

**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: 03/2023/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:

1. Ông **Nguyễn Văn Huỳnh**

2. 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 18/2022/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 07/2023/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: 79 N, phường 2, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Theo văn bản ủy quyền ngày 20/6/2022 của Văn phòng công chứng Vạn Tin; địa chỉ: Số 166 đường Bùi Thị Xuân, phường 2, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt

- Đồng bị đơn:

+ Bà Kon Sa K Ch (Kon Sa K'Ch, Kon Sơ K Ch), sinh năm 1963

+ Anh Kon Sa Ha F, sinh năm 1994

+ Chị Kon Sa K Ch1, sinh năm 2000

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã Đa Nhim, huyện Lạc Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Kon Sa K Ch (Kon Sa K'Ch, Kon Sơ K Ch), anh Kon Sa Ha F ủy quyền cho chị Kon Sa K Ch1 theo văn bản ủy quyền ngày 24/6/2022 của văn phòng công chứng Vạn Tin; địa chỉ: Số 166 đường Bùi Thị Xuân, phường 2, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

- 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.

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 Phan Thị Hoài M, sinh năm 1981; Địa chỉ: Thôn L, xã Đa Nhim, huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

3. Bà Cil Yũ K Kh, sinh năm 1940 - chết năm 2023; Địa chỉ: Thôn L, xã Đa Nhim, huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Cil Yũ K Kh:

+ Ông Cil Yũ Ha Th, sinh năm 1964. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

+ Ông Cil Jũ Ha D, sinh năm 1966. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã Đa Nhim, huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng.

+ Bà Cil Yũ K'N, sinh năm 1969. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

+ Ông Cil Yũ Ha G, sinh năm 1973. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

+ Bà Cil Yũ K D, sinh năm 1973. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

+ Ông Cil Yũ Ha O, sinh năm 1982. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã Đa Nhim, huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng.

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 15/6/2012 ông V, bà Tr có nhận chuyển nhượng của ông Cil Yũ Ha Ju L, bà Kon Sa K Ch (Kon Sa K'Ch, Kon Sơ K Ch), diện tích đất 3.215m² tại thửa số 141 tờ bản đồ số 12, đất đã được UBND huyện Lạc Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/7/1999, số P 358098, đứng tên hộ ông (bà) Cil Yũ Ha Ju L, với giá 100.000.000đ, đã giao 95.000.000đ, còn lại 5.000.000đ khi nào làm thủ tục tách sổ sẽ giao hết. Ông Ha Ju L, bà Kon Sa K Ch (Kon Sa K'Ch, Kon Sơ K Ch) đã giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất cho ông V, bà Tr. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông V, bà Tr đã nhận đất, sử dụng ổn định không có tranh chấp với ai.

Giữa ông Ju L và bà Kon Sa K Ch (Kon Sa K'Ch, Kon Sơ K Ch) có 02 người con là anh Kon Sa Ha F, chị Kon Sa K Ch1. Do đó, hàng thừa kế thứ nhất của ông Ju L bao gồm: bà Kon Sa K'Ch, anh Kon Sa Ha F, chị Kon Sa K Ch1.

Đối với số tiền chuyển nhượng còn lại thì ông V, bà Tr cũng đã thanh toán xong cho bà Kon Sa K Ch (Kon Sa K'Ch, Kon Sơ K Ch), anh Kon Sa Ha F, chị Kon Sa K Ch1.

Do hiện nay ông Ju L đã chết nên các bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/6/2012, vì vậy phát sinh tranh chấp.

Tại thời điểm chuyển nhượng, 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 15/6/2012 giữa ông V, bà Tr với ông Cil Yũ Ha Ju L, bà Kon Sa K Ch (Kon Sa K'Ch, Kon Sơ K Ch) đối với diện tích 3.215m² (đo đạc thực tế là 2.985m²) thuộc thửa đất số 141, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại thôn L, xã Đa Nhim, huyện Lạc Dương (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 358098 do UBND huyện Lạc Dương cấp ngày 31/7/1999 cho hộ ông (bà) Cil Yũ Ha Ju L)

- Yêu cầu những người thừa kế hàng thứ nhất của ông Cil Yũ Ha Ju L bao gồm: bà Kon Sa K Ch (Kon Sa K'Ch, Kon Sơ K Ch), anh Kon Sa Ha F, chị Kon Sa K Ch1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 15/6/2012.

