

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 54 /2021/DS-PT

Ngày 15 /12/ 2021

V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất; Chia di sản thừa kế theo
pháp luật”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Anh Trang

Các Thẩm phán: Ông Lâm Bách và bà Ninh Thị Kiều Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Thanh Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận: Ông Ngô Văn
Nghị- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 12 năm 2021, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh
Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 25/2021/TLPT-DS ngày
18 tháng 6 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất; Chia di sản thừa kế theo pháp luật*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 12/5/2021 của Tòa án
nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 56/2021/QĐ-PT ngày
04 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Lê Ngọc V – sinh năm 1981 (có mặt);

2. Ông Lê Ngọc Q – sinh năm 1977 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3. Bà Lê Thị Mỹ L – sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố 6, phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

4. Bà Lê Thị Mộng Đ – sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Bị đơn:

1. Ông Lê Ngọc T – sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ: thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

2. Bà Lê Thị Kim Tr – sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: thôn N, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Ngọc S – sinh năm 1957 (có đơn xét xử vắng mặt);
Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.
2. Bà Lê Thị Kim Tr – sinh năm 1967 (có đơn xét xử vắng mặt);
Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.
3. Bà Nguyễn Thị H – sinh năm 1961 (vắng mặt);
Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. (Hiện tạm trú:177/32/3/7
Liên khu , phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) .
4. Chị Lê Thị Kim Ph – sinh năm 1983 (có đơn xét xử vắng mặt);
Địa chỉ: Ấp Hố G, Xã G, huyện N, tỉnh Cà Mau
5. Chị Lê Thị Mai L – sinh năm 1986 (vắng mặt);
Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận .
6. Chị Lê Thị Ánh Ng – sinh năm 1988 (vắng mặt);
Địa chỉ:177/32/3/7 Liên khu , phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh .
7. Chị Lê Thị Quỳnh Nh – sinh năm 1991 (vắng mặt);
Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.
8. Lê Thị Trúc M – sinh năm: 1994 (vắng mặt);
Địa chỉ: Ấp H, xã B, huyện M, tỉnh Long An.
9. Anh Lê Nhất Đ – sinh năm: 1997 (có đơn xin xét xử vắng mặt);
Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.
10. Bà Nguyễn Thị Bích L - sinh năm 1972 (có đơn xét xử vắng mặt);
11. Anh Lê Thúc Đ - sinh năm 2001 (có đơn xét xử vắng mặt);
12. Anh Lê Thúc B - sinh năm 2003 (có đơn xét xử vắng mặt);
Cùng địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, Ninh Thuận.
13. Cháu Trần Nguyên K - sinh năm 2005.

Người đại diện hợp pháp cho cháu K: Ông Trần Quốc T – sinh năm 1971 (có đơn xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn P – xã P – H.N – Ninh Thuận.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Ngọc T, bà Lê Thị Kim Tr.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa đồng nguyên đơn là các ông, bà: Lê Thị Mỹ L, Lê Ngọc V, Lê Ngọc Q, Lê Thị Mộng Đ do bà Lê Thị Mỹ L đại diện trình bày:

Năm 2015, do cần tiền nên bà Hồ Thị S (mẹ của các ông bà) có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 371a, tờ bản đồ số 29-30 xã Phước Vinh, diện tích 2ha, đất được công nhận quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị S theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 682969. Tuy nhiên, do đất ở trên núi, không có nước để làm hoa màu nên không có ai nhận chuyển nhượng. Thấy vậy, bà Linh cùng với ba người nữa là Lê Ngọc V, Lê Ngọc Q, Lê Thị Mộng Đ bàn bạc cùng chung tiền nhận chuyển nhượng thửa đất này. Ngày 18/9/2015, tại nhà

bà Hồ Thị S dưới sự chứng kiến của tất cả các anh chị em trong gia đình, bà Hồ Thị S đã chuyển nhượng thửa đất số 371a cho 04 người con là Lê Thị Mỹ L, Lê Ngọc V, Lê Ngọc Q, Lê Thị Mộng Đ với số tiền là 200.000.000^d. Việc chuyển nhượng có làm giấy viết tay tiêu đề giấy bán đất lập ngày 18/9/2015, giấy được lập thành 05 bản mỗi bên giữ 01 bản làm căn cứ. Tại nhà bà Hồ Thị S bà L đại diện cho 04 anh chị em đã giao đủ số tiền 200.000.000^d cho bà Hồ Thị S, việc giao tiền có sự chứng kiến của các anh chị em trong gia đình. Do thời điểm nhận chuyển nhượng, thửa đất 371a đang được bà S ủy quyền cho ông Lê Ngọc V thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nên không thể hoàn thành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật được. Năm 2018, bà Hồ Thị S đột ngột qua đời, việc chuyển nhượng đất vẫn chưa được sang tên quyền sử dụng đất do chưa tất toán khoản vay nợ cho Ngân hàng. Đến ngày 20/8/2019, ông Lê Ngọc V đã tất toán các khoản nợ cho Ngân hàng, sau đó bà L cùng ông V, ông Q, bà Đ đã tiến hành làm thủ tục sang tên và có hỏi mượn CMND, sổ hộ khẩu của tất cả các anh chị em trong gia đình để làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên, trong thời gian này, đất bị thu hồi một phần làm đường cao tốc Bắc – Nam, ông Lê Ngọc T và bà Lê Thị Kim Tr nghe nói số tiền bồi thường nhiều nên phát sinh tranh chấp. Sự việc đã được hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã Phước Vinh, tại Ủy ban nhân dân xã Phước Vinh ông T, bà Tr cho rằng ông V, ông Q, bà L và bà Đ chưa giao đủ tiền cho bà Hồ Thị Sen và hợp đồng chuyển nhượng chưa được công chứng, chứng thực nên không có hiệu lực pháp luật.

