

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CƯ KUIN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 43/2019/DS-ST
Ngày 25 - 11 - 2019
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ KUIN, TỈNH ĐẮK LẮK.**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quốc Định.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Dương Diễm.

Bà H' Bliăk Niê.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin tham gia phiên tòa: Bà Hà Thanh Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 42/2019/TLST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng dân sự theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2019/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tất Tr, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Thôn N, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

(Có mặt)

- **Bị đơn:** Ông Y S Hmök (Y S Hmök), sinh năm 1965.

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

(Vắng mặt).

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

+ Ủy ban nhân huyện K

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Kh - chức vụ: Trưởng phòng tài nguyên môi trường.

Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính huyện K – Thôn M, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

(Có mặt)

+ Bà HB Bkrông, sinh năm 1965.

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

Người đại diện theo ủy quyền của bà HB Bkrông: Ông Y S Hmok.

+ Chị H N Bkrông, sinh năm 1991; chị H E Bkrông, sinh năm 2001 và anh Y S1 Bkrông, sinh năm 1990.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H E Bkrông: Chị H N Bkrông và anh Y S1 Bkrông.

Cùng địa chỉ: Buôn E, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

(Tất cả đều vắng mặt).

+ Anh Y S2 Bkrông, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Buôn N, thị trấn S, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

(Vắng mặt).

+ Anh Trần Văn L, sinh năm 1988 và chị Trần Thị Thu H, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: Buôn E, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tất Tr, sinh năm 1994.

- *Những người làm chứng:*

+ Ông Y R Byă, sinh năm 1943.

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

+ Ông Y Đ Byă, sinh năm 1971 và bà H V Hmok, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Buôn H, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

+ Ông Hoàng Văn Đ, sinh năm 1971.

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

(Tất cả đều vắng mặt).

- *Người phiên dịch:* Ông Y H Niê, sinh năm 1993; Địa chỉ: Buôn A, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

(Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là bà Nguyễn Thị B và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Tất Tr trình bày:

Năm 2003 bà Nguyễn Thị B và ông Y S Hmok có cùng chung với nhau nhận chuyển nhượng của ông Y R Byă diện tích đất khoảng 1.545m² tọa lạc tại Buôn E, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Lý do mua chung là vì ông Y S Hmok muốn mua đất của ông Y R Byă nhưng không đủ tiền nên rủ bà B mua chung với giá 14.000.000đ (mười bốn triệu đồng chẵn), mỗi người một nửa số tiền, phần bà B là 7.000.000đ. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Y R Byă, thì hai bên đã tiến hành chia đất với nhau, mỗi người được 11m ngang đất mặt đường đi vào UBND xã E, còn chiều dài đến hết đất là khoảng 70m. Ngoài ra vào ngày 27/8/2003, bà B có mua thêm của ông Hoàng Văn Đ và bà H N Hmok là người có đất liền kề với đất của ông Y S Hmok thêm 02m ngang đất mặt đường đi vào UBND xã E, nhưng do đất của ông Y S Hmok nằm ở giữa nên cả bà B, ông Y Săo và ông Đ đã thỏa thuận đổi cho bà B lấy 02m ngang đất của ông Y S và ông Y S lấy 02m ngang đất của ông Đ. Tiếp đến vào ngày 20/02/2004 vợ chồng ông Y S Hmok cắt bán thêm cho bà B 01m và cho bà B thêm 0,5m chiều ngang mặt đường đi UBND xã E. Như vậy, đất của bà B có chiều ngang là 14,5m chiều dài là 70m, nhưng khi làm hàng rào thì không đo đạc cụ thể nên hiện nay đất của bà B có chiều ngang mặt đường thực tế là 14m, chiều dài là 70m. Sau khi hoàn thành việc mua bán và đổi đất cho nhau bà B đã làm hàng rào kiên cố và xây dựng nhà ở ổn định không có tranh chấp gì với gia đình ông Y S Hmok từ năm 2004 cho đến nay. Tuy nhiên, thời điểm nhận chuyển nhượng đất thì ông Y S Hmok nói với bà B là: “Nhà nước không cho người đồng bào dân tộc thiểu số chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người Kinh” nên ông Y S Hmok yêu cầu bà B để cho ông Y S Hmok đứng tên trên toàn bộ diện tích đất nêu trên. Sau này nếu nhà nước cho phép người đồng bào dân tộc thiểu số chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người Kinh thì ông Y S Hmok sẽ có trách nhiệm làm thủ tục tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B theo quy định của pháp luật. Vì nhận thức pháp luật về đất đai bị hạn chế và tin tưởng vào lời nói của ông Y S Hmok nên bà B đã cho ông Y S Hmok đứng tên dùm trên toàn bộ diện tích đất của mình. Đến ngày 30/6/2004 thì ông Y S Hmok được UBND huyện A (nay là huyện K) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 678350, thuộc thửa đất số 6536a, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.545m², địa chỉ thửa đất tại xã E, huyện A (nay là huyện K), tỉnh Đắk Lắk. Tổng diện tích bà B mua của ông Y R Byă, vợ chồng ông Hoàng Văn Đ và bà H N Hmok và vợ chồng ông Y S Hmok, bà HB Bkrông và đang sử dụng là 980m² (14m x 70m) hiện đang nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 678350 của ông Y S Hmok. Từ năm 2010 cho đến nay bà B đã nhiều lần yêu cầu ông Y S Hmok làm thủ tục tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sang tên cho bà B nhưng ông Y S Hmok cứ hẹn và khất lần, không chịu làm thủ tục tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B. Vì vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo như quy định của pháp luật bà B làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án chia tài sản chung là quyền sử dụng đất mà bà B đã mua chung với ông Y S Hmok và nhận chuyển nhượng thêm với tổng diện tích thực tế đo đạc được là 980m² (14m x 70m). Đồng thời, buộc vợ

