

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CUM'GAR
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: **44/2024/DS-ST**

Ngày 27/6/2024

“ *V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Chia thừa kế; Công nhận quyền sử dụng đất*”.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CUM'GAR

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Huyền Diệu

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị T1 Thẩm
2. Bà Cao Thị Hồng Châu

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cum'Gar

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cum'gar tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Tường Vy – Kiểm sát viên

Ngày 27 tháng 6 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện Cum'gar xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 256/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022; Thụ lý bổ sung số 19/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2023; Thụ lý bổ sung số 33/2023/TLST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Chia thừa kế; Công nhận quyền sử dụng đất*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2024/QĐXXST- DS ngày 13 tháng 5 năm 2024; ; Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2024/QĐST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị H, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: 16 B, tổ dân phố V, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H : Luật sư Văn Đức M - Văn phòng luật sư Phan Anh Cảnh - Chi nhánh Cumgar (có mặt)

Địa chỉ: 108 N, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

2. *Bị đơn:* Ông Lương T, sinh năm 1919 (chết năm 2017)

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lương T: Ông Lương Văn M1, sinh năm 1971 (có đơn xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 09 V, tổ dân phố 1, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

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

3.1. Bà Lương Thị S (Nguyễn Thị S), sinh năm 1954 (có đơn xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Đội 3, thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

3.2. Bà Lương Thị H1, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn D, xã Đ, huyện L, tỉnh Quảng Nam

3.3. Ông Lương T1, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn P, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

3.4. Ông Mai T2, sinh năm 1932 (có đơn xét xử vắng mặt)

3.5. Ông Mai T3, sinh năm 1986 (có đơn xét xử vắng mặt)

3.6. Bà Mai Thị K, sinh năm 1989 (có đơn xét xử vắng mặt)

3.7. Ông Mai Công O, sinh năm 1995 (có đơn xét xử vắng mặt)

3.8. Ông Mai O Hiền, sinh năm 2000 (có đơn xét xử vắng mặt)

3.9. Bà Xa Thị C, sinh năm 1931 (có đơn xét xử vắng mặt)

3.10. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 16 B, tổ dân phố V, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* **Nguyên đơn bà Trần Thị H trình bày:** Bà là vợ của ông Mai L, sinh năm 1959, chết ngày 05/11/2020. Ngày 15/5/1995 ông Mai L có nhận chuyển nhượng của ông Lương T, sinh năm 1919, chết năm 2007 với giá 7.000.000 đồng tương đương 14 chỉ vàng thừa đất số 32a, tờ bản đồ số 30 diện tích 370m² đất khu dân cư, thời hạn sử dụng ổn định. Địa chỉ thừa đất tại Tổ dân phố 1, thị trấn Quảng Phú, huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk. Hai bên chỉ viết giấy tay với nhau, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Quảng Phú (nay là thị trấn Quảng Phú), sau khi giao đủ tiền gia đình bà H đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý, sử dụng đất. Đến năm 2010 con trai là Mai T3 có lập gia đình nên vợ chồng bà H có tặng cho 05m chiều ngang mặt đường để vợ chồng ông T3 xây nH1 ở. Do thiếu hiểu biết về pháp luật nên hai bên không làm thủ tục sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà H.

Nay ông Mai L và ông Lương T đã chết nên bà H khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/1995 giữa ông Lương T và ông Mai L.

- Công nhận quyền sử dụng đất của ông Mai L và bà Trần Thị H đối với thừa đất số 32a, tờ bản đồ số 30, diện tích 370m² tại thị trấn Quảng Phú, huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk; Mục đích sử dụng: Khu dân cư theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0429749, sổ vào sổ 54882/QSDD/BHH do UBND huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/10/1994.

- Công nhận phần diện tích đất bà Trần Thị H và ông Mai L đã tặng cho vợ chồng ông Mai T3 năm 2010 thuộc thừa đất số 32a, tờ bản đồ số 30 diện tích 100m² (5x20) tại thị trấn Quảng Phú, huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk. Lô đất có tứ cận: Hướng Đông giáp đất bà Nguyệt; Hướng tây giáp đất bà H; Hướng Nam giáp đất ông Thân; Hướng Bắc giáp đường Bùi Thị Xuân.