Đối với diện tích 43m² thuộc 1P-148 tờ BĐ 12 hiện nay ông V, bà Tr đang sử dụng 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 Phan Thị Hoài M mà hiện nay bà M là người đang quản lý sử dụng thì để ông V, bà Tr và bà M tự thỏa thuận giải quyết, 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 Kon Sa K Ch (Kon Sa K'Ch, Kon Sơ K Ch), anh Kon Sa Ha F, chị Kon Sa K Ch1 trình bày:

Ông Cil Yũ Ha Ju L và bà Kon Sa K Ch (Kon Sa K'Ch, Kon Sơ K Ch), đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật ngày 26/12/1992, ông bà có 03 người con, 01 người con đã mất lúc còn nhỏ, hiện còn 02 người con là Kon Sa Ha F, sinh năm 1994 và Kon Sa K Ch1, sinh năm 2000. Ngày 16/9/2017 ông Ju

L chết. Ngoài những người con trên thì ông Ju L không còn người con chung, con nuôi, con riêng hay con ngoài giá thú nào khác.

Khi còn sống ông Ju L, bà Kon Sa K Ch (Kon Sa K'Ch, Kon Sơ K Ch) có tạo lập được khối tài sản trong đó có diện tích đất 3.215m² thuộc thửa 141 tờ bản đồ số 12 tại thôn Lg, xã Đạ Nhím, huyện Lạc Dương, đã được UBND huyện Lạc Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/7/1999, đứng tên hộ ông/bà Cil Yũ Ha Ju L. Ngày 15/6/2012 ông Ju L, bà Kon Sa K Ch (Kon Sa K'Ch, Kon Sơ K Ch) có lập giấy viết tay chuyển nhượng diện tích đất 3.215m² cho ông V, bà Tr với số tiền 100.000.000đ. Ông V, bà Tr đã đưa trước 95.000.000đ, còn lại 5.000.000đ khi nào làm thủ tục sang tên theo quy định thì sẽ giao hết. Sau khi nhận đất thì ông V, bà Tr đã sử dụng ổn định từ đó 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 Kon Sa K Ch (Kon Sa K'Ch, Kon Sơ K Ch), anh Ha F, chị K Ch 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 15/6/2012 giữa ông V, bà Tr với ông Ju L, bà Kon Sa K Ch (Kon Sa K'Ch, Kon Sơ K Ch) cũng như tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.215m² (đo đạc thực tế là 2.985m²) thuộc thửa đất số 141 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại thôn L, xã Đạ Nhím, huyện Lạc Dương (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 358098 do UBND huyện Lạc Dương cấp ngày 31/7/1999 cho hộ ông (bà) Cil Yũ Ha Ju L.

Về kết quả đo đạc thì các đồng bị đơn đồng ý với kết quả đo vẽ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạc Dương, không có ý kiến gì. Ngoài ra, các đồng bị đơn cũng không yêu cầu Tòa án định giá tài sản.

Bà Kon Sa K Ch (Kon Sa K'Ch, Kon Sơ K Ch), anh Kon Sa Ha F, chị Kon Sa K Ch1 không còn trình bày nội dung nào khác.

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

3.1. Tại đơn đề nghị của bà Đỗ Thị Thu H: 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 bản tự khai của bà Phan Thị Hoài M trình bày: Thửa 148 tờ bản đồ số 12 tại thôn L Bông, xã Đạ Nhím, huyện Lạc Dương 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 vào ngày 12/8/2019 đứng tên Phan Thị Hoài M. Thửa 148 tiếp giáp với thửa 141 mà hiện nay ông V, bà Tr đang sử dụng. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạc Dương thì hiện nay ông V, bà Tr đang sử dụng 43m² của một phần thửa 148. Bà M xác định ranh giới giữa các bên được phân định bằng mương nước, sử dụng ổn định và không phát sinh tranh chấp, do

đó bà M không có ý kiến hay yêu cầu gì mà để các bên tự thỏa thuận giải quyết, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