Tại giấy bán đất lập ngày 18/9/2015 có nội dung chuyển nhượng hai thửa đất là thửa số 371a đứng tên bà Hồ Thị S và thửa số 371b đứng tên ông Lê Ngọc Q. Sở dĩ có sự việc như vậy là vì các anh chị em trong gia đình thỏa thuận đưa thửa đất 371b của ông Lê Ngọc Q vào nhằm mục đích muốn cho vợ ông Lê Ngọc Q biết đây là tài sản riêng của ông Lê Ngọc Q. Thực tế các bên chỉ giao dịch nhận chuyển nhượng thửa đất số 371a với số tiền 200.000.000^d và đã thanh toán cho bà S.

Bà Lê Thị Mỹ L, Lê Ngọc V, Lê Ngọc Q và Lê Thị Mộng Đ là đồng nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Hồ Thị Sen, bên nhận chuyển nhượng gồm có: Lê Ngọc V, Lê Ngọc Q, Lê Thị Mộng Đ và Lê Thị Mỹ L, đối với thửa đất số 371a tờ bản đồ số 29-30 xã Phước Vinh theo giấy bán đất lập ngày 18/9/2015, đồng thời yêu cầu Tòa án phân chia thửa đất số 371a cho các đồng nguyên đơn. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án phân chia thửa đất số 371a tờ bản đồ số 29-30 xã Phước Vinh cho các đồng nguyên đơn.

Đối với yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Lê Ngọc T và bà Lê Thị Kim Tr đối với thửa đất 371a, 371b tờ bản đồ 29-30 các nguyên đơn không đồng ý, vì thửa 371a bà Hồ Thị S đã chuyển nhượng cho các nguyên đơn, thửa 371b đã được cha mẹ cho ông Lê Ngọc Q. Thống nhất những người con của ông Đ, bà S như ông T trình bày.

Ông Lê Ngọc V, Lê Ngọc Q, Lê Thị Mộng Đ thống nhất với trình bày của bà Linh và không trình bày bổ sung thêm.

Tại đơn phản tố, quá trình tố tụng và tại phiên tòa đồng bị đơn ông Lê Ngọc T và bà Lê Thị Kim Tr do ông Lê Ngọc T đại diện trình bày như sau:

Cha mẹ ông (bà) là Lê Tứ Đ (chết năm 2006) và Hồ Thị S (chết năm 2018). Cha mẹ có 12 người con gồm: bà Lê Thị Ngọc S; ông Lê Ngọc T (chết năm 2016 có vợ là bà Nguyễn Thị H và 06 người con gồm: Lê Thị Kim Ph, Lê Thị Mai L, Lê Thị Ánh Ng, Lê Thị Quỳnh Nh, Lê Thị Trúc M và Lê Nhất Đ); Lê Ngọc Ph (chết lúc nhỏ); bà Lê Thị Kim Tr; bà Lê Thị Kim T; ông Lê Ngọc T; ông Lê Ngọc L (chết năm 2009 có vợ là bà Nguyễn Thị Bích L và hai người con là Lê Thúc Đ, Lê Thúc B); bà Lê Thị Mỹ L; bà Lê Thị Lệ Q (chết năm 2005 có chồng là Trần Quốc T và một người con tên Trần Nguyên Kh); bà Lê Thị Mộng Đ; ông Lê Ngọc Q và ông Lê Ngọc V. Thửa đất số 371a, 371b tờ bản đồ số 29 -30 xã Phước Vinh có nguồn gốc là đất cha mẹ khai hoang từ lâu nhưng do cha mẹ già yếu nên giao cho ông Lê Ngọc L và Lê Ngọc Q làm đại diện đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2009 trước khi ông L chết đã làm thủ tục chuyển trả đất lại cho bà Hồ Thị S, bà Hồ Thị S đã được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 371a. Năm 2015 do cần tiền nên bà Hồ Thị S có thông báo cho tất cả các con để chuyển nhượng hai thửa đất là thửa số 371a do bà S đứng tên và thửa số 371b do ông Lê Ngọc Q đại diện đứng tên cho 04 người con là Lê Ngọc V, Lê Ngọc Q, Lê Thị Mộng Đ, Lê Thị Mỹ L, số tiền chuyển nhượng là 200.000.000^d. Việc chuyển nhượng được thực hiện vào ngày 18/9/2015, có làm giấy bán đất, ông T, bà Tr có ký tên vào. Tuy nhiên, bên nhận chuyển nhượng là bà L, bà Đ, ông V và ông Q chưa giao đủ tiền cho bà Hồ Thị S, hợp đồng chuyển nhượng chưa được công chứng, chứng thực. Do vậy, ông T, bà Tr không đồng ý công nhận hợp đồng và có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề sau đối với bị đơn:

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 371a, 371b theo giấy bán đất lập ngày 18/9/2015 vô hiệu và chia di sản thừa kế của ông Đ, bà S để lại là thửa đất số 371a, 371b (bao gồm cả số tiền bồi thường thửa đất 371a là 17.113.734^d; thửa đất số 371b là 26.760.672^d) cho tất cả các đồng thừa kế theo quy định của pháp luật. Ông T và bà Tr yêu cầu nhận di sản bằng quyền sử dụng đất.

Bà Lê Thị Kim Tr không trình bày bổ sung.