- Phân chia di sản thừa kế đối với di sản ông Mai L để lại là một phần quyền sử dụng đất đối với thừa đất số 32a, tờ bản đồ số 30, diện tích 370m² tại thị trấn Quảng Phú, huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk; Mục đích sử dụng: Khu dân cư.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ cho bị đơn ông Lương T là ông Lương Văn M1 trong quá trình tố tụng trình bày: Ông là con ruột của ông Lương T, còn mẹ ruột là bà Huỳnh Thị N đã chết vào năm 1968. Gia đình ông M1 có 06 anh chị em, đã mất 01

người năm 1968, thất lạc 01 người thời chiến tranh còn lại 04 người gồm: Lương Thị S, sinh năm 1954; Lương Thị H1, sinh năm 1956; Lương T1 (không nhớ năm sinh) và Lương Văn M1. Chị S sau khi lấy chồng đã đổi sang họ Nguyễn, hiện nay họ tên đang sử dụng là Nguyễn Thị S. Về nguồn gốc đất vào năm 1984 gia đình ông M1 gồm ông Lương T và hai anh em là Lương T1 và Lương Văn M1 từ quê Quảng Nam vào xã Quảng Phú, huyện CưMgar sinh sống, sau đó có xin chính quyền địa phương một miếng đất để ở. Sau đó anh em ông M1 tự làm thuê sinh sống còn ông Lương T sinh sống một mình. Đến năm 2007 thì ông Lương T chết, ông M1 là người làm thủ tục mai táng, chưa làm thủ tục khai tử. Việc chồng bà H mua đất của ông Lương T như thế nào ông M1 không được biết, cũng không tranh chấp gì đối với thửa đất trên. Nay do công việc bận rộn không thể tham gia tố tụng tại tòa án nên ông M1 từ chối tham gia tố tụng, đề nghị tòa án giải quyết vắng mặt và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị S (Nguyễn Thị S) trong quá trình tố tụng trình bày: Bà là con ruột của ông Lương T, còn mẹ ruột là bà Huỳnh Thị N đã chết vào năm 1968. Gia đình có 06 anh chị em, đã mất 01 người năm 1968, thất lạc 01 người thời chiến tranh còn lại 04 người gồm: Nguyễn Thị S, sinh năm 1954; Lương Thị H1, sinh năm 1956 hiện đang sinh sống tại huyện Đại Lộc, tỉnh Quảng Nam; ông Lương T1 (không nhớ năm sinh) hiện nay đi đâu không rõ và em út là Lương Văn M1. Trước đây bà tên là Lương thị S, sau này lấy chồng khai lại lấy là họ Nguyễn, tên hiện nay bà sử dụng là Nguyễn Thị S. Năm 1984 ông Lương T và hai anh em là Lương T1 và Lương Văn M1 từ quê Quảng Nam vào xã Quảng Phú, huyện CưMgar sinh sống. Đến năm 1988 thì bà S và gia đình riêng mới từ Quảng Nam vào xã Quảng Phú sinh sống, thời gian đầu ở nhờ nhà của em trai là Lương Văn M1, khoảng 4 năm sau mới vào xã EaMnang mua rừng khai hoang đất để ở sau đó có xin chính quyền địa phương một miếng đất để ở. Lúc mới vào ông Lương T đã lớn tuổi, ở một mình hay đi nay đây mai đó nên cha con ít gặp. Đến năm 2007 thì ông Lương T chết. Việc ông Lương T chuyển nhượng đất như thế nào bà S không được biết, cũng không tranh chấp gì đối với thửa đất trên. Nay do công việc bận rộn không thể tham gia tố tụng tại tòa án nên bà S từ chối tham gia tố tụng, đề nghị tòa án giải quyết vắng mặt và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị H1 trong quá trình tố tụng trình bày: Bà là con ruột của ông Lương T, bà không biết việc ông Lương T chuyển nhượng đất cho ông Mai L nên không có ý kiến.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai T2 và bà Xa Thị C (cha mẹ đẻ ông Mai L), bà Mai Thị K, ông Mai Công O, ông Mai O Hiền (con đẻ ông Mai L) trong quá trình tố tụng trình bày: Ông bà đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà H. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đối với phần di sản thừa kế của ông Mai L từ chối nhận, để lại cho bà Trần Thị H được nhận phần di sản thừa kế của ông Mai L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai T3 trong quá trình tố tụng trình bày: Ông là con đẻ của ông Mai L và bà Trần Thị H. Năm 2010 ông L và bà H đã cho vợ chồng ông một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 32a, tờ bản đồ số 30, diện tích 370m² địa chỉ thửa đất tại thị trấn Quảng Phú, huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk. Nguồn gốc