chồng ông Y S Hmok phải làm thủ tục tách thửa để sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B với diện tích như trên và công nhận quyền sử dụng đất cho bà B.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy của nguyên đơn là ông Nguyễn Tất Tr thay đổi yêu cầu khởi kiện ban đầu và chỉ yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất của bà B đối với diện tích đất thực tế là 980m² (gồm 100m² đất ở và 880m² đất trồng cây lâu năm khác) trong thửa đất số 6536a, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.545m² đã được UBND huyện A (nay là huyện K) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 678350, ngày 30/6/2004 cho hộ ông Y S Hmok để bà B làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Y S Hmok trình bày:

Năm 2002 vợ chồng ông Y S Hmok cùng với bà B có mua chung của ông Y Đ Byă và bà H V Hmok diện tích đất khoảng 1.500m² đất tại Buôn E, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với số tiền là 14.000.000 đồng (mỗi bên 7.000.000 triệu đồng) chứ không phải mua của ông Y R Byă (tên gọi khác: M) là bố vợ của ông Y Đ Byă, lúc này đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Y R Byă. Nhưng vì đất đang cho người khác thuê nên đến năm 2003 ông Y Đ Byă và bà H V Hmok mới giao đất cho ông Y S Hmok. Sau khi được giao đất, ông Y S và bà B đã tiến hành chia đất với nhau, mỗi người được 11m chiều ngang dọc đường đi vào UBND xã E, còn chiều dài đến hết vườn là khoảng 70m. Đến ngày 20/02/2004 vợ chồng ông Y S Hmok cắt bán thêm cho bà B 01m và cho bà B thêm 0,5m chiều ngang mặt đường đi vào UBND xã E. Tiếp đó, bà B có mua thêm của ông Hoàng Văn Đ và bà H N Hmok là người có đất liền kề với đất của ông Y S Hmok thêm 02m chiều ngang mặt đường đi vào UBND xã E, nhưng do đất của ông Y S Hmok nằm ở giữa nên cả bà B, ông Y S và ông Đ đã thỏa thuận đổi cho bà B lấy 02m ngang đất của ông Y S và ông Y S lấy 02m ngang đất của ông Đ. Như vậy, đất của bà B có chiều ngang là 14,5m, đất của ông Y S còn lại là 9,5m chiều ngang. Sau khi thống nhất đổi đất với nhau thì ba bên đã làm ranh giới đất, phần đất của ai người này sử dụng không có tranh chấp gì với nhau, ranh giới đất giữa bà B với ông Y S Hmok đã làm hàng rào kiên cố, còn ranh giới đất giữa ông Y S Hmok với đất ông Đ thì chưa làm hàng rào nên sau khi ông Y R Byă là bố vợ của ông Đ sang nhượng đất cho ông D thì xảy ra tranh chấp về ranh giới đất giữa gia đình ông Y S Hmok với ông D. Hiện nay đất của ông Y S Hmok chỉ còn lại chiều ngang mặt đường là 9,1m và còn thiếu 0,4m. Thời điểm bà B và ông Y S nhận chuyển nhượng đất của ông Y Đ Byă và bà H V Hmok do chính sách của Nhà nước không cho phép người Kinh nhận chuyển nhượng đất của người đồng bào nên bà B đã đồng ý cho ông Y S Hmok đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng nên ông Y S Hmok đã tự bỏ mọi chi phí đi lại để làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 30/6/2004 ông Y S Hmok được UBND huyện A (nay là huyện K) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 678350, thuộc thửa đất số 6536a, tờ bản đồ 25, diện tích 1.545m², trong đó có 200m² đất ở và 1345m² đất trồng cây Cà phê. Ngoài ra, trước đây ông Y S Hmok và bà B có đào chung một cái giếng trên đất của bà B để sử dụng chung nhưng nay bà B đã rào lại không cho gia đình ông Y S Hmok sử

