

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN XUÂN LỘC
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **36A/2022/DS-ST**

Ngày: 19/8/2022.

V/v: “*Tranh chấp chia di sản thừa kế;*

Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN LỘC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Kim Phụng.

Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Lương Khoa.

2. Ông Hồ Phi Công.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Tuấn Hải - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Huệ- Kiểm sát viên.

Vào ngày 19 tháng 8 năm 2022, tại Toà án nhân dân huyện Xuân Lộc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: **105/2019/TLST-DS** ngày 20/6/2019 về việc: “*Tranh chấp chia di sản thừa kế; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: **40/2022/QĐXXST-DSST** ngày 22 tháng 7 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: **238/2022/QĐHPT** ngày 09 tháng 8 năm 2022; giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn: Bà Đinh Thị Tuyết N**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Khu phố 8, Thị trấn GR, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

(Có ông Ngô Văn D đại diện theo ủy quyền cho bà N. Tại giấy ủy quyền số: 188, quyền số 01- SCT/CK,CD ngày 27/11/2019).

*** Đồng bị đơn:**

1. Ông Đinh Ngọc T, sinh năm 1978.

2. Ông Đinh Thái D, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp Tân Tiến, xã Xuân Hiệp, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- Bà Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1955.

(Có ông Ngô Văn D đại diện theo ủy quyền cho bà Trang. Tại giấy ủy quyền số: 190, quyền số 01- SCT/CK,CD ngày 27/11/2019)

- Ông Nguyễn Tấn T1, sinh năm 1975.

- Bà Bùi Thị Kim H, sinh năm 1979.

- Bà Chế Thị Kim V, sinh năm 1978.

- **Bà Lê Thị O**, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: Ấp Tân Tiến, xã Xuân Hiệp, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

- **Ông Lê Xuân Tr2**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Khu phố 8, Thị trấn GR, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

(Có ông Ngô Văn D đại diện theo ủy quyền cho ông Tr2. Tại giấy ủy quyền số: 189, quyền số 01- SCT/CK,CD ngày 27/11/2019)

- **Bà Nguyễn Thị Kim C**, sinh năm 1966

Địa chỉ: ấp Tân Tiến, xã Xuân Hiệp, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

(Ông Ngô Văn D có mặt; Các ông bà vắng mặt gồm ông Đinh Ngọc Th; ông Đinh Thái D; ông Nguyễn Tấn T; bà Bùi Thị Kim H; bà Chế Thị Kim V; bà Lê Thị O; bà Nguyễn Thị Kim C)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, bà Đinh Thị Tuyết N là nguyên đơn do ông Ngô Văn D trình bày:**

Bà là con ruột của ông Đinh Sơn Đ và bà Nguyễn Thị Tr. Cha mẹ bà chung sống có 03 người con:

- Anh Đinh Ngọc Th, sinh năm 1978; anh Đinh Thái D, sinh năm 1980 và bà Đinh Thị Tuyết N, sinh năm 1982. Ngoài ra cha mẹ không có con riêng hay con nuôi nào khác.

Quá trình chung sống cha mẹ tạo lập được diện tích đất là 642.30 m² (Trong đó có 300 m² đất thổ cư), tại thửa 31, tờ bản đồ số 14, toạ lạc tại xã Xuân Hiệp, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BU 167109 do Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/7/2014 cho Hộ ông Đinh Sơn Đ đứng tên. Ngoài ra không còn tài sản nào khác, ông Đ mất năm 2018, lúc còn sống vào năm 2007 do kinh tế gia đình khó khăn nên cha mẹ bà có sang nhượng cho ông Nguyễn Tấn T 160 m² đất (ngang 5m, dài 32 m). Đến năm 2016 bà được cha mẹ cho đất cất nhà, đồng thời ông T cũng muốn sang lại diện tích đất trước đây cha mẹ bà sang cho ông T nên vợ chồng bà sang lại và cất nhà ở ổn định từ năm 2016 cho đến nay, nhưng thực tế đất sang của ông T vẫn còn thuộc thửa đất 31 (Hiện chưa tách thửa).

