

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GÒ DẦU
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 68/2019/DS-ST
Ngày: 29-10-2019
V/v tranh chấp về thừa kế tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ DẦU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Tuấn Anh.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Thiều.

2. Ông Nguyễn Văn Luân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Xuân Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 28/2019/TLST-DS ngày 18 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp dân sự về thừa kế tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 74/2019/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 9 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2019/QĐST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị K, sinh năm 1968. Địa chỉ: Số 375, tổ 7, ấp 4, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Trần Quốc T, sinh năm 1987. Địa chỉ: Tổ 3, ấp 6, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

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

3.1/ Ông Trần Thiện Hanh, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp 1, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

3.2/ Bà Trần Thị Bích T1, sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp A, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

3.3/ Bà Trần Thị Thanh N, sinh năm 1972. Địa chỉ: Ấp 6, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

3.4/ Bà Trần Thị Thanh R, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp 4, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị K, ông Trần Thiện H, bà Trần Thị Bích T1, bà Trần Thị Thanh N và bà Trần Thị Thanh R là ông Phạm Thanh Đ1, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số nhà 27/6, đường Chiến Lược, khu phố 15, phường BTĐ, quận BT, thành phố Hồ Chí Minh. Tạm trú: Tổ 15, tỉnh lộ 19, ấp L, xã G, huyện B, tỉnh Tây Ninh (văn bản ủy quyền ngày 28-01-2019) (có mặt).

3.5/ Bà Trần Thị R1, sinh năm 1978. Địa chỉ: Tổ 6, ấp 4, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

3.6/ Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1964 (có mặt).

3.7/ Bà Lê Thị P, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: Tổ 2, ấp 6, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị P là ông Nguyễn Văn T2 (văn bản ủy quyền ngày 26-02-2019) (có mặt).

3.8/ Bà Nguyễn Thị Kiều O, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 3, ấp BK, xã ĐT, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

Tạm trú: Tổ 3, ấp 6, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

3.9/ Ông Nguyễn Quốc H1, sinh năm 1964 (có mặt).

3.10/ Bà Hà Thị N (L), sinh năm 1976 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 8, ấp 1, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

3.11/ Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1955 (có mặt).

3.12/ Bà Phan Thị Kim A, sinh năm 1978 (có mặt).

3.13/ Bà Phan Thị X, sinh năm 1980 (vắng mặt).

3.14/ Bà Phan Thị P, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 3, ấp 6, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

3.15/ Ông Trần Văn M, sinh năm 1980 (vắng mặt).

3.16/ Bà Nguyễn Thị Ngọc T3, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp BK, xã ĐT, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

Cùng tạm trú: Ấp 6, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

3.17/ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

Địa chỉ: Số 02 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K1, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền thường xuyên: Ông Nguyễn Duy T4, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện B, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

3.18/ Ông Nguyễn Văn K2, sinh năm 1972 (vắng mặt).

3.19/ Bà Trần Kim T5, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 5, ấp TL, xã ĐT, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

4. *Người làm chứng:* Ông Trần Quốc H2, sinh năm 1979. Địa chỉ: Tổ 13, ấp 6, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Trần Thiện H, bà Trần Thị Bích T1, bà Trần Thị Thanh N, bà Trần Thị Thanh R là ông Phạm Thanh Đ1 trình bày:*

Cha mẹ bà Trần Thị K là cụ Trần Văn T6, sinh năm 1939, chết năm 1986 và cụ Phạm Thị N1, sinh năm 1941, chết năm 2015. Cụ T6 và cụ N1 chung sống có tất cả 07 người con gồm bà Trần Thị K, ông Trần Thiện H, bà Trần Thị Bích T1, bà Trần Thị Thanh N, bà Trần Thị Thanh R, bà Trần Thị R1 và ông Trần Quốc T. Cụ T6 và cụ N1 không có nhận con nuôi, không có con riêng và khi 02 cụ chết không để lại di chúc. Lúc còn sống cụ T6 và cụ N1 có tạo lập được tài sản chung là phần đất có diện tích 468,3 m², thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 25, theo giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00535(CM) do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho cụ N1 đứng tên ngày 15-11-2013 và trên đất có căn nhà tường cấp 4. Đất tọa lạc tại: Ấp 6, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh và hiện ông T đang quản lý, sử dụng. Nguồn gốc đất là do cụ T6 và cụ N1 tạo lập, riêng căn nhà này được xây dựng vào năm 2012 sau khi cụ T6 chết. Phần đất này ban đầu có tổng diện tích là 1.125,1 m², thuộc thửa đất số 277, tờ bản đồ số 25 nhưng được điều chỉnh, tách thửa để chuyển nhượng và chỉnh lý hợp với thửa đất số 207, tờ bản đồ số 25 thành thửa đất mới còn lại là thửa đất số 279, tờ bản đồ số 25 có diện tích 468,3 m² được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, chi nhánh G chỉnh lý vào ngày 31-12-2013 và qua kết quả đo đạc đất có diện tích thực tế là 424 m². Bà K, ông H, bà T1, bà N và bà R đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp với diện tích đất tranh chấp là 424 m² và nhà trên đất có tổng giá trị là 2.154.300.000 đồng. Nay bà K, ông H, bà T1, bà N và bà R yêu cầu chia di sản thừa kế đối với phần đất và căn nhà tường trên đất là di sản của cụ T6 và cụ N1 chết để lại làm 07 phần bằng nhau cho bà K, ông H, bà T1, bà N, bà R, bà R1 và anh T theo quy định của pháp luật. Bà K yêu cầu được nhận đất, nhà để thờ cúng cha mẹ và đồng ý thanh toán lại giá trị bằng tiền cho các đồng thừa kế còn lại. Riêng bà R1 đã bỏ địa phương đi đâu không rõ nên bà K yêu cầu tạm giao phần thừa kế của bà R1 cho bà K quản lý. Bà K đồng ý cho ông T ở trên nhà và đất trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T2 là buộc các anh chị em của bà K phải trả lại tiền cọc mua bán đất tranh chấp mà ông T đã nhận là 230.000.000 đồng và phạt cọc với số tiền 230.000.000 đồng, tổng cộng là 460.000.000 đồng, các anh chị em của bà K không đồng ý vì ông T tự ý bán đất và các anh chị em của bà K không biết nên nghĩa vụ trả số tiền này thuộc về ông T. Riêng đối với số tiền mà ông T2 đã bỏ ra để đổ 10 xe đất trên phần đất tranh chấp là 10.000.000 đồng, các anh chị em của bà K đồng ý có trách nhiệm liên đới cùng với ông T trả tiền này cho ông T2. Bà K yêu cầu ông T2 phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp cho bà K.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc H là buộc các anh chị em của bà K phải tiếp tục giao diện tích đất 50,7 m², thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 25 mà cụ N1 đang đứng tên, các anh chị em của bà K đồng ý giao cho ông H1 và bà N diện tích đất này vì khi còn sống cụ N1 đã bán đất này cho chị Nguyễn Thị Kiều O nhưng chưa sang tên và chị O tiếp tục bán lại cho ông H1 và vợ là bà Nguyễn Thị N.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L là buộc các anh chị em của bà K phải tiếp tục giao diện tích đất 10 m², thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 25 mà cụ N1 đang đứng tên, các anh chị em của bà K đồng ý giao cho gia đình của bà L diện tích đất này, vì khi còn sống cụ N1 có bán đất cho vợ chồng bà L nhưng vợ chồng bà L chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng với diện tích đất 298,2 m² nên còn thiếu diện tích đất 10 m² này chưa sang tên.