3.3. *Tại biên bản lấy lời khai ông Cil Yũ Ha Th, ông Cil Jũ Ha D, bà Cil Yũ K'N, ông Cil Yũ Ha G, bà Cil Yũ K D, ông Cil Yũ Ha O trình bày:*

Cha, mẹ đẻ của các ông bà là ông Cil Pam Hà C (1930-2005) và bà Cil Yũ K Kh (1940-2023) có 07 người con:

1. Ông Cil Yũ Ha Th, sinh năm 1964
2. Ông Cil Yũ Ha D, sinh năm 1966
3. Ông Cil Yũ Ha Ju L (1967 – 2017)
4. Bà Cil Yũ K'N sinh năm 1969
5. Ông Cil Yũ Ha G, sinh năm 1973
6. Bà Cil Yũ K D, sinh năm 1973
7. Ông Cil Yũ Ha O, sinh năm 1982

Ngoài những người con trên thì ông Hà C và bà K Kh không có con chung, con riêng, con nuôi hợp pháp nào khác. Hiện nay đã chết 01 người là ông Cil Yũ Ha Ju L. Khi còn sống ông Ju L có vợ là Kon Sa K Ch (Kon Sa K'Ch, Kon Sơ K Ch) và 02 người con là Kon Sa Ha F, Kon Sa K Ch1. Do mẹ của các ông bà là bà Cil Yũ K Kh chết sau ông Ju L nên Tòa án đưa các ông bà Ha Th, Ha D K'N, Ha G, K D, Ha O tham gia tố tụng là người liên quan, thực tế các ông bà không liên quan gì đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà Tr với ông Ju L, bà Kon Sa K Ch (Kon Sa K'Ch, Kon Sơ K Ch) cho nên các ông bà không có ý kiến, yêu cầu gì.

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 chị Kon Sa K Ch1, bà Đỗ Thị Thu H, bà Phan Thị Hoài M, ông Cil Yũ Ha Thuông, ông Cil Jũ Ha D, bà Cil Yũ K'N, ông Cil Yũ Ha G, bà Cil Yũ K D, ông Cil Yũ Ha O đều 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 15/6/2012 giữa ông

Trần Mạnh V, bà Phan Thị Hoài Tr và vợ chồng ông Cìl Yũ Ha Ju L, bà Kon Sa K Ch (Kon Sa K'Ch, Kon Sơ K Ch) đối với thửa 141 tờ bản đồ số 12, diện tích 3.215m² tại thôn L, xã Đa Nhim, huyện Lạc Dương, đã được UBND huyện Lạc Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/7/1999, số sổ P 3580989, đứng tên hộ ông (bà) Cìl Yũ Ha Ju L, có hiệu lực pháp luật.

+ Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự, cụ thể: Bà Kon Sa K Ch (Kon Sa K'Ch, Kon Sơ K Ch), anh Kon Sa Ha F, chị Kon Sa K Ch1 với ông Trần Mạnh V, 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 15/6/2012 giữa ông Trần Mạnh V, bà Phan Thị Hoài Tr và vợ chồng ông Cìl Yũ Ha Ju L, bà Kon Sa K Ch (Kon Sa K'Ch, Kon Sơ K Ch) đối với thửa 141 tờ bản đồ số 12, diện tích 3.215m² tại thôn Liêng Bông, xã Đa Nhim, huyện Lạc Dương, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sổ P 3580989 do UBND huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 31/7/1999, mang tên hộ ông (bà) Cìl Yũ Ha Ju L. Theo kết quả đo đạc ngày 24/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạc Dương thì thửa 141 có diện tích 2.985m².

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 chị Kon Sa K Ch1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Thu H, bà Phan Thị Hoài M, ông Cìl Yũ Ha Th, ông Cìl Jũ Ha D, bà Cìl Yũ K'N, ông Cìl Yũ Ha G, bà Cìl Yũ K D, ông Cìl Yũ Ha O 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 15/6/2012 bà Tr, ông V có nhận chuyển nhượng của ông Cìl Yũ Ha Ju L, bà Kon Sa K Ch (Kon Sa K'Ch, Kon Sơ K Ch) diện tích đất 3.215m², thửa 141, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại thôn L, xã Đa Nhim, huyện Lạc Dương, thuộc một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 358098 ngày 31/7/1999, được UBND huyện Lạc Dương cấp cho hộ ông (bà) Cìl Yũ Ha Ju L.