Đến năm 2018 ông Đinh Sơn Đ mất không để lại di chúc và các đồng thừa kế hàng thứ nhất gồm: Ông Nội (chết năm 1976), bà Nội (chết năm 1991), hiện chỉ còn mẹ bà là bà Nguyễn Thị Tr, ông Đinh Ngọc Th, ông Đinh Thái D và bà.

Đến năm 2007 khi các anh Th và D có gia đình riêng cha mẹ cũng đã chia đất cho hai anh cất nhà và ở ổn định cho đến nay. Còn bà năm 2016 bà mới được cha mẹ chia đất và vợ chồng bà cũng sang lại đất của ông T cất nhà ở ổn định cho đến nay. Thực chất di sản của cha để lại trên mặt giấy tờ là chưa chia nhưng thực tế diện tích đất 642,30 m² đã được ông Đ, bà Tr chia cho các con lúc ông Đ còn sống.

Vì vậy, để thuận lợi cho việc tách thửa phần đất cha mẹ cho bà yêu cầu Tòa án ghi nhận sự phân chia đất cha mẹ cho các con lúc ông Đ còn sống theo sơ đồ hiện trạng số: **457/2021** ngày 27/01/2021 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, Chi nhánh Xuân Lộc thực hiện cụ thể như sau:

Bà yêu cầu ghi nhận diện tích đất bà Đinh Thị Tuyết N đang quản lý, sử

dụng gồm:

- Diện tích đất 222,4 m² (Trong đó có 100 m² thổ cư) trên đất có 01 nhà xây cấp 4, tại thửa 31, tờ bản đồ số 14. Tại các mốc **(1,2,9,10,-1)**, ký hiệu thửa **31A**.

Bà Yêu cầu ghi nhận diện tích đất ông Đinh Ngọc Th đang quản lý, sử dụng gồm:

- Diện tích đất 143,0 m² (Trong đó có 50 m² thổ cư) trên đất có 01 nhà xây cấp 4, tại thửa 31, tờ bản đồ số 14. Tại các mốc **(3,4,7,8,-3)**, ký hiệu thửa **31C**.

Bà yêu cầu ghi nhận diện tích đất ông Đinh Thái D đang quản lý, sử dụng gồm:

- Diện tích đất 143,0 m² (Trong đó có 50 m² thổ cư) trên đất có 01 nhà xây cấp 4, tại thửa 31, tờ bản đồ số 14. Tại các mốc **(4,5,6,7,-4)**, ký hiệu thửa **31D**.

Toàn bộ các diện tích đất trên tọa lạc tại xã Xuân Hiệp, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BU 167109 do Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/7/2014 cho Hộ ông Đinh Sơn Đ đứng tên.

Riêng diện tích đất bà Nguyễn Thị Tr đang quản lý, sử dụng là 127,1 m² (Trong đó có 100 m² thổ cư) trên đất có 01 nhà xây cấp 4, tại thửa 31, tờ bản đồ số 14. Tại các mốc **(2,3,8,9,-2)**, ký hiệu thửa **31B**. Đây là tài sản chung của ông Đ và bà Tr, do ông Đ mất không để lại di chúc nên phần di sản thừa kế ông Đ để lại là 50% gồm bà Tr, ông Th, ông D và bà. Tuy nhiên, bà nhận thấy mẹ bà đã lớn tuổi không còn sức lao động nên bà yêu cầu Tòa án nên ghi nhận tài sản ông Đ mất để lại giao cho bà Tr quản lý, sử dụng và việc này cũng phù hợp với ý kiến của các ông Đinh Thái D và ông Đinh Ngọc Th.

Ngoài ra bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với ông Nguyễn Tấn T đối với diện tích đất 160 m², tại thửa 31, tờ bản đồ số 14, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 167109 do Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/7/2014 cho Hộ ông Đinh Sơn Đ đứng tên.

*** Đồng bị đơn ông Đinh Ngọc T và ông Đinh Thái D trình bày:**

Ông Thạch, ông Dương thừa nhận lời trình bày của bà Đinh Thị Tuyết N về quan hệ huyết thống là đúng.