Các anh chị em của bà K không tranh chấp và không yêu cầu giải quyết tài sản có trên đất của bà L và vợ chồng ông H1 vì các bên đều đang quản lý, sử dụng các tài sản này.

Đối với diện tích đất 3,7 m², thuộc thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 01 của bà Nguyễn Thị L; diện tích đất 45,1 m², thuộc thửa đất số 206, tờ bản đồ số 25 của vợ chồng ông Nguyễn Văn K2 và diện tích đất 2,2 m², thuộc thửa đất số 207, tờ bản đồ số 25 của vợ chồng ông Trần Văn M thì bà L vợ chồng ông K2 và vợ chồng ông M đồng ý giao lại cho gia đình bà K nên các anh chị em của bà K đề nghị Tòa án ghi nhận.

** Nguyên đơn bà Trần Thị K trình bày:* Bà thống nhất với ý kiến của ông Phạm Thanh Đ1 và không bổ sung ý kiến gì thêm.

** Bị đơn ông Trần Quốc T trình bày:*

Ông thống nhất với lời trình bày của ông Đ1 về họ tên cha mẹ, năm sinh, năm chết và cha mẹ ông chung sống có 07 người con. Di sản thừa kế do cha mẹ chết để lại là phần đất có diện tích thực tế 424 m² và căn nhà tường trên đất, tọa lạc tại: Ấp 6, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh mà ông đang quản lý, sử dụng. Nay ông đồng ý chia di sản thừa kế với diện tích đất và nhà như trên làm 07 phần bằng nhau cho 07 anh chị em của ông. Ông thống nhất giao toàn bộ đất và nhà trên cho bà K quản lý, sử dụng để thờ cúng cha mẹ, bà K thanh toán lại giá trị bằng tiền phần thừa kế cho ông. Đối với phần thừa kế của bà R1 thì ông cũng đồng ý tạm giao cho bà K.

Đối với yêu cầu độc lập của ông T2, ông đồng ý chỉ một mình ông có nghĩa vụ trả lại cho ông T2 số tiền đặt cọc mà hai bên thỏa thuận mua bán đất tranh chấp là 230.000.000 đồng và không đồng ý phạt cọc với số tiền 230.000.000 đồng vì do các anh chị em của ông không biết việc ông bán đất này cho ông T2 nên họ không có nghĩa vụ trả số tiền này, ông chỉ đồng ý trả tiền lãi dựa trên số tiền cọc 230.000.000 đồng với mức lãi suất 10%/năm, kể từ ngày 29-8-2017 là ngày ký giấy bán đất cho đến ngày xét xử vụ án ngày 29-10-2019. Dù hai bên đã giao nhận số tiền 230.000.000 đồng nhiều lần với các thời gian khác nhau, nhưng ông cũng đồng ý trả tiền lãi cho ông T2 tính từ ngày 29-8-2017 và nguồn gốc của việc bán đất này là do ông thiếu tiền của ông T2 nên bán đất để trừ nợ. Riêng số tiền 10.000.000 đồng mà ông T2 bỏ ra để đổ đất, ông đồng ý cùng với các anh chị em của ông có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T2 số tiền này. Đồng thời, ông yêu cầu ông T2 phải trả lại bản chính 01 sổ hộ khẩu do cụ N1 đứng tên chủ hộ.

Đối với yêu cầu độc lập của ông H1 và bà L, ông đồng ý giao diện tích đất 10 m² cho bà L và 50,7 m² cho ông H1 vì thực tế gia đình ông có bán đất này. Đồng thời, ông yêu cầu Tòa án ghi nhận và điều chỉnh diện tích đất thực tế giữa gia đình ông, bà L, vợ chồng ông K2 và vợ chồng ông M.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 (là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị P) trình bày:*

Ngày 29-8-2017 ông T có thỏa thuận bán cho ông phần đất có diện tích 1.125,1 m², thuộc thửa số 277, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại: Ấp 6, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00535(CM) do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 15-11-2013 cho cụ N1 đứng tên, trên đất có căn nhà tường và vật dụng khác với giá thỏa thuận là 550.000.000 đồng, không có việc ông T thiếu tiền của ông mà bán đất để trừ nợ. Nếu ông T không đồng ý tiếp tục bán đất này, ông T phải đền lại gấp 04 lần tiền cọc. Hai bên chỉ làm giấy tay bán đất do ông Trần Quốc H2 là Trưởng ấp 6, xã B viết và làm chứng, nhưng do giấy đất ghi diện tích, thửa đất và tờ bản đồ như thế nào nên hai bên ghi như vậy và ông thống nhất diện tích đất hai bên thỏa thuận mua bán là 468,3 m², thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 25 mà ông T đang quản lý, sử dụng. Cùng ngày 29-8-2017 ông có giao trước cho ông T số tiền cọc 120.000.000 đồng và khi sang tên xong sẽ đưa hết số tiền mua đất còn lại 01 lần, vì ông T cho rằng giấy đất này đang thế chấp tại Ngân hàng nên để chuộc ra sẽ làm thủ tục sang tên cho ông. Khi thỏa thuận mua bán đất này ông T có giao cho ông giữ bản chính các giấy tờ để làm thủ tục chuyển nhượng đất trên gồm 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cụ N1 đứng tên và 01 sổ hộ khẩu do cụ N1 đứng tên chủ hộ, riêng 02 giấy chứng tử của cha mẹ ông T là bản photocopy. Hiện ông đang giữ bản chính 02 giấy tờ này. Sau đó, ông T có nhận tiếp tục số tiền như sau: Ngày 08-02-2018 nhận 10.000.000 đồng, ngày 27-02-2018 nhận 50.000.000 đồng và ngày 28-4-2018 nhận 50.000.000 đồng. Tổng cộng ông T nhận tiền cọc của ông là 230.000.000 đồng. Ngoài ra, sau khi mua đất ông có thuê đỗ 10 xe đất trên đất này với giá là 1.000.000 đồng/xe, tổng cộng là 10.000.000 đồng và có sự đồng ý của ông T. Sau khi ông T lấy giấy đất này từ Ngân hàng ra hai bên có đến Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện G để làm thủ tục chuyển nhượng đất nhưng Ủy ban nhân dân xã Đ yêu cầu phải có tất cả anh chị em của ông T ký, nhưng anh chị em của ông T không đồng ý ký và có bà R1 bỏ địa phương đi nên xảy ra tranh chấp cho đến nay.