dụng nữa nên ông Y S Hmok yêu cầu bà B phải trả lại cho gia đình ông giá trị bằng tiền của cái giếng chung này. Đối với 0,5m đất mà ông Y S Hmok cho bà B trước đây do vợ và các con ông Y S Hmok không được biết nên ông Y S Hmok yêu cầu bà B phải trả lại 0,5m đất này. Nay bà B khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Y S Hmok phải chia đất, làm thủ tục tách thửa và công nhận quyền sử dụng đất cho bà B thì ông Y S Hmok không đồng ý vì sau khi nhận chuyển nhượng hai bên đã chia đất với nhau phần ai người nấy sử dụng không có tranh chấp gì từ trước cho đến nay, còn với yêu cầu làm thủ tục tách thửa cho bà B thì ông Y S chỉ chấp nhận nếu như bà B chịu thực hiện cho gia đình ông Y S Hmok các yêu cầu sau:

- Thứ nhất: Bà B phải có trách nhiệm đứng ra giải quyết tranh chấp ranh giới đất giữa gia đình ông Y S Hmok với ông D trước thì ông Y S mới đồng ý tách thửa.

- Thứ hai: Bà B phải trả lại cho gia đình ông Y S 0,5m mà trước đây ông Y S Hmok đã cho bà B.

- Thứ ba: Bà B phải thanh toán lại giá trị bằng tiền cho gia đình ông Y S đối với cái giếng mà hai bên đã đào chung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà HB Bkrông trình bày:

Bà HB Bkrông thống nhất với ý kiến của ông Y S Hmok, không bổ sung gì thêm và ủy quyền cho ông Y S Hmok tham gia tố tụng cho đến khi giải quyết xong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Y S1 Bkrông, chị H N Bkrông, anh Y S2 Bkrông và chị H E Bkrông trình bày:

Vào ngày 18/01/2002 bà Nguyễn Thị B có góp tiền cùng với bố mẹ của các anh chị là ông Y S Hmok và bà HB Bkrông mua chung 1.500m² đất của vợ chồng bà H V Hmok và ông Y Đ Byă. Đến năm 2004, bà B có mua thêm của ông Đ 02m ngang đất dọc đường đi vào UBND xã E và đổi cho ông Y S Hmok, nhưng bà B không có trách nhiệm làm ranh giới hàng rào gì dẫn đến hiện nay đất của ông Y S Hmok có tranh chấp về ranh giới với ông D. Vì vậy, các anh chị không đồng ý đổi đất nữa và yêu cầu bà B phải trả lại 02m ngang đất mà ông Y S Hmok đã đổi cho bà B, đối với 01m đất mà bố mẹ của các anh chị bán cho bà B thì các anh chị đồng ý, còn 0,5m đất mà ông Y S cho bà B thì các anh chị không hề biết nên các anh chị không đồng ý và yêu cầu bà B phải trả lại. Nay bà B khởi kiện yêu cầu chia đất và tách thửa cho bà B thì các anh chị không đồng ý mà yêu cầu bà B phải đứng ra giải quyết tranh chấp ranh giới đất giữa gia đình anh chị với ông D trước thì các anh chị mới chấp nhận, nếu không thì các anh chị không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị Thu H và anh Trần Văn L trình bày:

Vào năm 2003 mẹ của anh chị là bà Nguyễn Thị B có cùng chung với ông Y S Hmok nhận chuyển nhượng diện tích 1.500m² đất của ông Y R Byă tọa lạc tại buôn E, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Thời điểm nhận chuyển nhượng các anh chị còn nhỏ và sống phụ thuộc vào mẹ nên các anh chị không có đóng góp tài sản gì để

nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên. Nay xảy ra tranh chấp giữa bà B với gia đình ông Y S Hmok thì ý kiến của các anh chị là theo ý kiến của bà Nguyễn Thị B. Do bận công việc nên anh chị không trực tiếp tham gia tại Tòa án được nên anh chị xin từ chối tham gia tố tụng và ủy quyền cho ông Nguyễn Tất Tr thay mặt mình tham gia giải quyết cho đến khi vụ án kết thúc.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân huyện K là ông Nguyễn Văn Kh trình bày:

Ngày 30/6/2004, hộ ông Y S Hmok được UBND huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 678350, thuộc thửa đất số 6536a, tờ bản đồ 25, diện tích 1.545m² trong đó có 200m² đất ở và 1.345m² đất trồng cây Cà phê tại xã E. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Y S Hmok được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục. Năm 2003, bà Nguyễn Thị B và ông Y S Hmok cùng chung nhau nhận chuyển nhượng diện tích đất 1545m² thuộc thửa đất số 6536a, tờ bản đồ số 25 xã E của ông Y R Byă trú tại buôn K, xã E tức là mỗi hộ được quyền quản lý và sử dụng diện tích là 772,5m². Ngày 27/8/2003, bà B nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Văn Đ và bà H N Hmok 212m² tại buôn K, xã E. Đến tháng 02/2004, vợ chồng ông Y S Hmok tiếp tục chuyển nhượng 106m² nằm trong diện tích 772,5 m² thuộc thửa đất số 6536a, tờ bản đồ số 25, xã E cho bà Nguyễn Thị B nên diện tích còn lại là 666,5m². Sau khi ông Y S Hmok được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà B đã nhiều lần yêu cầu ông Y S làm thủ tục tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mà bà cho rằng bà đã mua lại từ ông Y R Byă và của ông Y S chung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Y S Hmok vẫn không thực hiện nên bà khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Y S Hmok làm thủ tục tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sang tên cho bà phần diện tích đất mà bà B đang sử dụng. Vì vậy, đề nghị Tòa án căn cứ hồ sơ, tài liệu thu thập được tại các cơ quan đơn vị liên quan và các tình tiết liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, hiện trạng sử dụng đất và ý kiến của cộng đồng dân cư để xem xét giải quyết vụ án cho phù hợp, nhằm đảm bảo quyền lợi của những người có liên quan theo đúng quy định của pháp luật.

Người làm chứng bà H V Hmok và ông Y Đ Byă trình bày: Vào năm 2002 (không nhớ rõ ngày, tháng) vợ chồng bà H V Hmok và ông Y Đ Byă có chuyển nhượng cho ông Y S Hmok khoảng hơn 1.500m² đất tại Buôn E, xã B, huyện K có chiều ngang mặt đường là 23,2m, chiều dài là 65m với số tiền là 14 triệu đồng. Nguồn gốc đất là do bố bà H V Hmok là ông Y R Byă (tên gọi khác M) tặng cho lúc vợ chồng cưới nhau và ra ở riêng. Khi sang nhượng đất cho ông Y S Hmok thì vợ chồng bà H V Hmok có nhờ ông Y Soan Hmok viết hộ giấy chuyển nhượng đất cho ông Y S Hmok. Tại thời điểm chuyển nhượng đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Y R Byă nên khi làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định thì ông Y R Byă là người đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì gia đình bà H V Hmok đã bàn giao đất cho ông Y S Hmok sử dụng từ đó cho đến nay không có tranh chấp gì, còn việc ông Y S Hmok và bà Nguyễn Thị B thỏa thuận mua chung đất và tranh chấp với nhau như thế nào thì vợ chồng bà H V Hmok không biết. Vợ chồng bà H V Hmok và

ông Y Đ Byă xác nhận đến nay không có tranh chấp gì đối với thửa đất mà ông bà đã chuyển nhượng cho ông Y S Hmok.