Tại biên bản ghi lời khai và quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Bà Lê Thị Kim T, Lê Thị Ngọc S trình bày: Bà T và bà S đồng ý với lời trình bày của các đồng nguyên đơn, xác định vào năm 2015 bà Hồ Thị S đã chuyển nhượng thửa đất số 371a cho các đồng nguyên đơn với số tiền là 200.000.000^d. Việc chuyển nhượng có sự chứng kiến của các anh chị em trong gia đình, tại nhà bà Hồ Thị S các đồng nguyên đơn đã giao đủ tiền 200.000.000^d cho bà Hồ Thị S. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 371a cho các đồng nguyên đơn. Đồng thời, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn phân di sản bà T và bà S được chia, các bà có ý kiến định đoạt như sau: Đối với thửa đất số 371b là tài sản của ông Lê Ngọc Q, trường hợp có phân chia thừa kế thửa đất này thì các bà đồng ý cho toàn bộ kỷ phần thừa kế của mình được nhận cho ông Lê Ngọc Q. Đối với thửa đất số 371a đã chuyển nhượng cho các đồng nguyên đơn nên nếu chia thừa kế các bà đồng ý cho lại kỷ phần được nhận cho các đồng nguyên đơn.

+ Bà Nguyễn Thị Bích L (vợ ông Lê Ngọc L) và các con là Lê Thúc Đ, Lê Thúc B trình bày: Nguồn gốc đất thừa đất số 371a từ bản đồ số 29-30 do bà S, ông Đ khai hoang nhưng vợ chồng bà trực tiếp sử dụng và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất, đã được công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà vào năm 2005. Năm 2009 vợ chồng bà thống nhất tặng cho bà Hồ Thị S thừa đất này để dưỡng già, việc tặng cho được thực hiện đúng quy định của pháp luật, bà S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2015 bà Hồ Thị S chuyển nhượng thừa đất này cho các đồng nguyên đơn bà có biết và không có ý kiến gì. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thừa đất số 371a cho các đồng nguyên đơn. Bà không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, phân chia thừa kế đối với thừa đất số 371a, 371b thì bà có ý kiến định đoạt như sau: phần di sản bà được thừa kế của chồng bà đối với thừa đất số 371a thì bà đồng ý tặng cho phần được nhận cho các đồng nguyên đơn; đối với thừa đất số 371b phần di sản được nhận từ chồng bà, bà đồng cho ông Lê Ngọc Q.

Anh Đ và anh B đồng ý với toàn bộ lời trình bày của mẹ là bà Nguyễn Thị Bích L. Trường hợp Tòa án phân chia di sản thừa kế thì phần anh Đ, anh B được nhận từ cha là ông Lê Ngọc L (chết), anh Đ và anh B định đoạt như sau: phần di sản được thừa kế đối với thừa đất số 371a thì đồng ý tặng cho phần được nhận cho các đồng nguyên đơn; đối với thừa đất số 371b phần di sản được nhận đồng ý tặng cho ông Lê Ngọc Q.

+ Ông Trần Quốc T, cháu Trần Nguyên K trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị S và các đồng nguyên đơn vào năm 2015, ông T có biết và không có tranh chấp gì. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thừa 371a cho các đồng nguyên đơn. Trường hợp chia Tòa án phân chia di sản thừa kế thì ông và cháu K đồng ý tặng cho kỷ phần của mình cho các đồng nguyên đơn.

+ Bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà là vợ ông Lê Ngọc T (chết năm 2016) vợ chồng bà có 06 người con gồm: Lê Thị Kim Ph, Lê Thị Mai L, Lê Thị Ánh Ng, Lê Thị Quỳnh Nh, Lê Thị Trúc M và Lê Nhất Đ. Năm 2015 bà S có chuyển nhượng đất cho các đồng nguyên đơn có sự chứng kiến của chồng bà nay chồng bà đã chết bà không có tranh chấp gì, đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, phân chia di sản thì phần di sản bà được nhận từ chồng bà thì bà từ chối nhận di sản.

+ Anh Lê Nhất Đ và chị Lê Thị Kim Ph trình bày: Các anh, chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn. Trường hợp Tòa án phân chia di sản thì các anh, chị có ý kiến như sau: Đối với thừa đất số 371a phân chia di sản thì phần các anh chị được nhận từ cha là ông Lê Ngọc T các anh, chị đồng ý tặng cho các đồng nguyên đơn; đối với thừa đất số 371b nếu phân chia thì đồng ý tặng cho kỷ phần được nhận từ cha là ông Lê Ngọc T cho ông Lê Ngọc Q.

+ Các anh, chị: Lê Thị Mai L, Lê Thị Ánh Ng, Lê Thị Quỳnh Nh, Lê Thị Trúc M đã được Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng nhưng vắng mặt và không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 12/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Căn cứ: các điều 5, 26, 35, 39, 147, 158, 165, 218, 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các điều: 122, 129, 609, 649, 650, 651, 652, 660, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 27 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30-12-2014 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về việc thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Ngọc V, Lê Ngọc Q, Lê Thị Mỹ L, Lê Thị Mộng Đ đối với yêu cầu phân chia tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 371a tờ bản đồ số 29-30 xã Phước Vinh. Các ông (bà): Lê Ngọc V, Lê Ngọc Q, Lê Thị Mỹ L, Lê Thị Mộng Đ có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ kiện khác nếu có tranh chấp.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Lê Ngọc V, Lê Ngọc Q, Lê Thị Mỹ L, Lê Thị Mộng Đ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất lập ngày 18/9/2015 giữa bên chuyển nhượng là bà Hồ Thị S với bên nhận chuyển nhượng gồm: Lê Ngọc V, Lê Ngọc Q, Lê Thị Mỹ L, Lê Thị Mộng Đ đối với thửa đất số 371a tờ bản đồ số 29-30 xã Phước Vinh.