Nay ông và vợ là bà Lê Thị P yêu cầu các anh chị em của ông T cùng với ông T phải có nghĩa vụ trả số tiền đặt cọc mua đất là 230.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 230.000.000 đồng và số tiền đỗ 10 xe đất là 10.000.000 đồng, tổng cộng là 470.000.000 đồng. Khi nào các anh chị em của ông T trả đủ số tiền trên, vợ chồng ông sẽ trả lại bản chính 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 01 sổ hộ khẩu đều do cụ N1 đứng tên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kiều O trình bày:*

Năm 2014 bà có mua của cụ N1 phần đất có diện tích ngang 4 m, dài 15,4 m, tọa lạc tại: Ấp 6, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh do cụ N1 đứng tên với giá thỏa thuận là 3.000.000 đồng. Hai bên chỉ mua bán bằng miệng, không làm giấy tờ và bà đã giao đủ tiền cho cụ N1. Khi mua đất cụ N1 có hứa là khi nào lấy giấy đất đang thế chấp tại Ngân hàng ra sẽ sang tên cho bà. Tuy nhiên, kể từ ngày mua đất này cho đến nay cụ

N1 và các con của cụ N1 vẫn chưa sang tên đất này cho bà. Ngoài ra, cùng năm 2014 bà có mua của bà R1 là con của cụ N1 diện tích đất 364,5 m², thuộc thửa đất số 283, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại: Ấp 6, xã Đ, huyện G với giá 350.000.000 đồng và bà được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01655(CN) ngày 28-11-2014. Sau khi mua 02 phần trên, cùng năm 2014 bà tiến hành xây nhà và làm hàng rào kiên cố để rào chung 02 phần đất này lại. Đến năm 2018 bà có bán 02 phần đất này cho vợ chồng ông H1 với giá 3.000.000.000 đồng, vợ chồng ông H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 364,5 m², riêng diện tích đất mà bà mua của cụ N1 chưa sang tên nên bà có hứa với vợ chồng ông H1 khi nào gia đình cụ Nhiều sang tên bà sẽ yêu cầu họ sang tên qua trực tiếp cho vợ chồng ông H1. Vì vợ chồng ông H1 đã mua 02 phần đất trên nên vợ chồng ông H1 được quyền quản lý, sử dụng đất và các con của cụ N1 phải có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông H1 diện tích đất đã bán cho bà.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc H1 trình bày:*

Ngày 19-12-2018 ông và vợ là bà Hà Thị N có mua của bà O phần đất có diện tích 364,5 m², thuộc thửa đất số 283, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại: Ấp 6, xã Đ, huyện G, trên đất có nhà và hàng rào với giá là 3.000.000.000 đồng. Hiện vợ chồng ông vẫn sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị O do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, chi nhánh G chỉnh lý lại là ghi tên vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng đất này từ bà O. Tuy nhiên, hai bên thỏa thuận mua bán với diện tích đất thực tế mà bà O đang quản lý, sử dụng nên trong đó có phần đất mà cụ Nhiều bán cho bà O nhưng chưa sang tên. Khi mua đất này bà O có nói là cụ N1 bán diện tích đất phía sau nhưng chưa sang tên nên bà O hứa khi nào sang tên sẽ yêu cầu gia đình cụ N1 ký sang tên cho vợ chồng ông. Nay các bên đang tranh chấp có liên quan đến 01 phần diện tích đất mà vợ chồng ông đã mua của bà O, ông yêu cầu các anh chị em của bà K phải trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế là 50,7 m², thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại: Ấp 6, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị N (L) trình bày:* Bà thống nhất với ý kiến của chồng bà là ông Nguyễn Quốc H1 và không bổ sung ý kiến gì thêm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Chồng bà là ông Phan Văn Đ, sinh năm 1954 và chết năm 2009. Vợ chồng bà chung sống có 03 người con chung gồm Phan Thị Kim A hiện đang sống chung nhà với bà, Phan Thị X và Phan Thị P đều có chồng và hiện đang sống với chồng tại Đài Loan nhưng bà không biết địa chỉ cụ thể.

Ngày 18-10-2007 vợ chồng bà có thỏa thuận mua của cụ N1 diện tích đất 298,2 m², thuộc thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại: Ấp 6, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh với giá 40.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vợ chồng bà được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00201/257/2007/HĐ-CN ngày 15-11-2007. Sau khi mua đất, vợ chồng bà có tiến hành xây dựng hàng rào lưới B40 lại đất cho đến nay không xảy ra tranh chấp với ai. Ngày 24-5-2019 chị X, chị P có văn bản từ chối nhận di sản và ngày 12-6-2019 bà cùng các con có lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản được Phòng Công chứng số 2 tỉnh Tây Ninh chứng thực, theo đó các con của bà đồng ý giao cho

bà phần đất có diện tích 298,2 m² như trên. Khi Tòa án tiến hành đo đạc lại đất tranh chấp của cụ N1, trong tổng diện tích đất mà bà đang quản lý, sử dụng có 10 m² đất hiện cụ N1 đứng tên. Nay bà yêu cầu các con của cụ N1 phải giao cho bà 10 m², thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 25 do cụ Nhiều đang đứng tên.