Quá trình chung sống cha mẹ tạo lập được diện tích đất là 642.30 m² (Trong đó có 300 m² đất thổ cư), tại thửa 31, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã Xuân Hiệp, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BU 167109 do Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/7/2014 cho Hộ ông Đinh Sơn Đ đứng tên, ngoài ra không còn tài sản nào khác, ông Đ mất năm 2018 và không để lại di chúc.

Năm 2007 sau khi có gia đình riêng các anh em đều được cha mẹ chia đất cất nhà và ở ổn định cho đến nay (Hiện chưa tách thửa). Nay bà N có tranh chấp thừa kế phần di sản của cha để lại. Ông Th, ông D không tranh chấp mà yêu cầu Tòa án ghi nhận diện tích đất hiện hữu mà mẹ và các con gồm: bà Tr, ông Thạch, ông D và bà N đang quản lý sử dụng và xây dựng nhà ở ổn định trên đất ở từ lúc ông Đảnh còn sống cho đến nay. Các ông không có yêu cầu phản tố.

Đối với yêu cầu của bà N về việc vợ chồng bà có chuyển nhượng 160 m² đất của ông Nguyễn Tấn T các ông không có ý kiến Tòa án cứ xét xử theo quy định

pháp luật và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tr trình bày:

Bà thống nhất theo lời trình bày của bà Đinh Thị Tuyết N, ông Đinh Ngọc Th và ông Đinh Thái D yêu cầu Tòa án ghi nhận phần diện tích đất mà lúc ông Đ còn sống đã chia cho các con, hiện các đồng thừa kế đã cất nhà ở ổn định, không tranh chấp. Ngoài ra bà không yêu cầu gì thêm.

Tại phiên Tòa người đại diện bà Tr không yêu cầu các đồng thừa kế có nghĩa vụ cùng bà thanh toán số nợ của bà Nguyễn Thị Kim C, bà với bà C thỏa thuận đã xong.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Chế Thị Kim V, bà Lê Thị O và ông Lê Xuân Tr2 trình bày:***

Các ông bà không có ý kiến và không tranh chấp gì đối với diện tích đất là 642.30 m² (Trong đó có 300 m² đất thổ cư), tại thửa 31, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã Xuân Hiệp, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BU 167109 do Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/7/2014 cho Hộ ông Đinh Sơn Đ đứng tên

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn T trình bày:***

Vào năm 2007 ông có sang nhượng lại của ông Đinh Sơn Đ và bà Nguyễn Thị Tr diện tích đất 160 m² (chiều ngang 5m, chiều dài 32m), với số tiền 35.000.000 đồng (*Ba mươi lăm triệu đồng*), chỉ làm giấy tay sang nhượng, thuộc diện tích đất 642.30 m², tại thửa 31, tờ bản đồ số 14, tại xã Xuân Hiệp, huyện Xuân Lộc (Hiện chưa tách thửa). Đến năm 2016 ông sang nhượng lại diện tích đất trên cho vợ chồng ông Lê Xuân Tr2 và bà Đinh Thị Tuyết N với giá 65.000.000 đồng (*Sáu mươi lăm triệu đồng*), bằng giấy tay chưa làm thủ tục sang tên. Nay ông xác định diện tích đất trên hai bên sang nhượng đã xong ông không có ý kiến hay tranh chấp gì.

Bà Bùi Thị Kim H vợ ông T xác định diện tích đất 160 m² ông T chuyển nhượng cho ông Tr2, bà N là tài sản riêng của ông T nên bà không có ý kiến hay tranh chấp gì.

