TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN YÊN LẠC** **TỈNH VĨNH PHÚC**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh Phúc**

Số: 15/2022/DS - ST
Ngày 28 tháng 12 năm 2022
"V/v: Tranh chấp về chia thừa kế tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN LẠC, TỈNH VĨNH PHÚC

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Học và bà Trần Thị Thanh Tâm.

Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Văn Tiệp là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên toà: Bà Khổng Thị Phú Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 38/2021/TLST - DS ngày 16 tháng 7 năm 2021, về việc: Tranh chấp về chia thừa kế tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2022/QĐXXST - DS ngày 17 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Cụ Nguyễn Thị R, sinh năm 1939; nơi cư trú: Thôn 5, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

Đồng bị đơn:

1/ Bà Hoàng Thị M, sinh năm 1975; nơi cư trú: Thôn 8, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

2/ Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1978; nơi cư trú: Thôn 5, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

3/ Bà Hoàng Thị N, sinh năm 1985; nơi cư trú: Thôn 5, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1965.

2/ Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1964.

3/ Anh Nguyễn Văn I, sinh năm 1989.

4/ Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1992.

Đều trú tại: Thôn 5, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc

5/ Bà Hoàng Thị X, sinh năm 1968; nơi cư trú: Thôn 2, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

6/ Bà Hoàng Thị A, sinh năm 1960; nơi cư trú: Thôn T, xã Y, huyện V, tỉnh Yên Bái.

Người đại diện theo ủy quyền của bà A: Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1965; nơi cư trú: Thôn 5, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

(Theo giấy ủy quyền tham gia tố tụng lập ngày 07 tháng 8 năm 2021).

(Có mặt cụ R, bà H và bà X. Vắng mặt bà M, bà T, bà N, ông B, anh I và chị T).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 20 tháng 4 năm 2021, trong quá trình giải quyết vụ án, cụ Nguyễn Thị R là nguyên đơn trình bày như sau:

Cụ kết hôn với cụ Hoàng Văn Bữu vào khoảng năm 1956 và sinh được 08 người con chung gồm bà Hoàng Thị A, bà Hoàng Thị H, bà Hoàng Thị X, ông Hoàng Văn B, bà Hoàng Thị M, bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị A và bà Hoàng Thị N. Ông B chết năm 1986, bà A chết năm 1983. Ông B và bà A chết từ khi còn nhỏ chưa có gia đình riêng. Bố mẹ đẻ của cụ D là cụ cố Hoàng Văn M và cụ cố Trần Thị E, do cụ cố Mòn chết thời gian quá lâu nên cụ không nhớ chính xác là chết vào năm nào nhưng cụ cố Mòn chết trước cụ D, cụ cố E chết năm 1989. Cụ khẳng định, cụ D không có bố mẹ nuôi hay con nuôi nào khác và cũng không có con riêng.

Tài sản chung của cụ và cụ D tạo lập được trong thời kỳ hôn nhân là thửa đất số 74, tờ bản đồ số 3, diện tích 963m^2 tọa lạc tại thôn 5, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc (gọi tắt là thửa đất 74). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 185933 do Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lạc (cũ) nay là huyện Yên Lạc cấp ngày 15/6/1992 đứng tên ông Hoàng Văn D.

Cụ D chết vào ngày 24/12/2018, trước khi chết cụ D không để lại di chúc về việc chia tài sản thừa kế của mình.

Các tài sản xây dựng gắn liền trên thửa đất 74 gồm có 01 ngôi nhà xây cấp bốn 04 gian, do cụ xây dựng năm 2020; 01 ngôi nhà cấp bốn xây 02 tầng do vợ chồng bà H, ông B xây dựng năm 2017 đến năm 2018 thì hoàn thiện xong và một số cây cối lâm lộc trên đất.

Quá trình sử dụng thửa đất 74 như sau: Thửa đất 74 của các cụ có một nửa là đất ao sâu và một nửa là đất liền thổ. Vị trí phần đất ao chính là vị trí phần đất hiện nay vợ chồng bà H đang sử dụng, còn vị trí phần đất liền thổ chính