Đối với diện tích đất 3,7 m², thuộc thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 01 do vợ chồng bà đang đứng tên nhưng ông T đang sử dụng, bà đồng ý giao lại cho gia đình của cụ N1 diện tích đất 3,7 m² này.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Kim A trình bày:* Bà thống nhất với ý kiến của mẹ bà là bà Nguyễn Thị L nên không bổ sung ý kiến gì thêm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị R1, bà Phan Thị X và bà Phan Thị P:* Tòa án đã triệu tập hợp lệ bà R1, bà X và bà P để thu thập chứng cứ, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng bà R1, bà X và bà P không đến nên không có ý kiến bằng văn bản để gửi cho Tòa án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn M trình bày:*

Ngày 13-12-2013 ông và vợ là bà Nguyễn Thị Ngọc T3 có mua của cụ N1 phần đất diện tích 2.600,9 m², thuộc thửa đất số 278, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại: Ấp 6, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh với giá là 100.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vợ chồng ông được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00806(CN) ngày 16-01-2014. Sau khi mua đất vợ chồng ông có xây hàng rào lưới B40 để rào lại đất và quản lý, sử dụng đất ổn định cho đến nay, không ai lấn chiếm ai. Ngày 09-5-2019 vợ chồng ông có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện B, tỉnh Tây Ninh – Phòng giao dịch LH để vay số tiền 70.000.000 đồng. Khi Tòa án tiến hành đo đạc đất của cụ N1 có diện tích đất 2,2 m², thuộc thửa đất số 207, tờ bản đồ số 25 của vợ chồng ông nhưng ông T đang quản lý, sử dụng. Nay vợ chồng ông đồng ý giao diện tích đất 2,2 m² cho gia đình của cụ N1 tiếp tục quản lý, sử dụng và không tranh chấp hay yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T3 trình bày:*

Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Trần Văn M nên không bổ sung ý kiến gì thêm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam do ông Nguyễn Duy T4 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 09-5-2019 Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện B, tỉnh Tây Ninh – Phòng giao dịch LH có ký kết hợp đồng tín dụng với bà T3 và ông M với số 5704-LAV201902935 để vay số tiền 70.000.000 đồng, tài sản Ngân hàng giữ để đảm bảo khoản vay là quyền sử dụng đất số CH 00806(CN) do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho vợ chồng bà T3 đứng tên ngày 16-01-2014. Dư nợ món vay này tính đến ngày 08-8-2019 là 70.000.000 đồng. Xét thấy, món vay trên hiện tại chưa đến hạn trả nợ và người vay cam kết sẽ trả nợ đúng thời hạn xin vay.

Ngoài ra, nhằm không muốn gây khó khăn cho khách hàng, Ngân hàng vẫn tiếp tục thực hiện đúng hợp đồng vay đã ký, không yêu cầu Tòa án thu hồi món nợ trên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K2 trình bày:*

Năm 2017 ông và vợ là bà Trần Kim T5 có mua phần đất của ông Nguyễn Văn T6 diện tích 300 m², thuộc thửa đất số 206, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại: Ấp 6, xã Đ, huyện G (giáp ranh với đất của cụ N1) với giá là 348.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vợ chồng ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03533 ngày 28-6-2017. Khi mua đất của ông T6 đã có hàng rào lưới B40 xung quanh làm ranh, trong đó có hướng giáp đất của cụ N1 và hai bên sử dụng đất ổn định cho đến nay, không ai lấn chiếm ai. Khi Tòa án tiến hành đo đạc đất của cụ N1 có diện tích đất 50,7 m², thuộc thửa đất số 206, tờ bản đồ số 25 của vợ chồng ông nhưng ông Toàn đang quản lý, sử dụng. Nay vợ chồng ông đồng ý giao diện tích đất 50,7 m² cho gia đình của cụ N1 tiếp tục quản lý, sử dụng để đảm bảo giữ nguyên đúng hiện trạng ranh đất của hai bên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim T5 trình bày:*

Bà thống nhất với ý kiến của chồng bà là ông Nguyễn Văn K2 nên không bổ sung ý kiến gì thêm.

** Người làm chứng ông Trần Quốc H2 trình bày:*

Ông là trưởng ấp 6, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh từ năm 2005 cho đến nay. Ngày 29-8-2017 ông có viết giùm giấy tay bán đất cho ông T và ông T2 cũng như làm chứng cho việc mua bán đất của hai bên. Cùng ngày này hai bên có giao tiền cọc trước mặt ông nhưng ông không biết giao bao nhiêu tiền, nhưng trong giấy tay bán đất ghi là 120.000.000 đồng. Những lần mà ông T nhận thêm số tiền 110.000.000 đồng từ ông T2, ông cũng chứng kiến việc giao nhận tiền này nên theo ông không có việc ông T2 cho ông T mượn tiền trước đó rồi bán đất để trừ nợ, hai bên chỉ giao nhận tiền đặt cọc để thanh toán tiền mua đất trên. Tuy nhiên, hai bên không thể sang nhượng đất do đất thuộc tông chi nên xảy ra tranh chấp cho đến nay. Ông T2 có yêu cầu Ban quản lý ấp 6, xã Đ giải quyết tranh chấp và ngày 31-10-2018 Ban quản lý ấp 6 có giải quyết sự việc này, nhưng không thể hòa giải thành vì ông Tuấn yêu cầu đền gấp 04 lần tiền cọc và ông T không đồng ý. Tổ hòa giải cũng có thuyết phục ông T2 nên ông T2 cũng đồng ý cho ông T là phạt 01 lần tiền cọc nhưng ông T cũng không đồng ý trả tiền cho đến nay. Ban quản lý ấp 6 có mời các anh chị em của ông T đến để giải quyết sự việc tranh chấp với ông T2 nhưng họ không đến. Hiện đất này có giá trị cao hơn giá hai bên thỏa thuận mua bán ban đầu nên ông T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông T2.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa và người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng các đương sự vắng mặt do có đơn đề nghị vắng mặt và các đương sự đã

được triệu tập họp lệ đến lần thứ hai mà vẫn không có mặt, nên căn cứ vào các điều 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Khiêm về việc yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ To và cụ Nhiều, giao nhà và đất cho bà Khiêm quản lý, sử dụng và bà K có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị bằng tiền đối với phần thừa kế mà các đồng thừa kế được hưởng, riêng phần thừa kế của bà R1 tạm giao cho bà K quản lý; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của vợ chồng ông T2, buộc ông T phải có nghĩa vụ trả tiền cọc 230.000.000 đồng và ghi nhận ông T tự nguyện trả tiền lãi cho vợ chồng ông T2, buộc vợ chồng ông T2 phải trả lại bản chính các giấy tờ cho bà K và ông T; chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để điều chỉnh lại đất cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của các bên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa bà O, ông M, bà T3, ông T4, ông K2 và bà T5 vắng mặt nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; bà R1, bà X và bà P đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai mà vắng mặt nên vụ án vẫn được tiến hành xét xử theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án “Tranh chấp dân sự về thừa kế tài sản” theo quy định tại khoản 5 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

[1.3] Về thời điểm mở thừa kế: Cụ Trần Văn T6 chết năm 1986 và cụ Phạm Thị N1 chết năm 2015. Vì vậy, thời điểm mở thừa kế của cụ T6 là năm 1986 và thời điểm mở thừa kế của cụ N1 là năm 2015.