Người làm chứng ông Y R Byă trình bày: Nguyên trước đây ông Y R Byă có khai hoang được một thửa đất có diện tích là 4.800m² tọa lạc tại Buôn E, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và đã được UBND huyện A (nay là huyện K) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Y R Byă. Do nhà nghèo, con lại đông nên ông Y R Byă đã chia thửa đất trên thành 05 phần cho 05 người con của mình sử dụng và làm ăn. Năm 2002 chị H V Hmok và chị H Tuyết Hmok là con gái của ông Y R Byă đã chuyển nhượng diện tích khoảng 1500m² đất cho ông Y S Hmok. Việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên như thế nào thì ông Y R Byă không biết. Vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên của mình nên ông Y R Byă chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng và đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y S Hmok tự đi làm thủ tục chuyển nhượng, còn sau đó như thế nào thì ông Y R Byă không biết. Từ trước tới giờ ông Y R Byă không có chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị B và ông D, vì đất đã được ông Y R Byă chia cho các con của mình sử dụng nên các con của ông muốn làm gì hoặc bán cho ai là quyền của họ, ông không có liên quan gì đến. Ông Y R Byă xác nhận từ trước cho đến bây giờ ông không có tranh chấp gì đối với thửa đất mà ông đã chia cho các con của mình sử dụng.

Người làm chứng ông Hoàng Văn Đ trình bày: Năm 2003 vợ chồng ông Đ có bán cho bà Nguyễn Thị B 02m ngang đất dọc đường đi vào UBND xã E, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk chiều dài đất là khoảng 70m với số tiền là 1.500.000 đồng, các bên có viết giấy tờ tay với nhau. Nguồn gốc đất là do bố vợ của ông Đ là ông Y R Byă tặng cho, do vị trí đất của ông Y S Hmok nằm ở giữa đất của ông Đ và đất của bà B nên các bên thỏa thuận đổi đất cho nhau, theo đó bà B lấy 02m đất của ông Y S Hmok và ông Y S Hmok lấy lại 02m đất của ông Đ bán cho bà B, đến nay vợ chồng ông Đ không có tranh chấp gì với bà B cũng như vợ chồng ông Y S Hmok.

Ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên toà: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70,71 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bị đơn chưa thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70,72 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Áp dụng các Điều 214, 215, 216 Bộ luật dân sự năm 2005, Luật đất đai. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Vào năm 2003 Bà Nguyễn Thị B góp tiền cùng với ông Y S Hmok để nhận chuyển nhượng đất của ông Y Đ Byă và bà H V Hmok, sau khi nhận đất các bên đã tiến hành chia đất với nhau. Ngoài ra, bà B còn có nhận chuyển nhượng và đổi thêm đất cho vợ chồng ông Y S Hmok. Vì chính sách của nhà nước thời điểm đó không cho phép người Kinh nhận chuyển

