TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ LONG KHÁNH
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Ban an sog20/2018/DSST
Ngay:12/10/2018.
V/v: "Tranh chấp di sản thừa kế" và "Công nhận hợp đồng CNQSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TX LONG KHÁNH – TỈNH ĐỒNG NAI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Hải Yến**

- Các Hội thẩm nhân dân: 1/ **Ông Bùi Khánh Nam**

2/ **Ông Nguyễn Thế Nam**

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Kim Hương**

1 Can boj Toa an nhan dan thxxa {Long Khanh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TX Long Khánh: **Ông Hồ Văn Trung** - Kiểm sát viên.

Ngay 12/10/2018, tai trusz Toa an nhan dan thị xã Long Khanh, tlnh Wofng Nai mz phieh toa~xet xl sz thakn cohng khai vuuan thuuly sog 17/2017/DSST ngay 10/10/2017 vefviecj "*Tranh chấp di sản thừa kế*" và "*Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo quyeg wxnh wla vuuan ra xet xl sog 32/2018/QWST - DS ngay 24/9/2018, gil {q cac wl zng sl u

*** Nguyên đơn**: Ông **Trần Đình H**, sinh năm 1936
Bà **Hoàng Thị T**, sinh năm 1935
HKTT: Tổ 04, ấp S, xã B, thị xã L, tỉnh Đ.
Bà T ủy quyền cho ông H theo văn bản ủy quyền số 299 ngày 29/9/2017.

*** Bị đơn:** Bà **Phùng Thị L**, sinh năm 1961
Chị **Trần Thị Thu H,** sinh năm 1981
Anh **Trần Đình H**, sinh năm 1983
Chị **Trần Thị Thu H,** sinh năm 1989
Anh **Trần Đình H,** sinh năm 1993
Cùng địa chỉ: Tổ 04, ấp S, xã B, thị xã L, tỉnh Đ.
Chị H ủy quyền cho bà L theo văn bản ủy quyền số 348, quyển số 01/2017TP/CC/HĐGD ngày 24/11/2017. Chị H, anh H ủy quyền cho bà L theo văn bản ủy quyền số 2758, quyển số 02/2017TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/6/2017.
Anh H có đơn yêu cầu giải quyết và xét xử vắng mặt ngày 29/4/2018.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan**:
1/ Ông **Lưu Đình N**, sinh năm 1975
2/ Bà **Vũ Thị H**, sinh năm 1976

HKTT: Tổ 04, ấp S, xã B, thị xã L, tỉnh Đ.

Bà H ủy quyền cho ông N theo văn bản ủy quyền số 356, quyển số 01/2017-SCT/CK,CĐ ngày 01/12/2017.

(Ông H, bà L, ông N co matqtaiuphieh toa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/10/2017, nguyên đơn ông Trần Đình H và bà Hoàng Thị T trình bày:

Năm 1985, ông H được UBND xã X (cũ) cấp cho ông thửa đất số 712, tờ bản đồ số 8 với diện tích 2.325m^2 tại ấp S, xã X, huyện L (nay là xã B, thị xã L). Ngày 19/3/1985, ông đã cho con trai là anh Trần Đình H thửa đất trên và ngày 25/8/1992 anh H được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 18/7/2003, anh H bị tai nạn giao thông và chết không để lại di chúc. Năm 2004, chị L đã tự ý cắt 180m^2 đất (6mx30m) bán cho vợ chồng anh Lưu Đình N mà không thông qua gia đình. Phần diện tích đất còn lại đã đi đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM651392 ngày 20/10/2008, thửa đất số 25, tờ bản đồ số 5 với diện tích 2.158m^2 cho hộ bà Phùng Thị L. Anh H có ông và bà T là cha mẹ ruột, không có cha mẹ nuôi, vợ là Phùng Thị L cùng 04 con chung là Trần Thị Thu H, Trần Đình H, Trần Thị Thu H, Trần Đình H. Anh H không có con ngoài giá thú, con nuôi.