[1.4] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 08-01-2019 bà K khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ T6 và cụ N1, như phân tích về thời điểm mở thừa kế nêu trên nên căn cứ điểm b mục 10 của Nghị quyết số 02/HĐTP ngày 19-10-1999 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của Pháp lệnh thừa kế năm 1990 và Điều 623 của Bộ luật Dân sự, thì yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ T6 và cụ N1 còn thời hiệu khởi kiện.

[1.5] Về di sản thừa kế: Các đương sự đều thống nhất xác định di sản do cụ T6 và cụ N1 tạo lập, chết để lại là phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 424 m², 01 nhà tường cấp 4C và 01 nhà bếp. Đất và nhà tọa lạc tại: Ấp 6, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh do ông T đang quản lý, sử dụng.

[1.6] Về hàng thừa kế: Các đương sự đều thống nhất xác định cụ T6 và cụ N1 có 07 người con gồm bà K, ông H, bà T1, bà N, bà R, bà R1 và ông T. Như vậy, Hội đồng xét xử xác định hàng thừa kế thứ nhất gồm 07 người là bà K, ông H, bà T1, bà N, bà R, bà R1 và ông T là phù hợp với Điều 613 và điểm a khoản 1 Điều 651 của Bộ luật Dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp:

Phần đất tranh chấp có diện tích thực tế là 424 m², bao gồm các phần: diện tích đất 373 m², thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 25, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00535(CM) do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho cụ N1 đứng tên ngày 15-11-2013; diện tích đất 45,1 m², thuộc thửa đất số 206, tờ bản đồ số 25, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03533 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Nguyễn Văn K2 và bà Trần Kim T5 đứng tên ngày 28-6-2017; diện tích đất 2,2 m², thuộc thửa đất số 207, tờ bản đồ số 25, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00806(CN) do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị Ngọc T3 đứng tên ngày 16-01-2014 và diện tích đất 3,7 m², thuộc thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 01 (bản đồ 299), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00201/257/2007/HĐ-CN do Ủy ban nhân dân huyện Gò Dầu cấp cho ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị L đứng tên ngày 15-11-2007. Đất tọa lạc tại: Ấp 6, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh có tứ cận như sau: Đông giáp: Phần đất còn lại của thửa đất số 279 (ông H1 và bà N đang quản lý, sử dụng) dài 2,43 m + phần đất còn lại của thửa đất số 279 (bà L đang quản lý, sử dụng) dài 4,06 m và thửa đất số 1462 dài 42,97 m + 2,95 m; Tây giáp: Thửa đất số 207 dài 0,55 m và thửa đất số 206 dài 0,72 m + 49,32 m; Nam giáp: ĐT 782 nhựa dài 7,72 m + 1,81 m và Bắc giáp: Thửa đất số 207 dài 7,17 m.

Tài sản trên đất gồm 01 nhà cấp 4C có diện tích 115 m², kết cấu: Móng, cột: Xây gạch; tường: Xây gạch, không trát; cửa chính, cửa sổ: Khung sắt, gắn kính; mái lợp tole; không trần; đỡ mái: gỗ xây dựng; nền, sàn: xi măng; xây dựng năm 2005 và 01 nhà bếp có diện tích 22,40 m², kết cấu: Móng, cột: Xây gạch; tường: Xây gạch, không trát; mái lợp tole; không trần; đỡ mái: Gỗ xây dựng; nền, sàn: Xi măng; xây dựng năm 2005.

Đất trị giá 2.033.509.000 đồng và nhà trị giá 120.836.000 đồng. Tổng cộng là 2.154.345.000 đồng.

[2.2] Các đương sự thống nhất với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp và đều xác định đất tranh chấp sử dụng đúng như hiện trạng từ trước cho đến nay, xung quanh đất tranh chấp giáp với đất của bà L, vợ chồng ông K2, vợ chồng ông M đều đã xây dựng hàng rào kiên cố và không ai lấn, chiếm đất của ai cũng như không ai tranh chấp. Vợ chồng ông K2 đồng ý giao diện tích đất 45,1 m², thuộc thửa đất số 206, tờ bản đồ số 25; vợ chồng ông M đồng ý giao diện tích đất 2,2 m², thuộc thửa đất số 207, tờ bản đồ số 25 đất và bà L đồng ý giao diện tích đất 3,7 m², thuộc thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 01 (bản đồ 299) cho các đồng thừa kế của cụ T6 và cụ N1 để các bên sử dụng đúng như hiện trạng đất nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn bà K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông H, bà T1, bà N, bà R về việc chia di sản thừa kế của cụ T6 và cụ N1 thấy rằng: Các đương sự là những người thừa kế theo pháp luật của cụ T6 và cụ N1 gồm bà K, ông H, bà T1, bà N, bà R và ông T (riêng bà R1 đã bỏ địa phương đi nên không thể hiện ý kiến) đều xác định di sản thừa kế của cụ T6 và cụ N1 chết để lại là diện tích đất thực tế 424 m², 01 căn nhà tường cấp 4C và 01 căn nhà bếp, tọa lạc tại: Ấp 6, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh như kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ đã thể hiện được chia theo pháp luật thành 07 phần bằng nhau cho 07 anh chị em nên Hội

đồng xét xử ghi nhận là phù hợp với Điều 649, điểm a khoản 1 Điều 651 và Điều 660 của Bộ luật Dân sự. Mỗi phần mà mỗi người thừa kế được hưởng là đất có diện tích 424 m² và 02 căn nhà trị giá 2.154.345.000 đồng : 07 phần = 307.764.000 đồng gồm bà K, ông H, bà T1, bà N, bà R, bà R1 và ông T mỗi người 01 phần. Do đất không đủ diện tích tích thừa nên các thừa kế đều thống nhất giao di sản gồm nhà và đất như trên cho bà K được quyền quản lý, sử dụng để thờ cúng cha mẹ và đối với phần thừa kế của bà R1 đồng ý giao cho bà K tạm quản lý nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Bà K có trách nhiệm thanh toán lại cho ông H, bà T1, bà N, bà R và ông T mỗi người với số tiền là 307.764.000 đồng.