nhượng đất của người đồng bào nên giữa bà B và ông Y S Hmok có thỏa thuận bằng lời nói với nhau là để cho ông Y S Hmok đứng nhờ tên trên toàn bộ diện tích đất mà bà B nhận chuyển nhượng, ông Y S Hmok có cam kết sẽ có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa cho bà B khi chính sách của Nhà nước thay đổi. Như vậy, có căn cứ xác định giữa bà B và ông Y S Hmok có xác lập với một hợp đồng dân sự về việc đứng nhờ tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà B đã nhiều lần yêu cầu ông Y S Hmok tách thửa nhưng ông Y S không thực hiện nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất của mình. Vì vậy, Tòa án xác định quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn là ông Y S Hmok cư trú tại Buôn E, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về tố tụng: Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng đều vắng mặt ở cả phiên tòa lần thứ nhất và phiên tòa lần thứ hai. Vì vậy, Tòa án căn cứ vào Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung tranh chấp: Căn cứ vào lời khai của các đương sự, người làm chứng và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử thấy rằng: Vào năm 2003 ông Y S Hmok và bà Nguyễn Thị B có cùng nhau góp tiền mỗi người là 7.000.000 đồng để mua chung diện tích đất khoảng 1.500m² (chiều rộng 22m, chiều dài 70m) đất tọa lạc tại Buôn E, xã B, huyện K của vợ chồng bà H V Hmok và ông Y Đ Byă (nay là thửa 6536a, tờ bản đồ 25), lúc này đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Y R Byă. Sau khi được vợ chồng bà H V Hmok và ông Y Đ Byă bàn giao đất thì bà Nguyễn Thị B và ông Y S Hmok đã tiến hành chia đất với nhau, mỗi người được 11m ngang mặt đường, còn chiều dài đến hết đất là 70m. Tiếp đến, vào ngày 27/8/2003 bà B có nhận chuyển nhượng thêm của ông Hoàng Văn Đ 02m ngang đất mặt đường đi vào UBND xã E, chiều dài là 70m, nhưng vì đất của ông Y S Hmok nằm ở giữa đất của bà B và ông Đ nên cả bà B, ông Y S và ông Đ đã thống nhất đổi cho bà B lấy 02m ngang đất của ông Y S Hmok và ông Y S Hmok lấy 02m ngang đất của ông Đ bán cho bà B. Tiếp đó, vào ngày 20/02/2004 vợ chồng ông Y S Hmok chuyển nhượng tiếp cho bà B thêm 01m ngang đất và cho thêm bà B thêm 0,5m đất ngang đất mặt đường đi vào UBND xã E, chiều dài là 70m, tổng cộng diện tích đất của bà B có chiều rộng là 14,5m và chiều dài là 70m, nhưng khi làm hàng rào do không đo đạc cụ thể nên chiều ngang đất hiện nay của bà B chỉ còn lại 14m. Sau khi, thực hiện xong việc chia đất, đổi đất và chuyển nhượng đất như trên bà B đã tiến hành xây dựng nhà ở và hàng rào kiên cố phân định ranh giới đất của mình với phần đất của gia đình ông Y S Hmok, hai bên sử dụng đối với diện tích đất của mình ổn định và không có tranh chấp gì với nhau về ranh giới cũng như về diện tích đất. Nội dung này đã được cả ông Y S Hmok và bà B xác định trong lời khai của mình

là giữa hai bên không có tranh chấp gì với nhau từ năm 2004 cho đến nay (bút lục số 30, 31 và 56, 57) . Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/8/2019 (bút lục số 48, 49, 50, 51) thì hiện trạng bà B đang thực tế quản lý và sử dụng diện tích 980m² có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông Bắc giáp đất ông Ma T dài 14m, phía Tây Nam giáp đường nhựa đi vào UBND xã E dài 14m; phía Đông Nam giáp phần đất ông Y S Hmok đang sử dụng dài 70m; phía Tây Bắc giáp đường liên buôn dài 70m. Diện tích đất gia đình ông Y S Hmok thực tế quản lý và sử dụng là 637m², có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông Bắc giáp đất ông Ma T dài 9,1m, phía Tây Nam giáp đường nhựa đi vào UBND xã E dài 9,1m; phía Đông Nam giáp đất ông D đang sử dụng dài 70m; phía Tây Bắc giáp phần đất bà Nguyễn Thị B đang sử dụng dài 70m. Như vậy, trên thực tế hiện nay giữa bà Nguyễn Thị B với gia đình ông Y S Hmok không có tranh chấp với nhau về quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do chính sách của pháp luật tại thời điểm nhận chuyển nhượng không cho phép người đồng bào sang nhượng đất cho người Kinh nên bà B có nhờ ông Y S Hmok đứng hộ tên trên toàn bộ diện tích đất của mình đã nhận chuyển nhượng. Nội dung này cũng được ông Y S Hmok thừa nhận tại biên bản lấy lời khai ngày 14/6/2019 (bút lục số 30, 31) và trong Giấy xin tách bìa đỏ (bút lục số 98) do bà B cung cấp thì ông Y S Hmok cũng nhất trí đồng ý tách thửa cho bà Nguyễn Thị B. Như vậy, có căn cứ cho thấy toàn bộ diện tích đất của bà B đang sử dụng hiện nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 678350 ngày 30/6/2004, thuộc thửa đất số 6536a, tờ bản đồ 25, diện tích 1.545m², được Ủy ban nhân dân huyện A (nay là huyện Cư Kuin) cho hộ gia đình ông Y S Hmok. Xét thấy, nguồn gốc về quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị B là đúng thực tế và phù hợp nên cần công nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị B đối với diện tích đất thực tế mà hiện nay bà B đang quản lý và sử dụng là 980m². Khi nhận sang nhượng chung bà Nguyễn Thị B và ông Y S Hmok không thỏa thuận cụ thể mỗi người sẽ được bao nhiêu diện tích đất ở và bao nhiêu diện tích đất trồng cây lâu năm khác nhưng căn cứ vào tỷ lệ số tiền mà các bên cùng nhau góp chung để nhận chuyển nhượng là 50/50 nên mỗi bên được quyền sử dụng 100m² đất ở còn lại là đất trồng cây lâu năm khác là phù hợp.