Trước khi anh H chết, có vay của ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn nợ gốc là 3.000.000đ; có nợ của một số người như tiền thuê người đào giếng, tiền mua đồ ăn nợ của quán tạp hóa, tiền ma chay viện phí khi tai nạn xảy ra khoảng 18.000.000đ. Các khoản này mặc dù chi tiết cụ thể như thế nào ông không biết chính xác nhưng ông đồng ý số tiền và không tranh chấp.

Nay ông bà khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế theo pháp luật đối với diện tích đất 2.325m^2 do bà L và các con chuyển nhượng không hợp pháp. Ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

*** Theo bản tường trình, lời khai và biên bản đối chất, đồng bị đơn là bà L, anh H, chị H, chị H do bà L đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Bà thừa nhận nguồn gốc đất và ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2.325m^2. Ông H, bà T là cha mẹ chồng, không có cha mẹ nuôi. Vợ chồng không có con nuôi, con ngoài giá thú và có 04 người con chung là:

Chị Trần Thị Thu H, sinh năm 1981

Anh Trần Đình H, sinh năm 1983

Chị Trần Thị Thu H, sinh năm 1989

Anh Trần Đình H, sinh năm 1993.

Sau khi chồng chết, có để lại một số nợ trước đó như tiền nợ gốc ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn 3.000.000đ; nợ tiền khoan giếng 2.000.000đ; tiền điều trị và cấp cứu khi ông H khi bị tai nạn, tiền nợ quán và đóng học cho các con do sau khi chồng chết, không ai phụ giúp bà nuôi con, một tay bà trang trải lo

toan cho 04 người con đang đi học, hai cháu lớn học đại học và 02 cháu nhỏ học phổ thông. Chủ nợ đòi và bà không còn cách nào khác phải cắt bớt diện tích đất 180m^2 bán cho vợ chồng anh Lưu Đình N, chị Vũ Thị H với giá 18.000.000đ để thanh toán nợ. Năm 2004, khi Nhà nước có chính sách kê khai cấp giấy đồng loạt, bà và các con đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2.158m^2, không bao gồm phần đất đã bán cho vợ chồng anh N, chị H. Ông H, bà T yêu cầu chia di sản thừa kế bà không đồng ý vì trước đây ông bà cũng có đất nhưng đã bán rồi về xin bà một phần đất nhỏ để cất nhà và hứa khi nào ông bà chết thì để lại cho các cháu nhưng sau đó lại yêu cầu chia. Bà đồng ý để cho ông H, bà T ở trên đất của vợ chồng bà cho đến khi chết, không đồng ý chia hay tách sổ cho ông H, bà T. Riêng phần đất đã bán cho vợ chồng ông N, bà H thì không tranh chấp vì đã nhận chuyển nhượng xong, vợ chồng ông N đã sử dụng ổn định.

Anh H có đơn xin vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng và thống nhất với ý kiến của bà L.

*** Theo bản tường trình, lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lưu Đình N và bà Vũ Thị H do ông Lưu Đình N đại diện trình bày:**

Năm 2004, bà L cùng các con có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông 180m^2 đất với giá 18.000.000đ. Vợ chồng ông đã giao tiền đầy đủ và năm 2004 khi nhà nước có chính sách kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng loạt thì vợ chồng ông đã đăng ký, kê khai. Tuy nhiên, ông H, bà T khởi kiện và khiếu nại nên vẫn chưa được cấp giấy. Nay vợ chồng ông yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông vì đã hoàn tất mọi thủ tục, đã trả tiền và sử dụng ổn định từ năm 2004 cho đến nay.

- Các chứng cứ, tài liệu:

Nguyên đơn cung cấp: Giấy CNQSD đất; biên bản hòa giải của UBND xã B; QĐ đình chỉ việc giải quyết vụ án, bản tường trình, đơn xác nhận.