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim C trình bày:***

Vào năm 2018 bà Nguyễn Thị Tr là lỗi xóm của bà có sang hỏi mượn bà 60.000.000 đồng để lo thuốc cho chồng bà vì lúc này chồng bà Tr đang bệnh và thường hay đi bệnh viện, cách 03 (ba) tháng sau do nhà bà Tr bị hư hỏng nhiều nên bà Tr hỏi mượn tạm 35.000.000 đồng để sửa chữa căn nhà. Tổng cộng là 95.000.000 đồng và bà Tr hứa sẽ thu xếp vay ngân hàng trả cho bà nhưng sau đó ông Đ mất gia đình có tranh chấp kéo dài cho đến nay vẫn chưa thanh toán.

Nay bà yêu cầu bà Tr hoàn trả cho bà số tiền trên, do bà Tr hiện lớn tuổi không còn sức lao động nên bà yêu cầu bà Trg hoàn trả cho bà nợ gốc là 95.000.000 đồng (*Chín mươi lăm triệu đồng*).

**** Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc:***

- Về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và sự chấp hành pháp luật của các đương sự cơ bản đúng pháp luật. Về việc giải quyết vụ án:

Áp dụng các Điều 463, 466, 469, 470, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 623, 649, 650, 651 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 167, 179; 195 Luật đất đai đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị Tuyết N về yêu cầu chia thừa kế đối với phần di sản của ông Lê Sơn Đ theo quy định của pháp luật.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Tuyết N về việc ghi nhận tích đất là 642.30 m² (Trong đó có 300 m² đất thổ cư), tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 14 xã Xuân Hiệp, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 167109 do Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/7/2014 cho Hộ ông Đinh Sơn Đ được chia cho các đồng thừa kế khi ông Lê Sơn Đ còn sống và hiện các đồng thừa kế đang quản lý, sử dụng như sau: Giao cho chị Đinh Thị Tuyết N được quyền sở hữu, sử dụng diện tích đất 222,4 m² (Trong đó có 100m² đất thổ cư và 160 m² đất vợ chồng chị N, anh Tr2 sang nhượng của ông Nguyễn Tấn T). Tại các mốc (1,2,9,10,-1), ký hiệu thửa 31A; Giao cho anh Đinh Ngọc Th được quyền sở hữu, sử dụng diện tích đất 143,0 m² (Trong đó có 50 m² đất thổ cư) trên đất có 01 nhà xây cấp 4. Tại các mốc (3,4,7,8,-3), ký hiệu thửa 31C; Giao cho anh Đinh Thái Dương được quyền sở hữu, sử dụng diện tích đất 143,0 m² (Trong đó có 50 m² đất thổ cư) trên đất có 01 nhà xây cấp 4. Tại các mốc (4,5,6,7,-4), ký hiệu thửa 31D. Các diện tích đất trên được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện Xuân Lộc thực hiện tại bản đồ hiện trạng thửa đất số 457/2021 ngày 27/01/2021.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Tuyết N về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 160 m² tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 14 xã Xuân Hiệp, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của vợ chồng bà Đinh Thị Tuyết N và ông Lê Xuân Tr2.

Giao cho bà Nguyễn Thị Tr được quyền sở hữu, sử dụng diện tích đất 127,1m² (Trong đó có 100 m² đất thổ cư) trên đất có 01 nhà xây cấp 4. Tại các mốc (2,3,8,9,-2), ký hiệu thửa 31B do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện Xuân Lộc thực hiện tại bản đồ hiện trạng thửa đất số 457/2021 ngày 27/01/2021.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của Bà Nguyễn Thị Kim C về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Tr thanh toán số tiền nợ vay 95.000.000 đồng (*Chín mươi lăm triệu đồng*).

Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật bà Nguyễn Thị Tr, bà Đinh Thị Tuyết N, ông Đinh Ngọc Th, ông Đinh Thái D và ông Lê Xuân Tr2 có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành kê khai đăng ký lại đất theo thủ tục chung.

