản đồ số 15; tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo giấy chứng nhận QSDĐ số G 9927XX do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 14/12/1996 cho ông Nguyễn Trường H.

- Đình chỉ đối với yêu cầu chia di sản thừa kế của bà H D Siu.

- Về án phí, chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên toà, Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp:

Nguyên đơn bà H D Siu khởi kiện yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chia di sản thừa kế, nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chia di sản thừa kế”, theo quy định tại khoản 3, khoản 5 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Bị đơn ông Nguyễn Trường H, cư trú tại địa chỉ số Y đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về trình tự thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Trường H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Y T Siu, ông Nguyễn Văn H1, chị Nguyễn Thị Nhật H2, chị H C Siu, chị H K Siu, anh Y K1 Siu; người làm chứng ông Y S Êban, ông R Nhuai đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Đỗ Thị M, chị Nguyễn Thị Nhật H3 vắng mặt nhưng có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227, Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; người làm chứng.

Nguyên đơn bà H D Siu có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu chia di sản thừa kế cho bà H D được thừa kế tài sản là quyền sử dụng diện tích 5.250m², thửa đất số A, tờ bản đồ số Z, địa chỉ thửa đất tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 30/6/2022. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu chia di sản thừa kế của bà H D Siu.

[3] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn bà H D Siu là con ruột, thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Y K3 Ênuôl và bà H P Siu, khởi kiện yêu cầu giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Trường H và bên nhận chuyển nhượng là ông Y K3 Ênuôl và bà H P Siu theo Biên bản về việc sang nhượng đất rẫy lập ngày 25/4/2006, đối với thửa số 67A (nay là thửa đất số 42), tờ bản đồ số Z (nay là tờ bản đồ số 15), tọa lạc tại xã Cư Êbur, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, được Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 9927XX ngày 14/12/1996 cho hộ ông Nguyễn Trường H.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về chủ thể khởi kiện: Theo kết quả xác minh và phiếu xác nhận thông tin về cư trú thì ông Y K3 Ênuôl, sinh năm 1931, chết năm 2009 và vợ là bà H P Siu, sinh năm 1939, chết năm 2021. Sinh thời ông Y K3 Ênuôl và bà H P Siu có 02 người con là bà H D Siu, sinh năm 1965 và ông Y T Siu, sinh năm 1975. Như vậy bà H D Siu và ông Y T Siu là những người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Y K3 Ênuôl và bà H P Siu theo quy định tại Điều 651 của Bộ luật Dân sự 2015.

Bà H D Siu khởi kiện yêu cầu giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Trường H và bên nhận chuyển nhượng là ông Y K3 Ênuôl và bà H P Siu theo Biên bản về việc sang nhượng đất rẫy lập ngày 25/4/2006. Ông Y T Siu đồng ý với việc bà H D Siu khởi kiện và đề nghị Tòa án xem xét, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H D Siu. Do đó việc bà H D Siu khởi kiện là có căn cứ xem xét.

[3.2] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Nguyên đơn bà H D Siu và bị đơn ông Nguyễn Trường H đều xác định vào ngày 25/4/2006 ông H có chuyển nhượng cho gia đình ông Y K3 Ênuôl và bà H P Siu quyền sử dụng đất đối với thửa đất 67A, tờ bản đồ số Z, có diện tích 5.250m², tọa lạc tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 9927XX do Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/12/1996 cho hộ ông Nguyễn Trường H, giá chuyển nhượng là 12.000.000 đồng (*Mười hai triệu đồng*), ông H đã nhận đủ số tiền 12.000.000 đồng và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cùng thửa đất thực tế cho gia đình ông Y K3 Ênuôl sử dụng.

Khi chuyển nhượng, các bên có lập Biên bản về việc sang nhượng đất rẫy viết tay, ngày 25/4/2006 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Trường H; bên nhận chuyển nhượng là ông Y K3 Ênuôl, bà H P Siu; người làm chứng có con của ông Y K3 Ênuôl và bà H P Siu là bà H D Siu cùng chồng là ông Y T1 Ênuôl, ông R Nhuai, đồng thời có xác nhận của trưởng buôn ông Y S Êban. Về phía bên chuyển nhượng hộ gia đình ông H, tại thời điểm chuyển nhượng vợ ông H là bà Đỗ Thị M tuy không ký vào biên bản sang nhượng nhưng bà M xác định được biết việc chuyển nhượng và bà M đồng ý đối với việc ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số A, tờ bản đồ Z, tọa lạc tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cho gia đình ông Y K3 Ênuôl và bà H P Siu, đồng thời bà M xác định không có yêu cầu gì đối với thửa đất trên; các con của ông H là chị Nguyễn Thị Nhật H2 và chị Nguyễn Thị Nhật H3, tại thời điểm chuyển nhượng đều còn nhỏ.