Phía ông V, bà Tr khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/6/2012 và yêu cầu bà Kon Sa K Ch (Kon Sa K'Ch, Kon Sơ K Ch) và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Cìl Yũ Ha Ju L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. 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 Cil Yũ Ha Ju L và bà Kon Sa K Ch (Kon Sa K'Ch, Kon Sơ K Ch) đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật ngày 26/12/1992 tại UBND xã Đa Chais, huyện Lạc Dương. Thời gian chung sống có 03 người con gồm anh Kon Sa Ha F, chị Kon Sa K Ch1 và 01 người con mất lúc còn nhỏ không biết năm sinh, họ tên.

Ông Cil Yũ Ha Ju L chết năm 2017 không để lại di chúc. Cha đẻ của ông Ju L là ông Cil Pam Hà C đã chết năm 2005, mẹ đẻ của ông Ju L là bà Cil Yũ K Kh còn sống, cho nên hàng thừa kế thứ nhất của ông Ju L gồm: bà Cil Yũ K Kh, bà Kon Sa K Ch (Kon Sa K'Ch, Kon Sơ K Ch), anh Kon Sa Ha F, chị Kon Sa K Ch1. Do bà Cil Yũ K Kh chết ngày 20/7/2023 nên Tòa án đưa những người con của bà K Kh và ông Hà C gồm: ông Cil Yũ Ha Th, ông Cil Jũ Ha D, bà Cil Yũ K'N, ông Cil Yũ Ha G, bà Cil Yũ K D ông Cil Yũ Ha O tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[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 358098 cho hộ ông (bà) Cil Yũ Ha Ju L bao gồm 03 thửa đất là thửa 141 tờ bản đồ số 12; thửa số 15 tờ bản đồ 18; thửa 32 tờ bản đồ 16. Ngày 15/6/2012 ông V, bà Tr và ông Ju L, bà Kon Sa K Ch (Kon Sa K'Ch, Kon Sơ K Ch) lập giấy tay chuyển nhượng thửa 141, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.215m². Sau khi nhận đất thì ông V, bà Tr sản xuất nông nghiệp ổn định đến nay.

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 141. Theo Công văn số 292/CNLD ngày 14/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạc Dương thì thửa 141 tờ bản đồ số 12 thuộc quy hoạch đất phát triển hạ tầng; chưa được Chi nhánh xác nhận chuyển nhượng, tặng cho ai; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 358098 được Chi nhánh xác nhận “Đã thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện Lạc Dương theo hồ sơ thế chấp số 67, quyển số 01 ngày 16/01/2015”. Tòa án tiến hành xác minh tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh huyện Lạc Dương thì ngày 16/01/2015 ông Ju L đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sổ P 358098 để vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện Lạc Dương số tiền 50.000.000đ, đã trả hết nợ vay ngày 11/5/2018. Phía nguyên đơn thừa nhận hiện nay nguyên đơn đang giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sổ P 358098.

Về thời hạn sử dụng đất: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sổ P 358098 thì thời hạn sử dụng tháng 10/2013. Đến ngày 18/11/2022 bà Kon Sa K Ch (Kon Sa K'Ch, Kon Sơ K Ch), anh Kon Sa Ha F, chị Kon Sa K Ch1 có đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số sổ P 358098, có xác nhận của UBND xã Đa Nhim, huyện Lạc Dương, với nội dung: Xin gia hạn thời gian sử dụng đất.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng: Mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng ông V, bà Tr chưa đăng ký kết hôn nhưng ông V, bà Tr đều ký vào giấy chuyển nhượng. Và cho tới thời điểm khởi kiện ông V, bà Tr đều khẳng định diện tích đất này hiện nay là tài sản chung của ông V, bà Tr. Do đó, ông V, bà Tr đề nghị Tòa án công nhận “*Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất*” viết tay ghi ngày 15/6/2012 đối với thửa đất số 141; yêu cầu bà Kon Sa K Ch (Kon Sa K’Ch, Kon Sơ K Ch), anh Kon Sa Ha F, chị Kon Sa K Ch1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 15/6/2012.