Buộc ông Th, ông D phải giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 167109 do Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/7/2014 cho Hộ ông Đinh Sơn Đ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bà Đinh Thị Tuyết N có đơn khởi kiện: “*Tranh chấp chia di sản thừa kế; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với ông Đinh Ngọc Th, ông Đinh Thái D nên bà N là nguyên đơn, ông Th, ông D là bị đơn được quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông Đinh Sơn Đ mất không để lại di chúc nên xác định ông Đinh Văn Tr1 cha ông Đ (chết năm 1976), bà Lê Thị V mẹ ông Đảnh (chết năm 1991), vợ ông Đ là bà Nguyễn Thị Tr cùng các con ông Đ là ông Đinh Ngọc Th, ông Đinh Thái D và bà Đinh Thị Tuyết N, thuộc hàng thừa kế thứ 1 cùng tham gia tố tụng trong vụ kiện trên được quy định tại Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bà Nguyễn Thị Kim C có đơn yêu cầu độc lập, ông Nguyễn Tấn T, bà Bùi Thị H là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị Tuyết N, ông Lê Xuân Tr2 nên các ông bà trên tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Bà Đinh Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thị Tr và ông Lê Xuân Tr2 có văn bản ủy quyền cho ông Ngô Văn D đại diện. Ông Nguyễn Tấn T, bà Bùi Thị H và bà Nguyễn Thị Kim C có đơn xin vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các ông, bà trên là phù hợp với quy định tại Khoản 1 và khoản 2, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông Đinh Thái D, ông Đinh Ngọc Th, bà Chế Thị Kim V và bà Lê Thị O đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng các ông bà trên vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông D, ông Th, bà V và bà O theo quy định tại khoản 1 và 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết:

Bà Đinh Thị Tuyết N có đơn khởi kiện đối với ông Đinh Ngọc Th và ông Đinh Thái D có hộ khẩu thường trú tại ấp Tân Tiến, xã Xuân Hiệp, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về quan hệ pháp luật: quan hệ pháp luật là: “*Tranh chấp chia di sản thừa kế; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.

[4] Về nội dung khởi kiện:

Hộ ông Đinh Sơn Đ là chủ sử dụng diện tích đất là 642.30 m² (Trong đó có 300 m² đất thổ cư), tại thửa 31, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã Xuân Hiệp, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Ông Đ mất không để lại di chúc, hàng thừa kế thứ nhất của ông Đ gồm: bà Nguyễn Thị Tr cùng các con ông Đảnh là ông Th, ông D và bà N.

Thửa đất số 31, hiện các đồng thừa kế đang quản lý, sử dụng và cất nhà ở ổn định gồm: bà Nguyễn Thị Tr 127,1 m²; ông Đinh Thái D 143,0 m²; ông Đinh Ngọc Th và bà Đinh Thị Tuyết N 222,4 m² (Trong đó có diện tích vợ chồng bà N, ông Tr2 chuyển nhượng của ông T là 160 m²). Các diện tích đất trên đã được vợ chồng ông Đ phân chia cho các con sau khi các con có gia đình riêng.

[5] Về yêu cầu của các đương sự nhận thấy:

Xét thấy, diện tích đất là 642.30 m² (Trong đó có 300 m² đất thổ cư), tại thửa 31, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã Xuân Hiệp, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

Được cấp cho hộ ông Đ Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BU 167109 do Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/7/2014 có nguồn gốc của vợ chồng ông Đ, bà Tr tạo lập trong thời kỳ hôn nhân.

Năm 2007 ông bà có sang cho ông Nguyễn Tấn T diện tích đất 160 m², chỉ làm giấy tay sang nhượng, đến năm 2016 ông T sang diện tích đất trên cho bà N và ông Tr2 (hiện vẫn chưa tách thửa). Sau khi sang nhượng bà N, ông Tr2 cất nhà ở ổn định cho đến nay.

Xét việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay sang nhượng, không thực hiện việc chứng thực theo quy định. Tuy nhiên, trong thời điểm trên các đương sự biết việc chuyển nhượng trên nhưng không ai có ý kiến hay tranh chấp gì, sau khi chuyển nhượng bà N, ông Tr xây dựng nhà và ở ổn định từ năm 2016 cho đến nay. Nghĩ nên ghi nhận diện tích đất 160 m², tại thửa đất 31, tờ bản đồ số 14 thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lê Xuân Tr2 và bà Đinh Thị Tuyết N.