2.1. Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất lập ngày 18/9/2015 giữa bên chuyển nhượng là bà Hồ Thị S với bên nhận chuyển nhượng gồm: Lê Ngọc V, Lê Ngọc Q, Lê Thị Mỹ L, Lê Thị Mộng Đ đối với thửa đất số 371a tờ bản đồ số 29-30 xã Phước Vinh có hiệu lực pháp luật. Các ông (bà): Lê Ngọc V, Lê Ngọc Q, Lê Thị Mỹ L, Lê Thị Mộng Đ được quyền sử dụng chung thửa đất số 371a tờ bản đồ số 29 – 30 xã Phước Vinh nay là thửa số 971 tờ bản đồ số 29-30 xã Phước Vinh, diện tích sử dụng là 17.299m² được xác định theo các điểm: A4-A6-A7-A8-A9-A10-A11-A12-A13-A14-A15-A16-A17-A18-A19-A5, theo trích lục số số 46K ngày 16/4/2021 của Văn phòng đăng ký Đất đai – Chi nhánh Ninh Phước và có nghĩa vụ hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

2.2. Các ông (bà): Lê Ngọc V, Lê Ngọc Q, Lê Thị Mỹ L, Lê Thị Mộng Đ được quyền sở hữu chung số tiền 17.113.734 ^d là tiền bồi thường khi thu hồi đất đối với một phần thửa đất số 371a theo Quyết định số: 1588/QĐ-UBND, ngày 29/5/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước và có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền nhận chi trả tiền bồi thường theo quy định.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Ngọc T và bà Lê Thị Kim Tr.

3.1. Tuyên bố: Một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất lập ngày 18/9/2015 giữa bên chuyển nhượng là bà Hồ Thị S với bên

nhận chuyển nhượng gồm: Lê Ngọc V, Lê Ngọc Q, Lê Thị Mỹ L, Lê Thị Mộng Đ đối với thửa đất số 371b tờ bản đồ số 29-30 xã Phước Vinh vô hiệu.

3.2. Giao cho ông Lê Ngọc Q được quyền sử dụng thửa đất số 371b tờ bản đồ số 29-30 xã Phước Vinh nay là thửa số 970 tờ bản đồ số 29-30 xã Phước Vinh, diện tích sử dụng 2767m² được xác định theo các điểm: A1-A2-A3-A4-A5-A6 theo trích lục sổ số 46K ngày 16/4/2021 của Văn phòng đăng ký Đất đai – Chi nhánh Ninh Phước và có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chỉnh lý theo quy định của pháp luật.

3.3. Ông Lê Ngọc Q được quyền sở hữu số tiền 26.760.672^d là tiền bồi thường khi thu hồi một phần thửa đất số 371b theo Quyết định số: 3996/QĐ-UBND, ngày 30/12/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước.

3.4. Buộc ông Lê Ngọc Q phải có nghĩa vụ hoàn lại kỷ phần thừa kế cho các ông (bà) có tên sau:

- + Hoàn lại cho ông Lê Ngọc T, bà Lê Thị Kim Tr mỗi người số tiền là 9.244.500^d (chín triệu hai trăm bốn mươi bốn nghìn năm trăm đồng);

- + Hoàn lại cho Lê Thị Mai L, Lê Thị Ánh Ng, Lê Thị Quỳnh Nh, Lê Thị Trúc M mỗi người số tiền 1.537.500^d (một triệu năm trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành án, án phí, quyền và nghĩa vụ của các bên thi hành án dân sự theo quy định của Luật thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/5/2021, bị đơn ông Lê Ngọc T, bà Lê Thị Kim Tr kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm: Hủy giấy bán đất lập ngày 18/9/2015, công nhận quyền sử dụng đất thửa 371a, 371b tờ bản đồ 29-30 là tài sản chung của ông Lê Tứ Đ, bà Hồ Thị S và phân chia thừa kế theo pháp luật.

Tại phiên tòa, các nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; Các bị đơn không rút hay thay đổi, bổ sung nội dung kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 371a tờ bản đồ số 29 – 30 xã Phước Vinh, có diện tích 20.000m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 682969 cấp ngày 03/8/2009 giữa bên chuyển nhượng bà Hồ Thị S và bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Ngọc V, Lê Ngọc Q, Lê Thị Mỹ L, Lê Thị Mộng Đ không tuân thủ về hình thức nhưng đáp ứng về nội dung, bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện giao đủ tiền và đủ điều kiện công nhận hợp

đồng chuyển nhượng; Đối với quyền sử dụng thửa đất 371b tờ bản đồ số 29-30 xã Phước Vinh có diện tích 4400m² xác định là di sản thừa kế của cụ Đ, cụ S và chia thừa kế theo pháp luật là phù hợp. Tại cấp phúc thẩm qua thẩm định, đo đạc có sự thay đổi về diện tích các thửa. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ tranh chấp:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Ngọc T, bà Lê Thị Kim Tr nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: căn cứ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn. Tòa án sơ thẩm đã thụ lý, giải quyết đầy đủ các mối quan hệ pháp luật tranh chấp đúng thẩm quyền, thủ tục theo quy định khoản 3, khoản 5 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm không đưa vợ hoặc chồng của các đồng nguyên đơn vào tham gia tố tụng. Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, các ông, bà: Cao Thị D (vợ ông Lê Ngọc V), Nguyễn Thị Lan H (vợ ông Lê Ngọc Q), Nguyễn Thiện T (chồng bà Lê Thị Mỹ L) và Nguyễn Thanh Ch (chồng bà Lê Thị Mộng Đ) đều xác định số tiền các nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất của bà Hồ Thị S là tài sản riêng của các nguyên đơn, không liên quan gì đến các ông, bà. Do đó, việc không đưa các ông, bà Cao Thị D, Nguyễn Thị Lan H, Nguyễn Thiện T và Nguyễn Thanh Ch vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[2] Xét kháng cáo của ông Lê Ngọc T, bà Lê Thị Kim Tr yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm: vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chia di sản thừa kế theo pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình tố tụng, các bên đương sự đều thừa nhận: Thửa đất số 371a, tờ bản đồ số 29-30 có diện tích 20.000m² xã Phước Vinh được Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 682969 ngày 03/8/2009 cho bà Hồ Thị S và thửa đất số 371b diện tích 4400m² tờ bản đồ số 29-30 xã Phước Vinh được Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 379659 ngày 04/11/2009 cho ông Lê Ngọc Q, có nguồn gốc do cha mẹ các ông bà là cụ Lê Tứ Đ và cụ Hồ Thị S khai hoang. Sự thừa nhận của các đương sự là chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tại biên bản xem xét thẩm định và định giá tài sản ngày 31/8/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xác định diện tích đất thực tế còn lại sau khi thu hồi: thửa 371a diện tích 17.173,8m², thửa 371b diện tích 3.000,9m². Giá trị quyền sử dụng 1m² là 27.000^d.