là vị trí phần đất hiện nay cụ đang sử dụng. Do hoàn cảnh của vợ chồng cụ không có con trai nên khi cụ D còn sống, nguyện vọng của các cụ muốn được ở gần cùng với các con các cháu để cho các con các cháu thuận tiện chăm sóc các cụ khi về già. Năm 2001, vợ chồng bà H ông B có nhu cầu mua đất để ở nên các cụ đã thống nhất bán cho vợ chồng bà H một phần diện tích thửa đất 74 với giá 5.000.000đ (Năm triệu đồng). Phần đất vợ chồng cụ bán cho vợ chồng bà H chính là vị trí đất ao của thửa đất 74. Do vợ chồng bà H là con nên các cụ chỉ nói bằng miệng là bán đất chứ các cụ không làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà H theo quy định. Vợ chồng bà H tránh tiếng về sau với anh chị em trong gia đình nên vợ chồng bà H nói với các cụ là tiền bồi dưỡng chè thuốc, cụ xác định số tiền vợ chồng bà H đưa cho các cụ là tiền mua đất ao của thửa đất 74. Sau khi thống nhất, vợ chồng cụ đã tách cho vợ chồng bà H ông B toàn bộ phần đất ao, còn vợ chồng cụ tiếp tục sử dụng phần đất liền thổ. Việc cụ và cụ D bán đất cho vợ chồng bà H, tất cả những người con gái của cụ và hàng xóm láng giềng sống xung quanh thửa đất 74 ai cũng đều biết. Sau khi mua đất của các cụ, cùng năm đó, vợ chồng bà H ông B đã đổ đất, cát lấp ao và xây dựng nhà ở ổn định, công khai liên tục và tạo khuôn viên riêng từ năm 2001 cho đến nay. Do bà H là con nên khi tách đất trả cho vợ chồng bà H, các cụ không đo đạc cụ thể vì thế không biết số diện tích đất các cụ bán cho vợ chồng bà H là bao nhiêu. Đến ngày 03/5/2018, cụ D đã đi làm thủ tục tách đất ao trả cho vợ chồng bà H, ông B lúc đó cụ mới biết, phần đất ao các cụ bán cho vợ chồng bà H, ông B có diện tích là 414m^2.

Theo kết quả đo đạc, kiểm tra hiện trạng ngày 10/12/2021 của Công ty TNHH đo đạc và bản đồ Nhật Nam thì phần đất các cụ bán cho vợ chồng bà H có diện tích thực tế là 455,9m^2.

Thời điểm cụ D đi làm thủ tục tách đất trả cho vợ chồng bà H, tất cả những người con gái của các cụ đều biết. Cụ D có tên khai sinh là Hoàng Văn Bữu nhưng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại ghi tên là Hoàng Văn D nên trước khi làm thủ tục tách trả đất cho vợ chồng bà H, bắt buộc cụ D phải làm thủ tục đính chính lại tên của mình ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đúng tên khai sinh là Bữu thì mới được làm thủ tục tách trả đất cho vợ chồng bà H. Tuy nhiên, đang trong quá trình thực hiện thủ tục đính chính lại tên thì cụ D chết. Trước khi cụ D chết, cụ D có di nguyện bằng miệng với cụ là phải hoàn thành nốt thủ tục tách trả đất cho vợ chồng bà H. Vì vậy sau khi cụ D chết, cụ tiếp tục làm thủ tục tách trả đất cho vợ chồng bà H. Bởi khi cụ D đã chết, cụ D không để lại di chúc nên thủ tục tách trả đất cho vợ chồng bà H một mình cụ không thể thực hiện được. Nguyện vọng của cụ vẫn muốn thực hiện nốt phần việc cụ D chưa làm xong nên xã T đã hướng dẫn cụ chuyển sang làm thủ tục thừa kế. Tại văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 18/6/2019, đa

phần những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ D còn sống tại thời điểm lập văn bản thỏa thuận đều đồng ý tách trả phần đất hiện nay vợ chồng bà H đang sử dụng cho vợ chồng bà H, duy nhất chỉ có bà M là không đồng ý ký văn bản nên cụ không tiếp tục thực hiện thủ tục tách trả đất cho vợ chồng bà H, ông B như di nguyện của cụ D lúc còn sống đang làm.

Cụ xác định, phần đất ao của các cụ bán cho vợ chồng bà H được như ngày hôm nay, vợ chồng bà H phải bỏ rất nhiều công sức ra để tôn tạo bởi ao quá sâu. Số tiền đổ đất, cát lấp ao của vợ chồng bà H thời điểm đó hết khoảng hơn 30.000.000đ.