Do hiện ông T không có nơi ở nên Hội đồng xét xử xét thấy cần tiếp tục cho ông T ở lại trên nhà và đất tranh chấp trong thời gian là 06 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

[2.4] Xét yêu cầu độc lập của vợ chồng ông T2 và bà P về việc yêu cầu các anh chị em của ông T phải trả tiền cọc mua bán đất tranh chấp 230.000.000 đồng, tiền phạt cọc 230.000.000 đồng và tiền dỡ 10 xe đất trên đất tranh chấp 10.000.000 đồng, tổng cộng là 470.000.000 đồng thì thấy:

[2.4.1] Đối với yêu cầu trả tiền cọc 230.000.000 đồng và tiền phạt cọc 230.000.000 đồng: Ngày 29-8-2017 ông T2 có thỏa thuận với ông T để mua phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế 424 m², tọa lạc tại: Ấp 6, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh với giá 550.000.000 đồng. Khi mua bán đất hai bên có làm giấy tay và ông T2 đã giao tiền cọc nhiều lần cho ông T với tổng số tiền là 230.000.000 đồng. Xét thấy, tại thời điểm hai bên thỏa thuận mua bán đất ông Tuấn giữ bản chính và đã xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mua, ông T2 biết được chủ sở hữu và đứng tên đất này là cụ N nhưng vẫn đồng ý thỏa thuận mua đất với ông T. Ngược lại, ông T cũng biết đất này không thuộc quyền sở hữu của mình nhưng ông T vẫn tự ý đứng ra bán cho ông T2 mà không được sự đồng ý của các đồng thừa kế khác là vi phạm điều cấm của pháp luật, tức vi phạm về nội dung của hợp đồng, căn cứ theo quy định tại các điều 117 và 122 của Bộ luật Dân sự nên giao dịch này vô hiệu. Vì vô hiệu nên cần buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, tức cần buộc ông T phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Tuấn số tiền đặt cọc 230.000.000 đồng là phù hợp với các điều 131 và 328 của Bộ luật Dân sự.

Xét về yếu tố lỗi: Ông T biết rõ mình không phải là chủ sử dụng nhưng lại đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc với ông T2. Ngược lại, ông T2 đã xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biết ông T không phải là chủ sử dụng đất nhưng ông T2 vẫn đồng ý đặt cọc. Vì vậy, cả ông T2 và ông T đều có lỗi ngang nhau khi giao kết hợp đồng đặt cọc nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông T2 với số tiền 230.000.000 đồng là phù hợp với Điều 131 của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, do ông T xác định có nhận tiền cọc của ông T2 với số tiền là 230.000.000 đồng và đồng ý tự nguyện trả tiền lãi với mức lãi suất 10%/năm cho ông T2 tính từ ngày 29-8-2017 cho đến ngày Tòa án xét xử ngày 29-10-2019 là 02 năm 02 tháng, tức 230.000.000 đồng x 02 năm 02 tháng x 10%/năm = 49.834.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì vậy, Hội đồng xét xử cần buộc ông T có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông T2 số tiền 279.834.000 đồng, trong đó: tiền cọc là 230.000.000 đồng và tiền lãi 49.834.000 đồng.

Về nghĩa vụ trả tiền cho vợ chồng ông T2: Do các anh chị em của ông T không biết việc ông T thỏa thuận mua bán đất tranh chấp cho vợ chồng ông T2, nên các anh chị em của ông T không phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông T2 số tiền trên là phù hợp.

[2.4.2] Đối với yêu cầu trả số tiền đồ đất là 10.000.000 đồng: Ông T và các anh chị em của ông T đều thừa nhận vợ chồng ông T2 có đồ 10 xe đất với giá mỗi xe là 1.000.000 đồng trên đất tranh chấp, tổng cộng là 10.000.000 đồng và họ đồng ý trả lại cho ông T2 số tiền này nên Hội đồng xét xử ghi nhận là phù hợp với Điều 166 của Bộ luật Dân sự.

Đồng thời, cần buộc vợ chồng ông T2 phải trả lại cho bà K (là người được giao quyền quản lý, sử dụng đất) 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00535(CM) do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho cụ N1 đứng tên ngày 15-11-2013 và trả lại cho ông T 01 bản chính sổ hộ khẩu do cụ N1 đứng tên chủ hộ.

[2.5] Xét yêu cầu độc lập của vợ chồng ông H1 và bà N về việc yêu cầu các anh chị em của ông T phải trả lại phần đất có diện tích 50,7 m², thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại: Ấp 6, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh thì thấy: Ngày 19-12-2018 vợ chồng ông H1 có thỏa thuận mua của bà Nguyễn Thị Kiều O phần đất như hiện trạng mà bà O đang quản lý, sử dụng với giá là 3.000.000.000 đồng. Nhưng vợ chồng ông H1 chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 364,5 m², thuộc thửa đất số 283, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại: Ấp 6, xã Đ, huyện G và riêng phần đất phía sau có diện tích qua đo đạc thực tế là 50,7 m², thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 25 do cụ N1 đang đứng tên quyền sử dụng đất và khi còn sống cụ N1 đã bán cho bà O nhưng chưa sang tên nên bà O không thể sang tên cho vợ chồng ông H1. Các đồng thừa kế của cụ T6, cụ N1 đều thừa nhận có sự việc mua bán đất trên và đồng ý trả lại cho vợ chồng ông H1 diện tích đất 50,7 m² nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông H1 là có căn cứ và phù hợp với Điều 166 của Bộ luật Dân sự.