Tại công văn số: 8650/UBND ngày 06/12/2019 Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai trả lời diện tích đất 642.30 m² (Trong đó có 300 m² đất thổ cư), tại thửa 31, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã Xuân Hiệp, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BU 167109 do Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/7/2014 cho Hộ ông Đinh Sơn Đ nằm trong quy hoạch đất ở nông thôn thuộc điểm dân cư số 1 và đủ điều kiện tách thửa chuyển mục đích theo quy định tại khoản 4, Điều 5 Quyết định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 30/01/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Tuyết N như sau:

Công nhận diện tích đất 160 m², tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã Xuân Hiệp, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bà Đinh Thị Tuyết N và ông Lê Xuân Tr2.

Ghi nhận tích đất là 642.30 m² (Trong đó có 300 m² đất thổ cư), tại thửa 31, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã Xuân Hiệp, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BU 167109 do Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/7/2014 cho Hộ ông Đinh Sơn Đ.

Ghi nhận diện tích đất hiện các đồng thừa kế đang quản lý, sử dụng như sau:

- Giao bà Nguyễn Thị Tr được sở hữu, sử dụng diện tích đất là 127,1 m² (Trong đó có 100 m² thổ cư) trên đất có 01 nhà xây cấp 4. Tại các mốc **(2,3,8,9,-2)**, ký hiệu thửa **31B**.

- Giao bà Đinh Thị Tuyết N, ông Lê Xuân Tr2 được sở hữu, sử dụng diện tích đất là 222,4 m² (Trong đó có 100 m² thổ cư và 160 m² đất vợ chồng bà N, ông Tr2 sang nhượng của ông Nguyễn Tấn T). Tại các mốc **(1,2,9,10,-1)**, ký hiệu thửa **31A**.

- Giao ông Đinh Ngọc Th được sở hữu, sử dụng diện tích đất là 143,0 m² (Trong đó có 50 m² thổ cư) trên đất có 01 nhà xây cấp 4. Tại các mốc **(3,4,7,8,-3)**, ký hiệu thửa **31C**.

- Giao ông Đinh Thái D được sở hữu, sử dụng diện tích đất là 143,0 m² (Trong đó có 50 m² thổ cư) trên đất có 01 nhà xây cấp 4. Tại các mốc **(4,5,6,7,-4)**, ký hiệu thửa **31D**.

Các diện tích đất trên được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi

nhánh Xuân Lộc thực hiện tại bản đồ hiện trạng thửa đất số **457/2021** ngày 27/01/2021.

Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật bà Nguyễn Thị Tr, bà Đinh Thị Tuyết N, ông Đinh Ngọc Th, ông Đinh Thái D và ông Lê Xuân Tr có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành kê khai đăng ký lại đất theo thủ tục chung.

Đối với bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 167109 do Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/7/2014 cho Hộ ông Đinh Sơn Đ hiện ông Đinh Ngọc Th và ông Đinh Thái D đang giữ. Buộc ông Th, ông D phải giao nộp khi bản án có hiệu lực pháp luật để thi hành án.

[6] Về yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim C:

Tại phiên Tòa bà C có đơn xin rút yêu cầu độc lập. Xét đơn xin rút yêu cầu độc lập của bà C là tự nguyện, không bị ép buộc nên ghi nhận. Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu trên.

[7] Về phần chi phí tố tụng: Bà Đinh Thị Tuyết N không yêu cầu nên không xem xét.

[8] Về án phí:

- Buộc bà Đinh Thị Tuyết N phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp di sản thừa kế và 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà N đã nộp 500.000 đồng (*Năm trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí tại biên lai số 0003032 ngày 14/6/2019 và 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí tại biên lai số 0003316 ngày 23/10/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc. Hoàn trả bà N 200.000 đồng (*Hai trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí còn lại.