Quá trình sử dụng đối với phần diện tích đất còn lại của vợ chồng cụ thể hiện: Lúc cụ D còn sống, vợ chồng cụ có đổ đất tôn nền và xây nhà cấp bốn cũ ở từ những năm 1980. Sau khi cụ D chết, năm 2020 cụ xây ngôi nhà cấp bốn mới như hiện tại thì cụ tiếp tục tôn nền cao như hiện tại. Thời điểm cụ đổ đất, tôn nền xây nhà cũ chỉ có bà A, bà H và bà X đóng góp công sức cùng với các cụ còn những người con khác của cụ đều còn nhỏ nên không ai có công sức gì đóng góp. Đến năm 2020, cụ xây ngôi nhà cấp bốn như hiện tại hết 400.000.000đ thì cụ có 200.000.000đ còn lại bà A, bà H và bà X cho cụ thêm 200.000.000đ để hoàn thiện nhà, những người con khác của cụ không ai có công sức gì đóng góp cùng với cụ.

Do gia đình cụ không tự thỏa thuận được với nhau về việc chia thừa kế đối với phần tài sản của cụ D để lại nên cụ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau:

Tại đơn khởi kiện, cụ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần diện tích đất ao nằm trong tổng diện tích thửa đất 74 mà vợ chồng cụ đã bán cho vợ chồng bà H bằng miệng năm 2001 có hiệu lực. Sau khi tách trả đất cho vợ chồng bà H còn lại bao nhiêu thì cụ yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với phần di sản của cụ D để lại tại thửa đất 74.

Tại phiên tòa, cụ xin bổ sung thêm một phần yêu cầu khởi kiện của mình cụ thể. Cụ yêu cầu Tòa án chia tài sản chung đối với số diện tích còn lại của thửa đất 74 sau khi tách trả phần đất đã bán cho vợ chồng bà H từ đó xác định di sản thừa kế của cụ D nằm trong khối tài sản chung được bao nhiêu thì cụ yêu cầu Tòa án chia thừa kế theo pháp luật đối với phần di sản đó. Cụ xin được nhận bằng hiện vật.

Đối với các tài sản xây dựng gắn liền trên thửa đất 74 và một số cây cối lâm lộc đang tồn tại trên đất, cụ xác định không phải là tài sản chung của cụ và cụ D nên cụ không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Cụ tự nguyện không yêu cầu những người được hưởng thừa kế của cụ D phải thanh toán cho cụ phần công sức tôn tạo, duy trì làm phát triển giá trị thửa

đất 74.

Theo kết quả đo đạc, kiểm tra hiện trạng ngày 10/12/2021 của Công ty TNHH đo đạc và bản đồ Nhật Nam thì diện tích thực tế sử dụng của thửa đất 74 là 941,4m^2 so với diện tích đất được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giảm 21,6m^2 nên cụ đề nghị Tòa án chia theo diện tích đo đạc thực tế của Công ty TNHH đo đạc và bản đồ Nhật Nam là 941,4m^2 để giải quyết.

Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa, cụ R tự nguyện chịu toàn bộ 6.200.000đ (Sáu triệu, hai trăm nghìn đồng) tiền chi phí tố tụng về việc thẩm định, định giá tài sản và lệ phí đo đạc kiểm tra hiện trạng đất.

Bị đơn, bà Hoàng Thị M và bà Hoàng Thị T đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do chính đáng. Trong quá trình giải quyết vụ án các bà đã thống nhất trình bày như sau:

Về quan hệ nhân thân, quan hệ huyết thống của cụ D, nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất 74 và các tài sản cây cối lâm lộc xây dựng gắn liến với đất các bà xác định đúng như lời trình bày ở trên của cụ R.

Bà M và bà T không thừa nhận việc cụ R và cụ D bán cho vợ chồng bà H ông Bình phần đất hiện nay vợ chồng bà H đang sử dụng. Các bà xác định, phần đất hiện nay vợ chồng bà H đang sử dụng là đất cụ D và cụ R cho vợ chồng bà H ở nhờ nên các bà không đồng ý Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ D, cụ R và bà H, ông B vào năm 2001 có hiệu lực. Các bà đề nghị Tòa án chia thừa kế theo pháp luật đối với toàn bộ quyền sử dụng thửa đất 74 của cụ D. Phần di sản các bà được hưởng sau khi chia thừa kế, các bà xin được nhận bằng hiện vật.

Các tài sản xây dựng gắn liền với đất và cây cối lâm lộc, các bà đều thừa nhận là tài sản riêng của của cụ R và vợ chồng bà H không phải là tài sản thừa kế của cụ D để lại nên các bà không yêu cầu Tòa án chia.