Bị đơn cung cấp: Giấy CNQSD đất, hợp đồng ủy quyền, bản tường trình, đơn xin vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông N, bà H nộp bản tường trình, giấy ủy quyền, giấy sang nhượng đất, biên nhận, đơn xin vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng.

- <u>Các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập</u>:

Trích lục hồ sơ cấp đất đối với thửa đất số thửa đất số 25, tờ bản đồ số 5 với diện tích 2.158m^2 cho hộ bà Phùng Thị L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số AM651392 ngày 20/10/2008; biên bản xác minh, biên bản xem xét tại chỗ, biên bản đo vẽ, định giá tài sản; Quyết định thu thập tài liệu, chứng cứ; biên bản lấy lời khai; công văn số 2532/UBND-NC ngày 15/8/2018.

- Tình tiết của vụ án:

Nguồn gốc thửa đất số 06 tờ bản đồ số 172 với diện tích đất 2.325m^2 tọa lạc tại xã X, huyện L (cũ) nay là ấp S, xã B, thị xã L là của ông Trần Đình H cho ông Trần Đình H, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H có cha mẹ là ông H, bà T, vợ là chị L cùng 04 con chung là H, H, H, H. Sau khi ông H bị tai nạn

giao thông chết, không để lại di chúc, bà L cùng các con đã chuyển nhượng 180m^2 đất cho ông Lưu Đình N và bà Vũ Thị H để trả nợ, viện phí, học phí của các con. Năm 2004, khi có chính sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng loạt tại xã B bà và các con đã kê khai và được UBND thị xã L cấp giấy CNQSD đất số AM651392 ngày 28/10/2008 với diện tích đất 2.158m^2, thửa đất số 25, tờ bản đồ số 5 cho hộ bà Phùng Thị L. Ông H và bà T khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế, cụ thể ông H và bà T yêu cầu được nhận 332m^2. (Trên đất ông bà đã xây một căn nhà cấp 4 và không tranh chấp).

Bà L và các con thừa nhận tài sản của vợ chồng còn lại sau khi ông Hiến chết là 2.325m^2 đất tại ấp S, xã B, thị xã L. Sau khi ông H mất, bà L cùng các con đã chuyển nhượng 180m^2 đất cho vợ chồng ông N, bà H để trả các khoản nợ. Bà L cùng các con không đồng ý chia thừa kế cho ông H, bà T, chỉ đồng ý cho ở trên đất đã có sẵn nhà cho đến khi mất.

Ông N, bà H yêu cầu công nhận đối với diện tích đã chuyển nhượng, đã đăng ký nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, tình tiết các bên đã thống nhất:

Thửa đất số 06 tờ bản đồ số 172 với diện tích đất 2.325m^2 tọa lạc tại ấp S, xã B, thị xã L là của ông Trần Đình H được ông H cho và đã được cấp giấy CNQSD đất. Sau khi ông H bị tai nạn giao thông chết, bà L cùng các con đã chuyển nhượng 180m^2 đất cho ông Lưu Đình N và bà Vũ Thị H để trả nợ, viện phí, học phí của các con. Năm 2008, UBND thị xã L đã cấp giấy CNQSD đất số AM651392 ngày 28/10/2008 đối với diện tích đất 2.158m^2, thửa đất số 25, tờ bản đồ số 5 cho hộ bà Phùng Thị L.

- Các tình tiết các bên không thống nhất:

Ông H cho rằng bà L tự ý bán đất 180m^2 cho vợ chồng ông N, bà H không được sự đồng ý của ông bà. Ông bà yêu cầu được chia di sản thừa kế và mỗi người được nhận 166m^2. Ông N bà H yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất do đã hoàn thành việc giao tiền và sử dụng ổn định từ 2004. Bà L thống nhất không tranh chấp phần đất đã chuyển nhượng cho ông N, bà H và không đồng ý chia thừa kế cho ông H, bà T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân có ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, các đương sự và Hội đồng xét xử:

- Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật TTDS. Về thời hạn chuẩn bị xét xử: đúng thời hạn.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Nguyên đơn yêu cầu chia di sản thừa kế đối với 2.325m^2, không đồng ý trừ 180m^2 đất đã chuyển nhượng cho ông N, bà H, cụ thể ông và bà T được nhận mỗi người 166m^2. Đối với yêu cầu trên nhận thấy trước khi ông H chết có nợ ngân hàng, nợ mua hàng, khoan giếng và chi phí điều trị khi ông H bị tai nạn, tiền ma chay cho ông H tương đương với số tiền bán đất cho ông N, bà H. Tiền bán đất dùng vào chi phí hợp lý của vợ chồng bà L và các con. Di sản được xác

định khi đã thanh toán các nghĩa vụ của người chết. Do đó, xác định tài sản của vợ chồng là 2.158m^2. Di sản được chia như sau:

Di sản của anh H để lại là: 2.158: 2 = 1.079m^2 và được chia như sau: 1.079m^2 :7 = 154,1m^2. Ông H, bà T được nhận 308,2m^2.

Do ông H không yêu cầu chia nhà nên không xem xét. Trên phần đất được chia không có tài sản gì nên không xem xét.

Công nhận đối với diện tích đất 180m^2 bà L và các con đã bán cho vợ chồng ông N, bà H có hiệu lực.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật, thời hiệu và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ngày 02/10/2017, ông Trần Đình H và bà Hoàng Thị T có đơn khởi kiện đối với bà Phùng Thị L, anh Trần Đình H, chị Trần Thị Thu H, anh Trần Đình H, chị Trần Thị Thu H về việc tranh chấp di sản thừa kế nên quan hệ tranh chấp được xác định là:"Tranh chấp di sản thừa kế"; ông Lưu Đình N và bà Vũ Thị H có đơn "Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất". Ông Trần Đình H chết năm 2003, ngày 10/10/2017, ông H, bà T có đơn yêu cầu chia di sản thừa kế, còn thời hiệu. Di sản thừa kế tại ấp S, xã B, thị xã L, bị đơn có hộ khẩu thường trú tại thị xã L, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Long Khánh.

[2] Về xác định tư cách đương sự tham gia vụ án:

Ông Trần Đình H và bà Hoàng Thị T có đơn khởi kiện nên ông H và bà T là nguyên đơn; Bà L, anh H, chị H, anh H, chị H là bị đơn; ông Lưu Đình N và bà Vũ Thị H là người đã nhận chuyển nhượng 180m^2 đất từ hộ bà L và có đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nên xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về thủ tục ủy quyền:

Bà T ủy quyền cho ông H đại diện, chị H, chị H, anh H ủy quyền cho bà L đại diện; bà H ủy quyền cho ông N đại diện.

Xét việc ủy quyền trên của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện và không trái với quy định tại Điều 87 - Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận.

Anh H có đơn yêu cầu giải quyết và xét xử vắng mặt, căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành giải quyết theo thủ tục chung.

Về nội dung vụ án nhận thấy:

[4] Ông H, bà T có yêu cầu chia di sản thừa kế là 2.325m^2 đất tọa lạc tại ấp S, xã B, thị xã L. Cụ thể mỗi người nhận 166m^2. Xét yêu cầu trên nhận thấy:

Anh Trần Đình H là con của ông Trần Đình H và bà Hoàng Thị T. Anh H và chị L kết hôn năm 1980 và 04 con chung gồm:

Chị Trần Thị Thu H, sinh năm 1981

Anh Trần Đình H, sinh năm 1983

Chị Trần Thị Thu H, sinh năm 1989

Anh Trần Đình H, sinh năm 1993

Ngày 18/7/2003, anh H bị tai nạn giao thông chết không để lại di chúc. Ngoài cha mẹ ruột và các con nêu trên anh H không có cha mẹ nuôi, con nuôi, con ngoài giá thú nào khác. Do khi chết không để lại di chúc nên ông H, bà T yêu cầu chia di sản thừa kế là có cơ sở.