đất là nhận chuyển nhượng từ ông Lương T. Năm 2012 bà H và ông L cho ½ số tiền để vợ chồng ông T3 xây nh1 trên đất và ở cho đến nay. Đề nghị Tòa án công nhận phần quyền sử dụng đất ông L và bà H cho ông T3 năm 2010.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T4 trình bày: Bà là vợ của ông Mai T3

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lương T1, sinh năm 1964 (con trai ông Lương T), đã đi khỏi địa phương hơn 05 năm nay không có tin tức gì, bà H đã nhiều cách tìm kiếm nhưng không biết ông Lương T1 hiện đang ở đâu. Bà Trần Thị H yêu cầu tuyên bố ông Lương T1, nơi cư trú cuối cùng: thôn Tiến Phú, xã Quảng Tiến, huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk là mất tích để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H trong giải quyết vụ án cũng như các giao dịch dân sự nên bà H cầu Tòa án giải quyết tuyên bố ông Lương T1 là mất tích. Tòa án nhân dân huyện CưMgar đã có quyết định tuyên bố ông Lương T1 mất tích số 06/2023/QĐST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2023.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án;

Đối với Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Nguyên đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Bị đơn không thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 116; Điều 117; Điều 501; Điều 502; Điều 503; Điều 609; Điều 610; Điều 611; Điều 612; Điều 613; Điều 614; Điều 623; Điều 649; Điều 650; khoản 1 Điều 651; Điều 660; điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015. Chấp nhận T3 bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Về án phí và cá chi phí tố tụng khác: Đương sự phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, chia di sản thừa kế là thửa đất số 32a, tờ bản đồ số 30 diện tích 370m² đất khu dân cư, thời hạn sử dụng ổn định. Địa chỉ thửa đất tại Tổ dân phố 1, thị trấn Quảng Phú, huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện CưMgar, tỉnh Đăklăk theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thủ tục tố tụng: Bà Lương Thị H1 vắng mặt lần thứ hai. Các đương sự còn lại vắng mặt có đơn xin vắng mặt. Ông Lương T1 là con ruột của ông Lương T do đã đi khỏi địa phương nên đã được Tòa án giải quyết tuyên bố mất tích theo quyết định số

06/2023/QĐST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2023. Vì vậy, Tòa án tiền H1nh mở phiên tòa vắng mặt là phù hợp theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ngày 15/5/1995 ông Mai L có nhận chuyển nhượng của ông Lương T thửa đất số 32a, tờ bản đồ số 30 diện tích 370m² đất khu dân cư, thời hạn sử dụng ổn định. Địa chỉ thửa đất tại Tổ dân phố 1, thị trấn Quảng Phú, huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk với giá 7.000.000 đồng tương đương 14 chỉ vàng. Hai bên chỉ viết giấy tay với nhau, có xác nhận của ban tự quản thôn, sau khi gia đình bà H giao đủ tiền, ông Lương T đã giao đất cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà H quản lý, sử dụng đất cho đến nay. Do thiếu hiểu biết về pháp luật nên hai bên không làm thủ tục sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho vợ chồng bà H.

Tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên có năng lực hành vi dân sự, các bên hoàn T3 tự nguyện; mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Về điều kiện chuyển nhượng: Tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng không có tranh chấp đất với ai nên đất có đủ điều kiện chuyển nhượng tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng.

Về hình thức của hợp đồng: Việc chuyển nhượng giữa hai bên chỉ làm giấy tay không có xác nhận của chính quyền địa phương nơi có đất. Tuy nhiên sau khi nhận chuyển nhượng bà H và ông L đã sử dụng đất và trồng cây lâu năm toàn bộ diện tích đất, sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay và bên chuyển nhượng không phản đối. Trong quá trình tố tụng con của ông Lương T xác nhận không tranh chấp gì thửa đất trên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/1995. Căn cứ điểm b.2, b3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 18/4/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương T và ông Mai L 15/5/1995 là phù hợp.

[2.2]. Xét đề nghị công nhận quyền sử dụng đất: Bà Trần Thị H và ông Mai L là vợ chồng hợp pháp theo quy định của pháp luật. Mặc dù ông Mai L là người thực hiện các giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lương T nhưng giao dịch này phát sinh trong thời kỳ hôn nhân giữa bà H và ông L nên đây thửa đất số 32a là tài sản chung của bà H và ông L trong thời kỳ hôn nhân.