[3] Từ những phân tích và nhận định như trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B, công nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị B đối với diện tích 980m² đất (gồm 100m² đất ở và 880m² đất trồng cây lâu năm khác) trong thửa đất số 6536a, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.545m² đã được UBND huyện A (nay là huyện K) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 678350 ngày 30/6/2004 cho hộ ông Y S Hmok, đất có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông Bắc giáp đất ông Ma T rộng 14m, phía Tây Nam giáp đường nhựa đi vào UBND xã E rộng 14m; phía Đông Nam giáp phần đất ông Y Sao Hmok đang sử dụng dài 70m; phía Tây Bắc giáp đường liên buôn dài 70m.

[4] Ông Y S Hmok và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là HB Bkrông, anh Y S1 Bkrông, chị H N Bkrông, anh Y S2 Bkrông và chị H E Bkrông không đồng ý thực hiện thủ tục tách thửa cho bà B với lý do đất của họ còn thiếu và đang có tranh chấp với ông D nêu yêu cầu bà B phải có trách nhiệm đứng ra giải quyết tranh chấp với ông D trước là không có cơ sở. Bởi lẽ, việc đổi 02m ngang đất giữa ông Y S Hmok, ông D, bà B vào năm 2003 đã được các bên thống

nhất ranh giới với nhau và không có tranh chấp gì, việc phát sinh tranh chấp ranh giới giữa ông Y S với ông D là tranh chấp phát sinh sau này. Ngoài ra, gia đình ông Y S Hmok còn yêu cầu Tòa án buộc bà B phải trả lại 0,5m đất và thanh toán giá trị bằng tiền của cái giếng mà hai bên đã đào chung. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã giải thích để ông Y S Hmok thực hiện quyền khởi kiện đối với các yêu cầu trên nhưng vợ chồng ông Y S Hmok và các con không thực hiện nên không có cơ sở để xem xét giải quyết.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của bà Nguyễn Thị B được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản. Bà Nguyễn Thị B đã nộp 1.500.000 đồng tạm ứng chi phí tố tụng nên bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền nêu trên.

[6] Về án phí: Bị đơn ông Y S Hmok phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án với mức là 300.000 đồng.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin về việc giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 157, 165, 227, 235 và 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng: Điều 388 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 26; khoản 3 Điều 100 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B.

- Công nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị B đối với diện tích 980m² đất (gồm 100m² đất ở và 880m² đất trồng cây lâu năm khác) trong thửa đất số 6536a, tờ bản đồ số 25, diện tích 1.545m² tọa lạc tại Buôn E, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk đã được UBND huyện A (nay là huyện K) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 678350 ngày 30/6/2004 cho hộ ông Y S Hmok. Đất có vị trí tứ cận như sau: Phía Đông Bắc giáp đất ông Ma T rộng 14m, phía Tây Nam giáp đường nhựa đi vào UBND xã E rộng 14m; phía Đông Nam giáp phần đất ông Y S Hmok đang sử dụng dài 70m; phía Tây Bắc giáp đường liên buôn dài 70m.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật bà Nguyễn Thị B có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

- Về chi phí tố tụng: Ông Y S Hmok có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B 1.500.000đ (một triệu năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản.

- Về án phí: Ông Y S Hmok phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền 2.250.000đ (Hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2017/0014726 ngày 23/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Các 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 thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Cư Kuin;
- Chi Cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lê Quốc Định