[2.6] Xét yêu cầu độc lập của bà L về việc các anh chị em của ông T phải trả lại phần đất có diện tích 10 m², thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại: Ấp 6, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh thì thấy: Ngày 18-10-2007 vợ chồng bà L và ông Phan Văn Đ có thỏa thuận mua của cụ Nhiều phần đất như hiện trạng mà bà L đang quản lý, sử dụng với giá 40.000.000 đồng. Nhưng vợ chồng bà L chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 298,2 m², thuộc thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 01 (bản đồ 299), tọa lạc tại: Ấp 6, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh và còn lại diện tích đất 10 m², thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 25 bà L đang quản lý, sử dụng nhưng hiện cụ N1 đang đứng tên quyền sử dụng đất. Các đồng thừa kế của cụ T6, cụ N1 đều thừa nhận có sự việc mua bán đất trên và đồng ý trả lại cho bà L diện tích đất 10 m² nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà L là có căn cứ và phù hợp với Điều 166 của Bộ luật Dân sự.

[3] Từ những nhận định trên xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà K, ông H, bà T1, bà N, bà R, bà R1 và ông T mỗi người phải chịu 2.286.000 đồng theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ghi nhận vợ chồng ông H1 tự nguyện chịu 1.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với phần đất có diện tích 50,7 m² theo yêu cầu của vợ chồng ông H1.

[5] Về án phí: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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:

Bà K, ông H, bà T1, bà N, bà R, bà R1 và ông T mỗi người phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm gồm 15.388.200 đồng (đối với phần tài sản mà mỗi người được chia số tiền là 307.764.000 đồng), 300.000 đồng (đối với yêu cầu trả tiền đồ đất 10.000.000 đồng của vợ chồng ông T2 được chấp nhận), 300.000 đồng (đối với yêu cầu trả lại diện tích đất 50,7 m² của vợ chồng ông H1 được chấp nhận) và 300.000 đồng (đối với yêu cầu trả lại diện tích đất 10 m² của bà L được chấp nhận).

Riêng ông T còn phải chịu 2.791.700 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm (đối với yêu cầu trả tiền cọc là 230.000.000 đồng tính không có giá ngạch và tiền lãi 49.834.000 đồng tính có giá ngạch).

Ông T2 và bà P phải chịu 11.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm (đối với yêu cầu phạt cọc với số tiền 230.000.000 đồng không được chấp nhận).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 26, 147, 157, 165, 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 122, 131, 166, 328, 613, 623, 649, 651 và 660 của Bộ luật Dân sự; điểm b mục 10 của Nghị quyết số 02/HĐTP ngày 19-10-1999 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị K về việc yêu cầu chia thừa kế tài sản của cụ Trần Văn T6 và cụ Phạm Thị N1 đối với phần đất có diện tích 424 m² và 02 căn nhà, trị giá 2.154.345.000 đồng.

Giao cho bà K được quyền quản lý, sử dụng:

- Phần đất có diện tích 424 m², bao gồm các phần: diện tích đất 373 m², thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 25, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số CH00535(CM) do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho cụ Phạm Thị N1 đứng tên ngày 15-11-2013; diện tích đất 45,1 m², thuộc thửa đất số 206, tờ bản đồ số 25, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03533 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Nguyễn Văn K2 và bà Trần Kim T5 đứng tên ngày 28-6-2017; diện tích đất 2,2 m², thuộc thửa đất số 207, tờ bản đồ số 25, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00806(CN) do Ủy ban nhân dân huyện Gò Dầu cấp cho ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị Ngọc T3 đứng tên ngày 16-01-2014 và diện tích đất 3,7 m², thuộc thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 01 (bản đồ 299), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00201/257/2007/HĐ-CN do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị L đứng tên ngày 15-11-2007. Đất tọa lạc tại: Ấp 6, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh có tứ cận như sau: Đông giáp: Phần đất còn lại của thửa đất số 279 (ông Hình và bà Nhẹ đang quản lý, sử dụng) dài 2,43 m + phần đất còn lại

của thửa đất số 279 (bà L đang quản lý, sử dụng) dài 4,06 m và thửa đất số 1462 dài 42,97 m + 2,95 m; Tây giáp: Thửa đất số 207 dài 0,55 m và thửa đất số 206 dài 0,72 m + 49,32 m; Nam giáp: ĐT 782 nhựa dài 7,72 m + 1,81 m và Bắc giáp: Thửa đất số 207 dài 7,17 m.

- 01 nhà cấp 4C có diện tích 115 m², kết cấu: Móng, cột: Xây gạch; tường: Xây gạch, không trát; cửa chính, cửa sổ: Khung sắt, gắn kính; mái lợp tole; không trần; đỡ mái: gỗ xây dựng; nền, sàn: xi măng được xây dựng năm 2005.

- 01 nhà bếp có diện tích 22,40 m², kết cấu: Móng, cột: Xây gạch; tường: Xây gạch, không trát; mái lợp tole; không trần; đỡ mái: Gỗ xây dựng; nền, sàn: Xi măng được xây dựng năm 2005.

Bà K có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất và nhà cho ông Trần Thiện H, bà Trần Thị Bích T1, bà Trần Thị Thanh N, bà Trần Thị Thanh R và ông Trần Quốc T mỗi người với số tiền là 307.764.000 đồng (*Ba trăm lẻ bảy triệu bảy trăm sáu mươi bốn nghìn đồng*).

Phần của bà Trần Thị R1 được hưởng với số tiền là 307.764.000 đồng (*Ba trăm lẻ bảy triệu bảy trăm sáu mươi bốn nghìn đồng*) giao cho bà Khiêm tạm quản lý.

Ông T được quyền lưu cư tại nhà đất tranh chấp trong thời gian 06 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Ghi nhận bà Nguyễn Thị L đồng ý giao diện tích đất 3,7 m², thuộc thửa đất số 1462, tờ bản đồ số 01 (bản đồ 299); ông Nguyễn Văn K2, bà Trần Kim T5 đồng ý giao diện tích đất 45,1 m², thuộc thửa đất số 206, tờ bản đồ số 25 và ông Trần Văn M, bà Nguyễn Thị Ngọc T3 đồng ý giao diện tích đất 2,2 m², thuộc thửa đất số 207, tờ bản đồ số 25; đất đều tọa lạc tại: Ấp 6, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh cho bà K, ông H, bà T1, bà N, bà R, bà R1 và ông T để giải quyết thừa kế.

3. Yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T2 và bà Lê Thị P:

3.1/ Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông T2 và bà P về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi lại tài sản.

Buộc ông T có nghĩa vụ trả cho ông T2 và bà P số tiền đặt cọc là 230.000.000 đồng và tiền lãi do ông Toàn đồng ý tự nguyện trả là 49.834.000 đồng. Tổng cộng là 279.834.000 đồng (*Hai trăm bảy mươi chín triệu tám trăm ba mươi bốn nghìn đồng*).