Quá trình thu thập chứng cứ tại Công văn số 4395/UBND – NC ngày 24/11/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước cung cấp: “ Đối với thửa đất 371a chưa chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, việc chi trả sẽ được thực hiện khi có kết quả giải quyết tranh chấp; Đối với thửa 371b đã chi trả toàn bộ số tiền bồi thường, hỗ trợ cho ông Lê Ngọc Q”. Tại phiên tòa, đồng nguyên đơn thừa nhận các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 682969 cấp ngày 03/8/2009 và số AH 379659 cấp ngày 04/11/2009 do ông Lê Ngọc V, Lê Ngọc Q đang giữ và không cầm cố, thế chấp ở bất kỳ cá nhân, tổ chức nào.

[2.1] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Theo giấy bán đất lập ngày 18/9/2015 có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 371a (do bà Hồ Thị S đứng tên) và 371b (do ông Lê Ngọc Q đại diện đứng tên). Tuy nhiên các đồng nguyên đơn xác định chỉ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 371a đứng tên bà Hồ Thị S, giá chuyển nhượng là 200.000.000^d. Xét đây là quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét trong phạm vi khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ phù hợp quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Ông Lê Ngọc T, bà Lê Thị Kim Tr cho rằng bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Ngọc V, Lê Ngọc Q, Lê Thị Mỹ L, Lê Thị Mộng Đ chưa giao đủ tiền cho bà Hồ Thị S đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất đứng tên bà Hồ Thị S nên không đồng ý công nhận hợp đồng, xét thấy: giấy bán đất không có điều khoản thỏa thuận về việc giao nhận tiền, trong khi các đồng nguyên đơn trình bày đã giao đủ số tiền 200.000.000^d cho bà Hồ Thị S, việc giao đủ tiền có sự chứng kiến của tất cả các anh chị em trong gia đình. Lời trình bày của các nguyên đơn phù hợp với lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Ngọc S, bà Lê Thị Kim Tr. Bị đơn ông T, bà Tr cũng xác nhận có việc bà L giao một bọc tiền trên bàn tại nhà bà S vào ngày 18/9/2015 nhưng lúc thì xác định mới thanh toán 50.000.000^d, số còn lại 150.000.000^d chưa thanh toán; lúc thì không xác định được đã đưa bao nhiêu tiền... nhưng ông T, bà Tr cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bên nhận chuyển nhượng là ông V, ông Q, bà L và bà Đ còn nợ bà S số tiền chuyển nhượng đất. Tại giấy bán đất không ghi thời hạn thanh toán và trên thực tế từ khi giao dịch năm 2015 cho đến trước khi bà Sen chết năm 2018 giữa bà S với bên nhận chuyển nhượng là ông V, bà L, ông Q và bà Đ không có tranh chấp về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay việc chưa giao tiền; Ông T, bà Tr cũng thừa nhận không có sự việc tranh chấp về đòi tiền. Như vậy có cơ sở xác định việc giao đủ tiền theo hợp đồng chuyển nhượng đã được thực hiện tại thời điểm ngày 18/9/2015.

Cấp sơ thẩm xác định căn cứ để bà Hồ Thị S được công nhận quyền sử dụng đất là nhận tặng cho từ ông Lê Ngọc L và bà Nguyễn Thị Bích L tại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chứng thực ngày 24/6/2009, do đó bà S có toàn quyền

chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình cho ông Lê Ngọc Q, Lê Ngọc V, Lê Thị Mỹ L và Lê Thị Mộng Đ là chưa phù hợp về nguồn gốc đất theo sự thừa nhận của các đương sự. Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng, mặc dù quyền sử dụng đất là tài sản chung và di sản thừa kế chưa được phân chia và việc chuyển nhượng đất còn thiếu người thừa kế của cụ Đ không được tham gia vào giao dịch nhưng những người con còn sống ở hàng thừa kế của cụ Đ, cụ S kể cả ông T, bà Tr đều thừa nhận: số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh chị em đều thống nhất sẽ dành hết cho cụ S trọn quyền sử dụng, chi tiêu mà không phân chia. Vì vậy bà S có toàn quyền định đoạt số tiền mà không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T, bà Tr. Mặt khác, các đồng thừa kế chuyển tiếp của ông L, ông T và người thừa kế thế vị của bà D cũng không tranh chấp và đồng ý với việc các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại công văn số 287/NHNo.NP-KHKD ngày 19/7/2021 của Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện Ninh Phước cung cấp: “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 682969 được Ngân hàng giữ hộ, khoản vay của Lê Ngọc V không đảm bảo bằng tài sản” nên không bị hạn chế các quyền theo quy định của pháp luật. Do đó đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng thửa đất 371a đứng tên bà Hồ Thị S vẫn có thể được thực hiện.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên mặc dù không tuân thủ về hình thức theo quy định của pháp luật tại khoản 3 điều 167, điều 188 Luật Đất đai nhưng nội dung được các bên đương sự thừa nhận có việc chuyển nhượng, không trái pháp luật và không bị vô hiệu theo quy định tại điều 123 Bộ luật Dân sự. Hợp đồng thực hiện năm 2015, các bên vẫn đang thực hiện, áp dụng điều 688 Bộ luật Dân sự về điều khoản chuyển tiếp đối với giao dịch này là phù hợp. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng có đủ điều kiện được pháp luật công nhận theo khoản 2 điều 129 Bộ luật Dân sự: “Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một hoặc các bên Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó”. Tòa án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất thửa số 371a tờ bản đồ số 29-30 xã Phước Vinh giữa bên chuyển nhượng là bà Hồ Thị S, bên nhận chuyển nhượng là các ông bà: Lê Ngọc Q, Lê Ngọc V, Lê Thị Mỹ L, Lê Thị Mộng Đ và các đồng nguyên đơn được sở hữu chung số tiền 17.113.734^d bồi thường khi thu hồi một phần diện tích của thửa đất 371a là có căn cứ.

[2.2] Đối với thửa đất 371b, tờ bản đồ số 29-30, xã Phước Vinh các nguyên đơn không thừa nhận chuyển nhượng theo giấy lập ngày 18/9/2015. Ông Lê Ngọc Q cho rằng thửa đất này là tài sản cha mẹ tặng cho và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 379659 ngày 04/11/2009. Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá đầy đủ các tình tiết của vụ án, xác định thửa 371b là tài sản chung của cụ Lê

Tứ Đ và cụ Hồ Thị S, ông Q chỉ đứng tên hộ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phân chia thừa kế đối với thửa 371b và số tiền 26.760.672^d nhận bồi thường khi thu hồi đất tại Quyết định số 3996/QĐ-UBND ngày 30-12-2019 của UBND huyện Ninh Phước là phù hợp, ông Q cũng không kháng cáo nội dung này. Xét yêu cầu nhận di sản thừa kế bằng hiện vật của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.2.1] Về hàng thừa kế:

- Vợ chồng cụ Lê Tứ Đ (chết năm 2006) và cụ Hồ Thị S (chết năm 2018) không để lại di chúc, có 12 người con gồm: Bà Lê Thị Ngọc S; ông Lê Ngọc T (chết năm 2016 có vợ là bà Nguyễn Thị H và 06 người con gồm: Lê Thị Kim Ph, Lê Thị Mai L, Lê Thị Ánh Ng, Lê Thị Quỳnh Nh, Lê Thị Trúc M và Lê Nhất Đ); Lê Ngọc Ph (chết lúc nhỏ); bà Lê Thị Kim Tr; bà Lê Thị Kim T; ông Lê Ngọc T; ông Lê Ngọc L (chết năm 2009 có vợ là bà Nguyễn Thị Bích L và hai người con là Lê Thúc Đ, Lê Thúc B); bà Lê Thị Mỹ L; bà Lê Thị Lệ Q (chết năm 2005 có chồng là Trần Quốc T và một người con tên Trần Nguyên K); bà Lê Thị Mộng Đ; ông Lê Ngọc Q và ông Lê Ngọc V. Các cụ không có con nuôi hay con riêng nào khác. Như vậy, phần di sản của cụ Đ, cụ S được chia thừa kế theo pháp luật chia đều cho 11 kỷ phần, mỗi kỷ phần tính bằng hiện vật là diện tích đất 272,8m² trị giá 7.365.600^d và số tiền nhận bồi thường khi thu hồi đất 2.432.788^d, tổng giá trị là 9.798.388^d. Ông L, ông T đã chết nên kỷ phần của ông L, ông T chia đều cho vợ và các con là những người thừa kế chuyển tiếp (cụ Đ) và thừa kế thế vị (cụ S) thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông L theo điều 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, bà H từ chối nhận di sản nên phần di sản ông T nhận được của cụ Đ, cụ S được chia cho 6 người con (Ph, L, Ng, Nh, M và Đ). Bà Lê Thị Lệ Q (chết trước cụ Đ và cụ S) nên thừa kế thế vị là cháu Trần Nguyên K sẽ được nhận.

[2.2.2] Phân chia di sản thừa kế:

Xét diện tích thửa đất 371b, tờ bản đồ số 29-30, xã Phước Vinh có hai mặt tiếp giáp đường, chiều rộng và chiều dài đảm bảo tương xứng để chia cho các bên cùng sử dụng là phù hợp khoản 2 điều 660 Bộ luật Dân sự 2015. Riêng hàng thừa kế của ông T do không có nhu cầu sử dụng đất nông nghiệp tại địa phương nên không chia bằng hiện vật mà chia giá trị bằng tiền; bà Lê Thị Kim Ph, ông Lê Nhất Đ đồng ý nhường kỷ phần được nhận cho ông Q nên ông Q sẽ được nhận kỷ phần này bằng tiền.