Về công sức các bà đều xác định, các bà không ai có công sức gì đóng góp vào việc duy trì, tôn tạo đối với thửa đất 74.

Các bà thừa nhận, phần đất hiện tại vợ chồng bà H đang sử dụng là đất ao. Để được mặt bằng như ngày hôm nay, vợ chồng bà H phải đổ đất, lấp ao rất nhiều. Vợ chồng bà H đã sử dụng ổn định phần đất này vào khoảng thời gian từ năm 2003 cho đến nay.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với bà Hoàng Thị N là bị đơn rất nhiều lần nhưng bà N vẫn vắng mặt không có lý do. Tòa án đã nhiều lần tiến hành lấy lời khai của bà N nhưng bà N vẫn vắng mặt nên Tòa án không thể lấy được lời khai của bà N.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Bà Hoàng Thị H và ông B thống nhất trình bày:

Về quan hệ nhân thân, quan hệ huyết thống của cụ D, nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất 74 và các tài sản xây dựng gắn liền với đất cùng cây cối lâm lộc. Ông bà xác định đúng như lời trình bày trên của cụ R.

Năm 2001, ông bà được vợ chồng cụ R bán phần đất ao của thửa đất 74 cho ông bà với giá 5.000.000đ. Do ông bà tránh điều tiếng về sau này giữa các anh chị em trong gia đình nên ông bà nói với bố mẹ là đưa tiền bồi dưỡng chè thuốc cho bố mẹ, thực tế đó là tiền mua đất. Do ông bà là con của các cụ nên lúc mua đất hai bên chỉ nói với nhau bằng miệng, thực tế không đo đạc và cũng không làm hợp đồng chuyển nhượng hay hợp đồng tặng cho đất theo quy định. Phần đất ông bà mua của vợ chồng cụ R chính là phần đất hiện nay ông bà đang sử dụng. Để được sử dụng đất như hiện tại, bắt buộc ông bà phải đổ đất và cát lấp ao tôn nền rất nhiều, số tiền ông bà bỏ ra thuê người đổ đất, cát lấp ao lúc đó hết khoảng 30.000.000đ. Độ sâu của ao trước khi lấp so với mặt bằng hiện tại sâu hơn khoảng 10 mét. Thời điểm ông bà đổ đất lấp ao, các con của ông bà vẫn còn nhỏ nên không có ai đóng góp công sức gì cùng với ông bà. Cùng năm 2001, sau khi có mặt bằng ông bà đã xây dựng 01 ngôi nhà cấp bốn 03 gian để ở sinh sống ổn định đến năm 2017 thì xây dựng thêm ngôi nhà cấp bốn 02 tầng như hiện nay và đến năm 2018 mới hoàn thiện xong nhà. Từ năm 2001 đến nay, ông bà sinh sống công khai liên tục, xây dựng kiến thiết các công trình và tạo khuôn viên riêng tại thửa đất 74 thì tất cả những người con gái của cụ R cụ D và những người hàng xóm láng giềng xung quanh đều biết.

Tháng 5/2018, cụ D trực tiếp đi làm thủ tục tách trả đất đã bán sang tên cho ông bà thì phát hiện sai tên chủ đất. Sau đó, sự việc diễn ra đúng như lời trình bày của cụ R ở trên. Do trước khi cụ D chết, di nguyện của cụ D để lại bằng miệng cho cụ R phải tiếp tục hoàn tất thủ tục tách trả đất đã bán cho ông bà nên sau khi cụ D chết, cụ R tiếp tục hoàn tất thủ tục trả đất cho ông bà. Việc này được thể hiện tại văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, vì bà M không đồng ý nên thủ tục tách trả đất đã bán cho ông bà không thực hiện được.

Với yêu cầu khởi kiện của cụ R đối với thửa đất 74, ông bà đồng ý. Ông bà đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và vợ chồng cụ R được giao kết với nhau bằng miệng vào năm 2001 có hiệu lực. Phần di sản thừa kế của cụ D để lại, bà H được hưởng, bà H xin được nhận bằng hiện vật.

Tại phiên tòa bà H trình bày, nếu phần đất hiện tại ông bà đang sử dụng phải đem chia thừa kế thì ông bà yêu cầu các hàng thừa kế của cụ D phải thanh toán cho ông bà công sức duy trì, tôn tạo làm phát triển đất và các tài sản cây cối lâm lộc của ông bà đang tồn tại trên đất theo quy định pháp luật.