Buộc bà K, ông H, bà T1, bà N, bà R, bà R1 và ông T có nghĩa vụ trả cho ông T2 và bà P số tiền đồ đất là 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*).

Buộc ông T2 và bà P phải trả lại cho bà K 01 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng số CH00535(CM) do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho cụ Phạm Thị N1 đứng tên ngày 15-11-2013 và trả lại cho ông T 01 bản chính sổ hộ khẩu do cụ Phạm Thị N1 đứng tên chủ hộ.

3.2/ Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông T2 và bà P về việc yêu cầu bà K, ông , bà T1, bà N, bà R, bà R1 có nghĩa vụ liên đới cùng với ông T phải trả tiền đặt cọc 230.000.000 đồng và tiền phạt cọc 230.000.000 đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc H1 và bà Hà Thị N (L:

Buộc bà K, ông H, bà T1, bà N, bà R, bà R1 và ông T có nghĩa vụ trả lại cho ông H1 và bà N (L) phần đất có diện tích 50,7 m², thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại: Ấp 6, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh có tứ cận như sau: Đông giáp: Trường Tiểu học ấp 6 dài 4 m; Tây giáp: Thửa đất số 279 dài 2,43 m; Nam giáp: Thửa đất số 283 dài 7 m + thửa đất số 1462 dài 1,29 m + thửa đất số 279 dài 6,92 m và Bắc giáp: Thửa đất số 278 dài 8,24 m + 6,93m.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị L:

Buộc bà K, ông H, bà T1, bà N, bà R, bà R1 và ông T có nghĩa vụ trả lại cho bà L, chị Phan Thị Kim A, chị Phan Thị X và chị Phan Thị P phần đất có diện tích 10 m², thuộc thửa đất số 279, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại: Ấp 6, xã Đ, huyện G, tỉnh Tây Ninh có tứ cận như sau: Đông giáp: Thửa đất số 279 dài 1,27 m; Tây giáp: Thửa đất số 279 dài 4,06 m; Nam giáp: Thửa đất số 1462 dài 6,93 m và Bắc giáp: Thửa đất số 279 dài 6,92 m.

Các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất như quyết định của bản án khi có hiệu lực pháp luật.

6. Ghi nhận Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam không yêu cầu giải quyết đối với số tiền nợ 70.000.000 đồng (*Bảy mươi triệu đồng*) của ông M và bà T3.

7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

7.1/ Bà K, ông H, bà T1, bà N, bà R, bà R1 và ông T mỗi người phải chịu 2.286.000 đồng (*Hai triệu hai trăm tám mươi sáu nghìn đồng*). Ghi nhận bà K đã nộp tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 16.000.000 đồng (*Mười sáu triệu đồng*) và đã chi xong nên ông H, bà T1, bà N, bà R, bà R1 và ông T mỗi người phải nộp 2.286.000 đồng (*Hai triệu hai trăm tám mươi sáu nghìn đồng*) để hoàn trả lại cho bà K.

7.2/ Ghi nhận ông H và bà N (L) tự nguyện chịu 1.000.000 đồng (*Một triệu đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đã chi xong.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà K, ông H, bà T, bà N, bà R và bà R1 mỗi người phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm gồm 15.388.200 đồng (đối với phần tài sản mà mỗi người được chia số tiền là 307.764.000 đồng), 300.000 đồng (đối với yêu cầu trả tiền đồ đất 10.000.000 đồng của ông T2 và bà P được chấp nhận), 300.000 đồng (đối với yêu cầu trả lại diện tích đất 50,7 m² của ông H1 và bà N (L) được chấp nhận) và 300.000 đồng (đối với yêu cầu tiếp tục giao diện tích đất 3,7 m² của bà L được chấp nhận). Tổng cộng là 16.288.200 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp như sau:

Bà K đã nộp số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 3.750.000 đồng theo biên lai thu số 0008678 ngày 18 tháng 01 năm 2019 nên bà K còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 12.538.200 đồng (*Mười hai triệu năm trăm hai mươi tám nghìn hai trăm đồng*).

Ông H đã nộp số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 3.750.000 đồng theo biên lai thu số 0008776 ngày 21 tháng 02 năm 2019 nên ông H còn phải nộp tiếp số

tiền án phí là 12.538.200 đồng (*Mười hai triệu năm trăm hai mươi tám nghìn hai trăm đồng*).

Bà T1 đã nộp số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 3.750.000 đồng theo biên lai thu số 0008777 ngày 21 tháng 02 năm 2019 nên bà T1 còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 12.538.200 đồng (*Mười hai triệu năm trăm hai mươi tám nghìn hai trăm đồng*).

Bà N đã nộp số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 3.750.000 đồng theo biên lai thu số 0008778 ngày 21 tháng 02 năm 2019 nên bà N còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 12.538.200 đồng (*Mười hai triệu năm trăm hai mươi tám nghìn hai trăm đồng*).

Bà R đã nộp số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 3.750.000 đồng theo biên lai thu số 0008779 ngày 21 tháng 02 năm 2019 nên bà R còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 12.538.200 đồng (*Mười hai triệu năm trăm hai mươi tám nghìn hai trăm đồng*).

Ông T phải chịu 15.388.200 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm như các đồng thừa kế phải chịu như trên và 2.791.700 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm (đối với nghĩa vụ trả tiền cọc 230.000.000 đồng và tiền lãi 49.834.000 đồng). Tổng cộng là 18.179.900 đồng (*Mười tám triệu một trăm bảy mươi chín nghìn chín trăm đồng*).

Ông T2 và bà P phải chịu 11.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm (đối với yêu cầu phạt cọc 230.000.000 đồng không được chấp nhận), nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông T2 đã nộp là 550.000 đồng theo biên lai thu số 0008737 ngày 13 tháng 02 năm 2019 và 6.900.000 đồng theo biên lai thu số 0009696 ngày 23 tháng 9 năm 2019. Ông T2 và bà P còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 4.050.000 đồng (*Bốn triệu không trăm năm mươi nghìn đồng*).

Hoàn trả cho ông H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009166 ngày 13 tháng 5 năm 2019 và 6.037.500 đồng theo biên lai thu số 0009683 ngày 18 tháng 9 năm 2019. Tổng cộng là 6.337.500 đồng (*Sáu triệu ba trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng*).

Tất cả các biên lai thu đều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

Bà L là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng

mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Gò Dầu;
- CC.THADS huyện Gò Dầu;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Tuấn Anh