Tại các biên bản lấy lời khai, bản tự khai ngày 01/7/2022 cũng như đơn xin vắng mặt thì bà Kon Sa K Ch (Kon Sa K’Ch, Kon Sơ K Ch), anh Ha F, chị K Ch1 thừa nhận có việc chuyển nhượng đất, cắm mốc, bàn giao đất và đã nhận đủ tiền như nguyên đơn trình bày nên đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại biên bản lấy lời khai và đơn xin vắng mặt ngày 25/9/2023 của ông Ha Th, ông Ha D, bà K’N, ông Ha G, bà K D, ông Ha O thì các ông bà xác định việc chuyển nhượng diện tích đất thửa số 141 không liên quan gì đến các ông bà, các ông bà không có yêu cầu gì.

Như vậy, đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng tại “*Giấy sang nhượng đất quyền sử dụng đất*” giữa ông V, bà Tr và ông Ju L, bà Kon Sa K Ch (Kon Sa K’Ch, Kon Sơ K Ch), lập ngày 15/6/2012 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 ông V, bà Tr đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ (trả đủ tiền mua đất), các bên đã bàn giao đất, cắm mốc giới và giao nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho ông V, bà Tr và ông V, bà Tr trực tiếp quản lý sử dụng từ đó cho đến nay. Bị đơn xác định từ năm 2012 ông V, bà Tr nhận đất và sử dụng thửa 141. Quá trình nhận đất và sử dụng đất 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 Bộ luật dân sự năm 2015 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, 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 24/7/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạc Dương thì thửa 141 tờ bản đồ 12 có diện tích 2.985m². Như vậy, phần đất thuộc thửa 141 nhỏ hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất đã được cấp nhưng nguyên đơn, các đồng bị đơn 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 251/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. Đồng thời nguyên đơn, các đồng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng ý về kết quả đo đạc.

[6] Đối với diện tích 43m² hiện nay ông V, bà Tr đang sử dụng của thửa 148 tờ bản đồ 12 đã được giấy chứng nhận chứng nhận quyền đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên bà Phan Thị Hoài M thì bà M không có ý kiến, yêu cầu gì mà để mà M và 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] Nguyên đơn, các đồng bị đơn không yêu cầu Tòa án định giá tài sản nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[8] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ 7.283.000đ (*bảy triệu hai trăm tám 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).

[9] 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 ông Trần Mạnh V, bà Phan Thị Hoài Tr và ông Cil Yũ Ha Ju L và bà Kon Sa K Ch (Kon Sa K'Ch, Kon Sơ K Ch) tại “*Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất*” viết tay ghi ngày 15/6/2012 đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 12 toạ lạc tại thôn L, xã Đạ Nhím, huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng, thuộc một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 358098 ngày 31/7/1999 được UBND huyện Lạc Dương cấp cho hộ ông (bà) Cil Yũ Ha Ju L.

2. Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự, cụ thể: bà Kon Sa K Ch (Kon Sa K'Ch, Kon Sơ K Ch), anh Kon Sa Ha F, chị Kon Sa K Ch1 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 15/6/2012 giữa ông Trần Mạnh V, bà Phan Thị Hoài Tr và ông Cil Yũ Ha Ju L, bà Kon Sa K Ch (Kon Sa K'Ch, Kon Sơ K Ch) đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 12 toạ lạc tại thôn L, xã Đạ Nhím, huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng, thuộc một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 358098 ngày 31/7/1999 được UBND huyện Lạc Dương cấp cho hộ ông (bà) Cil Yũ Ha Ju L. (*Theo kết quả đo đạc ngày 24/7/2023 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Lạc Dương thì thửa 141 có diện tích 2.985m² tờ bản đồ số 12 toạ lạc tại thôn Liêng Bông, xã Đạ Nhím, huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng*)

Có Hoạ đồ hiện trạng kèm theo.

3. Ông Trần Mạnh V, 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 là 7.283.000đ (*bảy triệu hai trăm tám 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 Vũ bà Tr đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu tiền số 0000870 ngày 01 tháng 7 năm 2022 và 300.000đồng theo biên lai thu tiền số 0000909 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 toà

Nguyễn Thị Bích Thảo