+ Bà Hoàng Thị X trình bày:

Bà thừa nhận về quan hệ nhân thân, quan hệ huyết thống của cụ D, nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất 74, các tài sản xây dựng gắn liền với đất và cây cối lâm lộc cùng việc chuyển nhượng phần đất ao của thửa đất 74 giữa vợ chồng cụ R và vợ chồng bà H. Bà xác định đúng như lời trình bày trên của cụ R và bà H.

Đối với yêu cầu khởi kiện của cụ R đối với thửa đất 74, bà đồng ý. Sau khi chia di sản thừa kế của cụ D để lại, suất thừa kế của bà được hưởng, bà tự nguyện tặng cho cụ R. Riêng về công sức tôn tạo, duy trì làm phát triển thửa đất 74, bà xác định bà không có gì.

+ Bà Hoàng Thị H là người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị A, trình bày:

Bà A đồng ý với các lời trình bày trên của cụ R, bà H và bà X mà không có nội dung gì cần bổ sung thêm.

Với yêu cầu khởi kiện của cụ R tại thửa đất 74, bà A đồng ý. Sau khi chia di sản thừa kế của cụ D để lại, suất thừa kế của bà được hưởng, bà tự nguyện tặng cho cụ R. Riêng về công sức tôn tạo, duy trì làm phát triển thửa đất 74, bà xác định bà không có gì.

+ Anh Nguyễn Văn I và chị Nguyễn Thị T là vợ anh I thống nhất trình bày:

Năm 2015, anh chị kết hôn với nhau. Sau ngày cưới vợ chồng anh chị ở chung cùng với vợ chồng bà H trên phần đất mua của vợ chồng cụ R. Anh chị xác định, việc vợ chồng bà H mua đất của vợ chồng cụ R đúng như lời khai của cụ R, bà H đã trình bày ở trên. Năm 2017, vợ chồng bà H xây nhà, vợ chồng anh có đóng góp tiền xây nhà cùng với vợ chồng bà H. Quá trình sử dụng đất, vợ chồng anh chị không có công sức tôn tạo, duy trì làm phát triển đối với thửa đất 74. Nếu phần đất anh đang sử dụng phải đem chia thừa kế, anh chị yêu cầu Tòa án xem xét đến công sức đóng góp của vợ chồng anh chị đối với việc xây nhà cùng với vợ chồng bà H. Vợ chồng anh chị tự nguyện tặng cho vợ chồng bà H toàn bộ phần công sức của mình được hưởng tại thửa đất 74.

Tại phiên tòa cụ R đề nghị, trong trường hợp kỷ phần thừa kế của bà N, bà T và bà M ít không đủ điều kiện để tách thửa thì cụ tự nguyện chia cho bà N, bà T và bà M phần đất của cụ được hưởng trong thửa đất 74 để cho bà N, bà T và bà M đủ số diện tích đất đi tách thửa. Ngoài ra cụ R tự nguyện tách một phần đất của cụ ra để làm lối đi chung nếu như bà N, bà T và bà M được nhận thừa kế bằng hiện vật.

Tại phiên tòa cụ R, bà H và bà X yêu cầu Tòa án chia di sản thừa kế của cụ D để lại cho bà T, bà N và bà M bằng hiện vật và chia gần vị trí ở cùng với nhau. Cụ R, bà H từ chối nhận bằng hiện vật đối với phần thừa kế của các bị đơn được hưởng và không đồng ý thanh toán bằng giá trị tiền cho các bị đơn nếu có.

Tại phiên tòa, bà H tự nguyện tặng cho các bị đơn một phần diện tích đất của mình trong suất thừa kế của bà được hưởng tại thửa đất 74 nếu phần đất các bị đơn được chia không đủ điều kiện để tách thửa.

Riêng về án phí, tại phiên tòa bà H tự nguyện chịu toàn bộ án phí suất thừa kế của bà và bà tự nguyện chịu toàn bộ án phí suất thừa kế của bà X thay cho bà X. Đối với suất thừa kế của bà A, bà H đề nghị được miễn theo quy định pháp luật bởi bà A đang là đối tượng người cao tuổi.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Lạc phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật như sau:

- Đối với phần thủ tục tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng mọi trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến khi đưa vụ án ra xét xử. Các bị đơn không ai chấp hành đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến khi đưa vụ án ra xét xử tuy nhiên họ đều đã được Tòa án đã tống đạt hợp lệ nhiều lần nên không có kiến nghị khắc phục gì.