Tài sản của vợ chồng anh H được xác định là thửa đất số 712, tờ bản đồ số 8 với diện tích 2.325m^2 tại ấp S, xã X, huyện L (nay là xã B, thị xã L) cấp cho anh Trần Đình H ngày 25/8/1992. Ngoài tài sản trên, không còn tài sản nào khác.

Quá trình chung sống, vợ chồng có vay của ngân hàng Agribank Chi nhánh thị xã Long Khánh 3.000.000đ; nợ tiền khoan giếng của ông Lý A S 2.000.000đ; nợ quán và bà con lối xóm 2.000.000đ, khi ông H chết, đến hạn ngân hàng yêu cầu trả cả vốn và lãi 4.000.000đ. Ngày ông H bị tai nạn giao thông, quá trình điều trị tổng chi phí là 6.000.000đ. Khi ông H mất, các con còn nhỏ đang tuổi ăn học và các khoản nợ đến hạn phải trả nên bà L đã chuyển nhượng một phần thửa đất là 180m^2 cho vợ chồng ông Lưu Đình N và bà Vũ Thị H với giá tiền 18.000.000đ để trả nợ và đóng học phí cho các con. Theo quy định của Bộ luật dân sự thì di sản thừa kế được xác định sau khi đã trừ đi nghĩa vụ của người chết để lại. Tại (BL184), ông H cho rằng tiền ma chay đã đủ so với tiền phúng viếng, các khoản nợ khoan giếng và ngân hàng, tiền viện phí điều trị cho ông H, đóng tiền học cho các cháu... ông không biết nhưng nay cô L khai như vậy ông đồng ý và không tranh chấp về số tiền.

Chi phí viện phí, các khoản nợ chung tương đương với số tiền 18.000.000đ. Việc sang nhượng đất của bà L cho ông N và bà H khi chưa được sự đồng ý của ông H và bà T là không đúng với quy định của pháp luật nhưng di sản thừa kế được xác định khi đã thanh toán hết các nghĩa vụ của người chết. Thêm vào đó, bà L và các con đã nhận đủ tiền, đất đã bàn giao và ông N, bà H canh tác ổn định. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người thứ 3, ông N, bà H có đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng để ông bà được hoàn tất thủ tục sang tên tách thửa là có cơ sở nên chấp nhận. Như vậy, tài sản chung của vợ chồng được xác định là 2.158m^2.

Năm 2004, khi có chính sách kê khai cấp giấy đồng loạt, bà L đã đi đăng ký phần diện tích đất còn lại không bao gồm phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn bà H và đã được UBND thị xã Long Khánh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM651392 ngày 28/10/2008 cho hộ bà Phùng Thị L với diện tích 2.158m^2, thửa đất số 25, tờ bản đồ số 5 tại ấp S, xã B, thị xã L, tỉnh Đ.

Như vậy, di sản của anh H để lại là: 2.158: 2 = 1.079m^2 đất. Trên đất có một căn nhà cấp 4, tại phiên Tòa, ông H thừa nhận căn nhà là tài sản chung của ông H, bà L nhưng ông không tranh chấp, chỉ yêu cầu chia đất. Theo quy định của Bộ luật dân sự thì người hưởng thừa kế là hàng thừa kế thứ nhất gồm vợ, chồng, cha đẻ, mẹ đẻ,

con đẻ, con nuôi của người chết. Anh H có cha mẹ ruột, vợ và 04 con chung. Vì vậy, kỷ phần mỗi người được nhận được tính như sau: 1.079m^2 :7 = 154,1m^2.

Phần di sản thừa kế của ông H và bà T được nhận là 154,1m^2 x 2 = 308,2m^2.

Ông H, bà T đã xây dựng một căn nhà cấp 4 trên đất và các bên không tranh chấp về giá trị căn nhà nên không xem xét.