Như vậy, mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được viết tay và không được chứng thực theo quy định của pháp luật là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông Y K3 Ênuôl đã trả đủ tiền cho ông H và ông H đã bàn giao thửa đất cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Y K3 Ênuôl và bà H P Siu quản lý, sử dụng. Các đương sự đều thừa nhận nội dung về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số A, tờ bản đồ số Z, tại địa chỉ xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Trường H và bên nhận chuyển nhượng là ông Y K3 Ênuôl và bà H P Siu theo Biên bản về việc sang nhượng đất rẫy lập ngày 25/4/2006. Ông H vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho gia đình ông Y K3 Ênuôl. Ông H yêu cầu bên phía người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải chịu hoàn toàn mọi chi phí theo quy định của pháp luật.

Vì vậy có căn cứ xác định hộ ông Nguyễn Trường H đã chuyển nhượng cho ông Y K3 Ênuôl và bà H P Siu quyền sử dụng đất thửa đất số A, tờ bản đồ Z, tọa lạc tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, được Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 9927XX ngày 14/12/1996 cho hộ ông Nguyễn Trường H, nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H D Siu về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Trường H và bên nhận chuyển nhượng là ông Y K3 Ênuôl và bà H P Sui theo Biên bản về việc sang nhượng đất rẫy lập ngày 25/4/2006.

[4] Đối với chi phí tố tụng về việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Căn cứ Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do yêu cầu của nguyên đơn bà H D Siu được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Trường H phải chịu các chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp tổng số tiền 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*), đã chi phí xong.

Nguyên đơn bà H D Siu đã đóng tạm ứng số tiền 5.000.000 đồng chi phí tố tụng nên được nhận lại số tiền này sau khi thu được của bị đơn.

[5] Về án phí: Căn cứ Điều 26, 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Do yêu cầu của nguyên đơn bà H D Siu được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Trường H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 229, 244, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 121, 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ các Điều 116, 117, 129, 500, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 100, 166, 167, 168, 170, 188, 203 của Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điều 26, 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H D Siu.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Trường H và bên nhận chuyển nhượng là ông Y K3 Ênuôl và bà H P Sui theo Biên bản về việc sang nhượng đất rẫy lập ngày 25/4/2006, đối với thửa số A (nay là thửa đất số B), tờ bản đồ Z (nay là tờ bản đồ số L), địa chỉ thửa đất tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, được Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 9927XX ngày 14/12/1996 cho hộ ông Nguyễn Trường H.

Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Y K3 Ênuôl và bà H P Siu nay là bà H D Siu và ông Y T Siu.

Bà H D Siu, ông Y T Siu và ông Nguyễn Trường H có quyền và nghĩa vụ liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các quy định pháp luật về lĩnh vực đất đai.

[2] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H D Siu đối với yêu cầu chia di sản thừa kế cho bà H D Siu được thừa kế tài sản là quyền sử dụng diện tích 5.250m², thửa đất số A, tờ bản đồ số Z, địa chỉ thửa đất tại xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về chi phí tố tụng cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bị đơn ông Nguyễn Trường H phải chịu chi phí tố tụng tổng số tiền 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*).

Nguyên đơn bà H D Siu được nhận lại số tiền 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) tạm ứng chi phí tố tụng sau khi thu được của bị đơn ông Nguyễn Trường H.

[4] Về án phí: Ông Nguyễn Trường H phải chịu số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà H D Siu được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 7.800.000 đồng (*Bảy triệu tám trăm nghìn đồng*) đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0001939 ngày 09 tháng 5 năm 2023.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP. Buôn Ma Thuột;
- CCTHADS TP. B;
- Đương sự;
- Lưu Hồ Sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Kiều My