Năm 2010 con trai bà Trần Thị H và ông Mai L là Mai T3 bà Nguyễn Thị T1 có lập gia đình nên vợ chồng bà H có tặng cho vợ chồng ông Mai T3 khoảng 5m chiều ngang mặt đường (đo đạc thực tế là 5,5m x 22.6 = 124.3m²) để vợ chồng ông T3 xây nhà ở. Xét việc cho tặng quyền sử dụng đất là tự nguyện, ông Mai T3 đã sử dụng ổn định từ năm 2010 đến nay, bà H và đồng thừa kế của ông Mai L không ai tranh chấp hay có ý kiến gì, đồng ý công nhận phần quyền sử dụng đất đã cho ông Mai T3, vì vậy Hội đồng xét xử công nhận.

[2.3]. Xét yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Mai L:

Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại khoản 1 Điều 623 Bộ luật dân sự 2015 quy định "...Thời hiệu để người thừa kế yêu cầu chia di sản là 30 năm đối với bất động

sản, ..., kể từ thời điểm mở thừa kế...”. Trong vụ án này ông Mai L chết ngày 05 tháng 11 năm 2020. Như vậy, thì thời hiệu khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Mai L vẫn còn.

Về xác định hàng thừa kế, di sản thừa kế của ông Mai L: Các bên đương sự đều thừa nhận ông Mai L chết năm năm 2020 không để lại di chúc. Vì vậy, di sản của ông Mai L được chia theo pháp luật cụ thể: Hàng thừa kế thứ nhất của ông Mai L gồm ông Mai T2, bà Xa Thị C, bà Trần Thị H và 04 người con là Mai T3, Mai Thị K, Mai Công O, Mai O Hiền. Di sản của ông L là $\frac{1}{2}$ phần diện tích còn lại của thửa đất số 32a, tờ bản đồ số 30, diện tích đo đạc thực tế 314.7m² (đã trừ phần diện tích công nhận cho ông Mai T3 124.3m²). Địa chỉ thửa đất trên tại thị trấn Quảng Phú, huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk.

Theo kết quả định giá ngày 27/3/2024 thể hiện: Thửa đất số 32a, tờ bản đồ số 30, diện tích qua đo đạc thực tế diện tích 439m². Phần diện tích đất của bà H và ông L cho ông Mai T3 có diện tích thực tế 5.5 x 22.6m = 124.3m². Tài sản trên đất của ông Mai T3 và bà Nguyễn Thị T1 có 01 nhà xây cấp 4 năm 2012 diện tích 46.44m² kết cấu móng đá hộc, tường xây gạch 10cm trát xi măng tô sơn, gạch lát nền 40x40cm, cửa chính khung sắt ốp kính, trần tôn lạnh, 01 cổng sắt diện tích 3.4m², 02 trụ cổng bằng bê tông cao 02m, H1ng rào gỗ, H1ng rào sắt giá trị còn lại 33.000.000 đồng; Phần diện tích xây mới năm 2021 phía sau diện tích 36.85m² bao gồm 01 bếp, 01 phòng ngủ, 01 công trình vệ sinh trị giá 40.000.000 đồng; 01 mái che diện tích 12.96m² và 01 mái che diện tích 13.2m² trị giá 2.400.000 đồng; Tổng giá trị tài sản 75.400.000 đồng. Phần diện tích đất của bà H và ông L trên đất có 03 cây chanh thường trị giá 269.700 đồng.

Giá theo giá nhà nước là 1.000.000đồng/m² đất ở và 30.000 đồng/m² đất nông nghiệp tương ứng 401.170.000 đồng. Giá theo giá thị trường bao gồm đất và tài sản trên đất là 120.000.000 đồng/m ngang tương ứng phần diện tích đất của ông L và bà H là 12.95m ngang tương ứng 1.554.000.000 đồng; Phần đất của ông Mai T3 là 5.5m ngang tương ứng 660.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử lấy giá thị trường làm căn cứ giải quyết.