Những người định đoạt nhường phần di sản thừa kế của mình cho ông Lê Ngọc Q gồm: Lê Thị Mỹ L, Lê Thị Mộng Đ, Lê Ngọc V, Lê Thị Thu S, Lê Thị Kim T; Nguyễn Thị Bích L và 2 con Lê Thúc B, Lê Thúc Đ; Trần Nguyên K; Lê Thị Kim Ph, Lê Nhất Đ (2/6 kỷ phần của ông Tường) cộng kỷ phần của ông Q là 8,333 kỷ phần. Tính bằng hiện vật là 2.182,47 m² và số tiền 22.728.432^d, tổng giá trị là 81.655.122^d. Hiện tại số tiền 26.760.672^d bồi thường khi thu hồi đất của

thửa số 371b ông Q đã nhận và đang nắm giữ, do đó giao cho ông Q được quyền sở hữu số tiền này và ông Q hoàn trả phần chênh lệch cho các đồng thừa kế.

Phân chia thửa 371b ra thành 3 phần cụ thể: chia cho Ông Lê Ngọc T quyền sử dụng diện tích 474,6m² được xác định bởi các điểm (3,4,17,18) trị giá 12.814.200^d; bà Lê Thị Kim Tr quyền sử dụng diện tích 454m² được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,18) trị giá 12.258.000^d; ông Lê Ngọc Q được sử dụng diện tích còn lại của thửa đất là 2.072,3m² được giới hạn bởi các điểm (4,5,6,14,15,16,17) trị giá 55.952.100^d. Những người thừa kế kỷ phần của ông Tường còn lại gồm các ông, bà: Lê Thị Mai L, Lê Thị Ánh Ng, Lê Thị Quỳnh Nh, Lê Thị Trúc M, mỗi người được chia 1/6 kỷ phần thừa kế trị giá 1.633.064^d.

Do ông Q, ông T, bà Tr được chia vượt quá so với kỷ phần được hưởng nên phải thanh toán phần chênh lệch cho các đồng thừa kế khác của ông T gồm: Lê Thị Mai L, Lê Thị Ánh Ng, Lê Thị Quỳnh Nh, Lê Thị Trúc M. Cụ thể: Ông T thanh toán số tiền 3.015.812^d, chia phần mỗi người được nhận 754.000^d (làm tròn số); Bà Tr thanh toán 2.459.612^d, chia phần mỗi người được nhận 615.000^d (làm tròn số); Ông Q thanh toán 1.057.650^d, chia phần mỗi người được nhận 264.000^d (làm tròn số).

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần nội dung đề nghị của Kiểm sát viên về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 371a; Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 12/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước.

[3] Chi phí định giá, thẩm định, trích đo bản đồ:

- Chi phí tại giai đoạn sơ thẩm: số tiền 4.055.321^d, mỗi bên phải chịu ½ . Các đồng nguyên đơn do ông Lê Ngọc V đại diện đã nộp tạm ứng do đó ông Lê Ngọc T và bà Lê Thị Kim Tr mỗi người phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Ngọc V nhận số tiền 1.014.000^d.

- Chi phí tại giai đoạn phúc thẩm: số tiền 5.669.960^d. Ông Lê Ngọc T và bà Lê Thị Kim Tr tự nguyện chịu số tiền này và đã nộp đủ.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm:

- Do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn ông T, bà Tr phải chịu án phí sơ thẩm 300.000^d. Nguyên đơn được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp, tại phiên tòa ông Lê Ngọc V, Lê Thị Mỹ L, Lê Thị Mộng Đ đều đồng ý số tiền tạm ứng án phí hoàn trả được khấu trừ vào số tiền án phí phải chịu của Lê Ngọc Q.

Mỗi đương sự phải chịu án phí sơ thẩm tương ứng với giá trị phần tài sản mà họ được chia trong khối di sản thừa kế. Do đó, ông Lê Ngọc Q phải chịu 4.083.000^d (làm tròn số); bà Lê Thị Kim Tr, ông Lê Ngọc T mỗi người phải chịu

490.000^d (làm tròn số); Các chị Lê Thị Mai L, Lê Thị Ánh Ng, Lê Thị Quỳnh Nh, Lê Thị Trúc M mỗi người phải chịu 300.000^d án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông Lê Ngọc T và bà Lê Thị Kim Tr không phải chịu án phí phúc thẩm.

Những nội dung khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Căn cứ vào các điều 5, điều 26, điều 147, điều 148, điều 158, điều 165, điều 293, điều 313 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 123, điều 129, điều 623, điều 649, điều 650, điều 651, điều 652, điều 660, điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, điều 27, điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30-12-2014 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về việc thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Lê Ngọc T và bà Lê Thị Kim Tr. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 12/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận. Cụ thể như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Lê Ngọc V, Lê Ngọc Q, Lê Thị Mỹ L, Lê Thị Mộng Đ về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 371a tờ bản đồ số 29-30 xã Phước Vinh.

Một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất lập ngày 18/9/2015 giữa bên chuyển nhượng là bà Hồ Thị S với bên nhận chuyển nhượng gồm: Lê Ngọc V, Lê Ngọc Q, Lê Thị Mỹ L, Lê Thị Mộng Đ đối với thửa đất số 371a tờ bản đồ số 29-30 xã Phước Vinh diện tích 20.000m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 682969 cấp ngày 03/8/2009 cho bà Hồ Thị Sen có hiệu lực pháp luật. Các ông (bà): Lê Ngọc V, Lê Ngọc Q, Lê Thị Mỹ L, Lê Thị Mộng Đ được quyền sử dụng chung thửa đất số 371a tờ bản đồ số 29 - 30 bản đồ địa chính xã Phước Vinh, có diện tích đo đạc thực tế là 17.173,8m² được xác định bởi các điểm (6,7,8,9,10,11,12,13,14) và được quyền sở hữu chung số tiền 17.113.734^d bồi thường khi thu hồi đất đối với một phần thửa đất số 371a theo Quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 29/5/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Ngọc T và bà Lê Thị Kim Tr về chia di sản thừa kế theo pháp luật.