Đất của ông H, bà T có diện tích 308,2m^2 được giới hạn bởi các điểm (c, d, m', n', c) và có tứ cận như sau:

- Phía Nam giáp đường nhựa;

- Phía Bắc, phía Đông, phía Tây giáp đất của bà Phùng Thị L;

Chị H, anh H, chị H, anh H không tranh chấp về phần di sản được nhận và đồng ý giao cho bà Phùng Thị L quản lý nên bà L được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất (154,1 x 5) + 1.079 = 1.849,5m^2 (trong đó có 300m^2 đất thổ cư). Đất được xác định bởi các điểm như sau: (3, f, e, d, m', n', c, b, x, h, j, g, 8, 7, 6, 5, 4, f, 3).

[5] Đối với yêu cầu của ông Lưu Đình N và bà Vũ Thị H về việc đề nghị công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ năm 2004. Ông bà đã đi đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do ông H khiếu nại nên cho đến nay vẫn chưa được cấp giấy. Đối với yêu cầu trên nhận thấy: phần đất 180m^2 ông N bà H nhận chuyển nhượng từ bà L và các con với giá 18.000.000đ. Số tiền trên bà L dùng vào việc điều trị cho ông H khi bị tai nạn, trả các khoản nợ chung, đóng học phí cho các con đã hết. Đây là các khoản phải thanh toán khi xác định di sản còn lại. Do đó, mặc dù khi bán diện tích đất trên không được sự đồng ý của ông H và bà T nhưng tiền dùng để thanh toán nghĩa vụ tài sản cho các khoản buộc phải trả của người chết là ông H để lại. Tại (BL184), ông H cũng thừa nhận các khoản chi phí viện phí, nợ ngân hàng và nợ quán... là 18.000.000đ, dù có một số chứng cứ do đã lâu không thể thu thập được nhưng ông đồng ý nên ghi nhận các khoản cần chi là 18.000.000đ. Như vậy, diện tích đất đã bán cho ông N và bà H dùng vào việc trả nợ và chi phí khác của người chết nên công nhận phần đất đã bán cho ông N, bà H và ông N, bà H được quyền đăng ký đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, đất có tứ cận như sau:

- Phía Nam giáp đường nhựa;

- Phía Bắc, phía Tây giáp đất của bà Phùng Thị L;

- Phía Đông giáp đất ông Lưu Đình D (thửa 248);

Ngày 23/7/2018, Tòa án nhân dân thị xã Long Khánh đã có công văn hỏi UBND thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai về việc theo Quyết định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 30/01/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định về diện tích đất tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai thì hai diện tích đất của ông H, bà T và ông N, bà H không đủ điều kiện để được tách thửa.

Ngày 15/8/2018, UBND thị xã Long Khánh có công văn số 2532/UBND-NC trả lời:" Căn cứ Quyết định số 4627/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thị xã

Long Khánh, tỉnh Đồng Nai: thửa đất số 25, tờ bản đồ số 05, BĐĐC xã Bảo Vinh nằm trong quy hoạch đất ở.

Căn cứ Quyết định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 30/01/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định về diện tích đất tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, UBND thị xã sẽ xem xét giải quyết theo đúng quy định".

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông H, bà T, ông N, bà H, bà L mang các giấy tờ về đất đai có liên quan liên hệ Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND xã Bảo Vinh hoặc UBND thị xã để được hướng dẫn thủ tục theo quy định.

[6] Về chi phí tố tụng: Ông H đã nộp 2.000.000đ tiền chi phí tố tụng và 1.145.171đ tiền bản vẽ. Ông H tự nguyện nộp và đã nộp xong.

[7] Về án phí: Tại Công văn 125/CV. TA ngày 18/9/2018, Phòng Tài chính kế hoạch thị xã Long Khánh xác định giá đất không thay đổi. Theo giá đất tại địa phương thì có giá 200.000.000/01 sào.Vì vậy, án phí DSST được xác định như sau:

Ông H, bà T là người già nên được miễn án phí DSST. Hoàn trả 662.500đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 007856 ngày 10/10/2017.