Như vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cần chia thừa kế theo diện tích hiện trạng kết quả đo với giá thị trường như kết quả của Hội đồng định giá đã định giá về đất vườn, đất ở. Phần di sản thừa kế của ông L là $\frac{1}{2}$ trị giá 777.000.000 đồng

Quá trình tố tụng các đồng thừa kế của ông Mai L là bố mẹ ông Mai L là ông Mai T2, bà Xa Thị C và 04 người con của ông Mai L là Mai T3, Mai Thị K, Mai Công O, Mai O Hiền thống nhất từ chối nhận di sản thừa kế, để bà Trần Thị H nhận di sản thừa kế của chồng là ông Mai L. Bà Trần Thị H đồng ý nhận di sản thừa kế của ông Mai L, không có ý kiến gì. Xét sự thỏa thuận của đương sự là tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ nên Hội đồng xét xử cần công nhận.

[3]. Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá: Bà Trần Thị H nhận chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên ông Lương Văn M1 không phải chịu chi phí này.

[4]. Về án phí: Bà Trần Thị H thuộc đối tượng người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí. Bà Trần Thị H nhận chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch thay cho ông Lương Văn M1 là: 300.000 đồng.

Ông Mai T3 và bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3, 5 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 116; Điều 117; Điều 501; Điều 502; Điều 503; Điều 609; Điều 610; Điều 611; Điều 612; Điều 613; Điều 614; Điều 623; Điều 649; Điều 650; khoản 1 Điều 651; Điều 660; điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015.

- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 7 Điều 26, khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/5/1995 giữa ông Lương T và ông Mai L đối với thửa đất số 32a, tờ bản đồ số 30, diện tích 370m² tại thị trấn Quảng Phú, huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk; Mục đích sử dụng: Khu dân cư theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0429749, số vào sổ 54882/QSĐĐ/BHH do UBND huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/10/1994 cho hộ ông Lương T.

2. Công nhận thửa đất số 32a, tờ bản đồ số 30, diện tích 370m² tại thị trấn Quảng Phú, huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk; Mục đích sử dụng: Khu dân cư theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0429749, số vào sổ 54882/QSĐĐ/BHH do UBND huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/10/1994 cho hộ ông Lương T là tài sản chung của bà Trần Thị H và ông Mai L.

3. Công nhận và giao một phần diện tích thuộc thửa đất số 32a, tờ bản đồ số 30, diện tích 124.3m² địa chỉ thửa đất tại Tổ dân phố 1, thị trấn Quảng Phú, huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân huyện CưMgar cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0429749, số vào sổ 54882/QSĐĐ/BHH do UBND huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/10/1994 cho hộ ông Lương T cho ông Mai T3 và bà Nguyễn Thị T1 được quyền quản lý và sử dụng. Thửa đất có tứ cận: Hướng Đông giáp đất bà Nguyệt dài 22.6m; Hướng Tây giáp đất bà H dài 22.6m; Hướng Nam giáp đất ông Thân dài 5.5m; Hướng Bắc giáp đường đi dài 5.5m.

4. *Về chia di sản thừa kế của ông Mai L:*

Công nhận sự thỏa thuận của bà Trần Thị H, ông Mai T2, bà Xa Thị C, Mai T3, Mai Thị K, Mai Công O, Mai O Hiền giao T3 bộ di sản thừa kế của ông Mai L cho bà Trần Thị H được hưởng trị giá 777.000.000 đồng.

Giao một phần diện tích thuộc thửa đất số 32a, tờ bản đồ số 30, diện tích 314.7m² địa chỉ thửa đất tại Tổ dân phố 1, thị trấn Quảng Phú, huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân huyện CưMgar cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0429749, số vào sổ 54882/QSĐĐ/BHH do UBND huyện CưMgar, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 26/10/1994 cho hộ ông Lương T cho bà Trần Thị H quản lý, sử dụng. Thửa đất có tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông T3 bà T1 dài 22.6m; Hướng Tây giáp đất ông Miết dài 21.7m; Hướng Nam giáp đất ông Thân dài 11mm; Hướng Bắc giáp đường đi dài 12.95m

Bà Trần Thị H, ông Mai T3 và bà Nguyễn Thị T1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nH1 nước có thẩm quyền để làm các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên theo quy định của pháp luật.

Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Về án phí: Ông Mai T3 và bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Bà Trần Thị H thuộc đối tượng người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí. Bà Trần Thị H nhận chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch thay cho ông Lương Văn M1 được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2021/0013666 ngày 24/4/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CưM'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản: Trần Thị H nhận chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000 đồng.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án và 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, Điều 7 và Điều 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 Đắk Lắk ;
- VKS huyện CưM'gar;
- T.H.A dân sự huyện CưM'gar ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; lưu VP.

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

Lê Thị Huyền Diệu