Xác định thửa đất số 371b tờ bản đồ số 29-30 xã Phước Vinh có diện tích đo đạc 3000,9 m² và số tiền 26.760.672^d bồi thường khi thu hồi đất tại Quyết định số

3996/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 của UBND huyện Ninh Phước là di sản thừa kế của cụ Lê Tứ Đ, cụ Hồ Thị S.

2.1. Chia cho ông Lê Ngọc Q được quyền sử dụng diện tích 2.072,3m² thuộc một phần thửa đất số 371b, tờ bản đồ số 29-30 xã Phước Vinh, được xác định bởi các điểm (4,5,6,14,15,16,17), có tứ cận: Đông giáp đường đất, Tây giáp đường cao tốc Bắc – Nam, Nam giáp thửa 371a, Bắc giáp đất chia cho Lê Ngọc T.

Ông Lê Ngọc Q được quyền sở hữu số tiền 26.760.672^d đã nhận bồi thường khi thu hồi đất tại Quyết định số 3996/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước. Đồng thời có nghĩa vụ thanh toán cho các chị: Lê Thị Mai L, Lê Thị Ánh Ng, Lê Thị Quỳnh Nh, Lê Thị Trúc M mỗi người được nhận số tiền 264.000^d (*Hai trăm sáu mươi bốn ngàn đồng*).

2.2. Chia cho ông Lê Ngọc T được quyền sử dụng diện tích 474,6m², thuộc một phần thửa đất số 371b, tờ bản đồ số 29-30 xã Phước Vinh; được xác định bởi các điểm (3,4,17,18), có tứ cận: Đông giáp đường đất, Tây giáp đường cao tốc Bắc – Nam, Nam giáp một phần thửa 371b chia cho ông Lê Ngọc Q, Bắc giáp phần đất chia cho Lê Thị Kim Tr.

Ông Lê Ngọc T có nghĩa vụ thanh toán cho các chị: Lê Thị Mai L, Lê Thị Ánh Ng, Lê Thị Quỳnh Nh, Lê Thị Trúc M mỗi người được nhận số tiền 754.000^d (*Bảy trăm năm mươi bốn ngàn đồng*).

2.3. Chia cho bà Lê Thị Kim Tr được quyền sử dụng diện tích 454m² thuộc một phần thửa đất số 371b, tờ bản đồ số 29-30 xã Phước Vinh; được xác định bởi các điểm (1,2,3,18) có tứ cận: Đông giáp đường đất, Tây giáp đường cao tốc Bắc – Nam, Nam giáp một phần thửa 371b chia cho ông Lê Ngọc T, Bắc giáp đất 5 thửa 307.

Bà Lê Thị Kim Tr có nghĩa vụ thanh toán cho các chị: Lê Thị Mai L, Lê Thị Ánh Ng, Lê Thị Quỳnh Nh, Lê Thị Trúc M mỗi người được nhận số tiền 615.000^d (*Sáu trăm mười lăm ngàn đồng*).

(*Các thửa đất tiếp giáp đều thuộc tờ bản đồ số 29-30 xã Phước Vinh, có sơ đồ trích lục ngày 28/9/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Ninh Thuận kèm theo*).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích được chia theo đúng quy định pháp luật về đất đai và nhận chi trả tiền bồi thường theo quy định.

3. Chi phí định giá, thẩm định, trích đo bản đồ địa chính:

- Chi phí tại giai đoạn sơ thẩm: ông Lê Ngọc T và bà Lê Thị Kim Tr mỗi người phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lê Ngọc Vỹ số tiền 1.014.000^d (*Một triệu không trăm mười bốn ngàn đồng*).

- Chi phí tại giai đoạn phúc thẩm: đồng bị đơn ông Lê Ngọc T và bà Lê Thị Kim Tr tự nguyện chịu số tiền 5.669.960^d (*Năm triệu sáu trăm sáu mươi chín ngàn chín trăm sáu mươi đồng*) và đã nộp đủ.

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

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Kim Tr, ông Lê Ngọc T phải chịu 300.000^d (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Đồng thời, ông Lê Ngọc T, bà Lê Thị Kim Tr mỗi người còn phải chịu 490.000^d (*Bốn trăm chín mươi ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.500.000^d (*Một triệu năm trăm ngàn đồng*) theo các biên lai thu số 0022318 và số 0022319 cùng ngày 25/5/2020 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện Ninh Phước. Hoàn trả cho ông T, bà Tr số tiền chênh lệch mỗi người được nhận lại 860.000^d (*Tám trăm sáu mươi ngàn đồng*).

Chị Lê Thị Mai L, Lê Thị Ánh Ng, Lê Thị Quỳnh Nh, Lê Thị Trúc M mỗi người phải chịu 300.000^d (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Ngọc Q phải chịu 4.083.000^d (*Bốn triệu không trăm tám mươi ba ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 5.000.000^d (*Năm triệu đồng*) tạm ứng án phí do ông Lê Ngọc V đã nộp tại biên lai thu tiền số 0022132 ngày 23/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Phước. Hoàn lại cho các đồng nguyên đơn do ông Lê Ngọc V đại diện nhận số tiền còn lại là 917.000^d (*Chín trăm mười bảy ngàn đồng*).

4.2 Án phí dân sự phúc thẩm: ông Lê Ngọc T và bà Lê Thị Kim Tr không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại cho ông T, bà Tr số tiền 600.000^d (*Sáu trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0025600 ngày 24/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Phước, tỉnh Ninh Thuận.

Những nội dung khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

Án xử phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 15/12/2021).

Nơi nhận:

- TAND huyện Ninh Phước;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Chi cục THADS huyện Ninh Phước;
- Các đương sự;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ và THA;
- Phòng HCTP;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Phạm Thị Anh Trang