Bà L phải nộp 15.502.500đ án phí DSST đối với giá trị tài sản được nhận.

(Đất tại nông nghiệp địa phương có giá 200.000.000đ/sào. Như vậy, 1.849,5m^2 - 300m^2 thổ cư = 1.549m^2 = 309.800.000đ. Đất thổ cư tại địa phương có giá 250.000.000đ/nền. Giá trị tài sản của bà L được nhận là 309.800.000đ + 250.000.000 = 310.050.000đ. Án phí: 310.050.000 x 5% = 15.502.500đ).

Ông N, bà H phải nộp 300.000đ án phí DSST. Chuyển tiền tạm ứng án phí sang án phí.

Đề xuất của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Long Khánh về chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận phần đất đã chuyển nhượng cho ông Lưu Đình N và bà Vũ Thị H là phù hợp với nhận định của Tòa án nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Cap cl Wiefi 26; Điều 35, Wiefi 266 của Bojluaj Togung dah sl u

- Áp dụng khoản 2 Điều 221, Điều 223, Điều 500, Điều 503, Điều 612, Điều 615, 623, 649, 650, 651, 658 của Bộ luật Dân sự 2015.

- Áp dụng Điều 95 - Luật Đất đai nap 2013.

- Áp dụng Nghị quyết 326 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình H và bà Hoàng Thị T.**

Ông Trần Đình H và bà Hoàng Thị T được quyền quản lý, sử dụng 308,2m^2 đất (mỗi người 154,1m^2 đất), được giới hạn bởi các điểm (c, d, m', n', c). Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 do ông H, bà T xây dựng và không tranh chấp giá trị.

Đất có tứ cận như sau:

- Phía Nam giáp đường nhựa;

- Phía Bắc, phía Đông, phía Tây giáp đất của bà Phùng Thị L.

Bà L được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 1.849,5m^2 (trong đó có 300m^2 đất thổ cư), thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp S, xã B, thị xã L. Đất được xác định bởi các điểm như sau: (3, f, e, d, m', n', c, b, x, h, j, g, 8, 7, 6, 5, 4, f, 3).

Công nhận quyền sử dụng đối với diện tích 180m^2 đất đã nhận chuyển nhượng từ năm 2004 giữa ông Lưu Đình N, bà Vũ Thị H với bà Phùng Thị L cùng 04 con chung là Trần Thị Thu H, Trần Đình H, Trần Thị Thu H, Trần Đình H. Đất có tứ cận như sau:

- Phía Nam giáp đường nhựa;

- Phía Bắc, phía Tây giáp đất của bà Phùng Thị L;

- Phía Đông giáp đất ông Lưu Đình D (thửa 248);

Về chi phí tố tụng: Ông H, bà T tự nguyện nộp 2.000.000đ tiền chi phí tố tụng và 1.145.171đ tiền bản vẽ. Ông H đã nộp xong.

Về án phí: Ông H, bà T là người già nên được miễn án phí DSST. Hoàn trả 662.500đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 007856 ngày 10/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Long Khánh.

Bà L phải nộp 15.502.500đ án phí DSST đối với giá trị tài sản được nhận.

Ông N, bà H phải nộp 300.000đ án phí DSST. Chuyển tiền tạm ứng án phí sang án phí theo Biên lai thu tiền số 002807 ngày 06/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Long Khánh.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành hoàn tất thủ tục sang tên, chuyển quyền cũng như đăng ký kê khai, tách thửa theo quy định của pháp luật.

Trường hợp 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 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.

Cac w zng s| uđược quyeh khang cao ban an trong han 15 ngay kekt| ~ngay tuyeh an.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND TX Long Khánh;
- THADS TXLK;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Hải Yến