- Buộc ông Đinh Ngọc Th và ông Đinh Thái D mỗi người phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Riêng bà Nguyễn Thị Tr là người cao tuổi nên bà Trang được miễn toàn bộ án phí theo quy định tại Điều 12 và Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Hoàn trả bà Nguyễn Thị Kim C tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.375.000 đồng (*Hai triệu, ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí tại biên lai số 006624 ngày 28/6/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc.

[9] Nhận định của Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lý trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 121, Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 234, 463, 466, 469, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 623, 649, 650, 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 166, 167, điểm đ, khoản 1, Điều 179 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Tuyết N về việc yêu cầu ghi nhận tích đất là 642.30 m² (Trong đó có 300 m² đất thổ cư), tại thửa 31, tờ bản đồ số 14, toa lạc tại xã Xuân Hiệp, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BU 167109 do Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/7/2014 cho Hộ ông Đinh Sơn Đ được chia cho các đồng thừa kế như sau:

- Giao bà Nguyễn Thị Tr được quyền sở hữu, sử dụng diện tích đất là 127,1 m² (Trong đó có 100 m² thổ cư) trên đất có 01 nhà xây cấp 4. Tại các mốc (**2,3,8,9,-2**), ký hiệu thửa **31B**.

- Giao bà Đinh Thị Tuyết N và ông Lê Xuân Tr2 được quyền sở hữu, sử dụng diện tích đất là 222,4 m² (Trong đó có 100 m² thổ cư và 160 m² diện tích đất bà N, ông Tr2 chuyển nhượng của ông Nguyễn Tấn T). Tại các mốc (**1,2,9,10,-1**), ký hiệu thửa **31A**.

- Giao ông Đinh Ngọc Th được quyền sở hữu, sử dụng diện tích đất là 143,0m² (Trong đó có 50 m² thổ cư) trên đất có 01 nhà xây cấp 4. Tại các mốc (**3,4,7,8,-3**), ký hiệu thửa **31C**.

- Giao ông Đinh Thái D được quyền sở hữu, sử dụng diện tích đất là 143,0 m² (Trong đó có 50 m² thổ cư) trên đất có 01 nhà xây cấp 4. Tại các mốc (**4,5,6,7,-4**), ký hiệu thửa **31D**.

Các diện tích đất trên được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Xuân Lộc thực hiện tại bản đồ hiện trạng thửa đất số **457/2021** ngày 27/01/2021.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Tuyết N về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 160 m² tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 14 xã Xuân Hiệp, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BU 167109 do Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/7/2014 cho Hộ ông Đinh Sơn Đ thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của vợ chồng bà Đinh Thị Tuyết N và ông Lê Xuân Tr2.

Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật bà Đinh Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thị Tr, ông Đinh Ngọc Th, ông Đinh Thái D và ông Lê Xuân Tr2 có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành kê khai đăng ký lại đất theo thủ tục chung.

Buộc ông Đinh Ngọc Th, ông Đinh Thái D phải giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 167109 do Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/7/2014 cho Hộ ông Đinh Sơn Đ để thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim C.

4. Về án phí:

- Buộc bà Đinh Thị Tuyết N phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp di sản thừa kế và 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất. Bà N đã nộp 500.000 đồng (*Năm trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí tại biên lai số 0003032 ngày 14/6/2019 và 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí tại biên lai số 0003316 ngày 23/10/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc. Hoàn trả bà N 200.000 đồng (*Hai trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí còn lại.

- Buộc ông Đinh Ngọc Th và ông Đinh Thái D mỗi người phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Riêng bà Nguyễn Thị Tr là người cao tuổi nên bà Trang được miễn toàn bộ án phí theo quy định tại Điều 12 và Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Hoàn trả bà Nguyễn Thị Kim C tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.375.000 đồng (*Hai triệu, ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí tại biên lai số 006624 ngày 28/6/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc.

Bà Đinh Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thị Tr và ông Lê Xuân Tr2 được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tròn kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND huyện Xuân Lộc;
- Chi cục THADS huyện Xuân Lộc;
- UBND xã Xuân Hiệp;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Kim Phượng

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Vũ Thị Lan Hoàng Thị Thanh Hường Nguyễn Trần Trường
Phát