- Về đường lối giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ R. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần đất hiện tại vợ chồng bà H đang sử dụng tại thửa đất 74 bằng miệng giữa vợ chồng cụ R và vợ chồng bà H giao kết với nhau vào năm 2001 có hiệu lực. Cụ R, bà H và ông B có quyền đến cơ quan có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng cụ R theo quy định của Luật đất đai.

Xác định phần đất hiện nay cụ R đang sử dụng nằm trong thửa đất 74 là tài sản chung của cụ R, cụ D và chia tài sản chung đối với phần diện tích đất này cho cụ R và cụ D mỗi người được hưởng ½.

Phần đất cụ D được hưởng sau khi chia tài sản chung tại thửa đất 74 được xác định là di sản thừa kế của cụ D để lại và chia thừa kế theo pháp luật đối với phần di sản này cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ D hiện tại đang còn sống gồm cụ R, bà A, bà H, bà X, bà N, bà T và bà M. Đề nghị chia bằng hiện vật, kỷ phần thừa kế của bà N, bà T và bà M sẽ được chia ở vị trí gần nhau.

Các tài sản xây dựng gắn liền trên thửa đất số 74, do các bên đương sự không ai yêu cầu chia nên không đặt ra xem xét giải quyết. Tuy nhiên, trên phần đất của ai được chia mà có các tài sản và cây cối lâm lộc thì người được chia đó tiếp tục được quyền sử dụng các tài sản và cây cối lâm lộc đang tồn tại trên phần đất đó mà không phải thanh toán giá trị chênh lệch tài sản cho cụ R và vợ chồng bà H.

Ngoài ra đại diện Viện kiểm sát còn đề xuất quan điểm giải quyết về chi phí tố tụng và án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các 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 thủ tục tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Do gia đình cụ Nguyễn Thị R không tự thỏa thuận được với nhau về việc chia thừa kế đối với thửa đất 74, tờ bản đồ 03, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 963m^2, diện tích sử dụng thực tế là 941,4m^2 tọa lạc tại thôn 5, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc nên cụ R là nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất hiện tại vợ chồng bà H đang sử dụng tại thửa đất 74 giữa vợ chồng cụ R và vợ chồng bà H giao kết bằng miệng với nhau vào năm 2001 có hiệu lực. Sau khi tách trả phần đất đã bán cho vợ chồng bà H, phần đất còn lại của thửa đất 74, cụ R đề nghị Tòa án chia tài sản chung cho cụ và cụ Hoàng Văn Bữu từ đó xác định di sản thừa kế của cụ D để lại trong khối tài sản chung tại thửa đất 74 cụ đề nghị chia thừa kế theo quy định của pháp luật. Hiện tại, thửa đất 74 cụ R và vợ chồng bà H đang là người trực tiếp quản lý sử dụng.

Căn cứ vào khoản 3, 5 Điều 26, khoản 2 Điều 28 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc xác định đây là vụ án dân sự có các mỗi quan hệ tranh chấp như sau:

- Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Tranh chấp chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân.

- Tranh chấp về thừa kế tài sản.

Hiện tại tài sản tranh chấp cùng các đương sự đều ở xã T, huyện Y nên theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc đã thụ lý và giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng trình tự tố tụng dân sự.

[1.2]. Về thời hiệu khởi kiện và văn bản pháp luật áp dụng:

[1.2.1]. Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Cụ R và vợ chồng bà H đều đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất hiện nay vợ chồng bà H đang sử dụng tại thửa đất 74 bằng miệng giữa vợ chồng cụ R và vợ chồng bà H được giao kết với nhau năm 2001. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên chưa được hai bên giao kết hợp đồng đăng ký nên căn cứ vào Điều 429 Bộ luật dân sự, thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ R vẫn còn. Tại thời điểm các bên xác lập hợp đồng (năm 2001), Bộ luật dân sự năm 1995 có hiệu lực, đến nay các bên chưa thực hiện xong hợp đồng thì xảy ra tranh chấp. Nội dung và hình thức của hợp đồng quy định tại Bộ luật dân sự năm 1995 và năm 2005 phù hợp với Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 và áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết là phù hợp.

[1.2.2]. Đối với tranh chấp về thừa kế tài sản:

Cụ Hoàng Văn Bữu chết ngày 24/12/2018, trước khi chết cụ D không để lại di chúc gì. Do các thành viên trong gia đình không tự thỏa thuận được với nhau về việc phân chia di sản thừa kế nên cụ R có đơn khởi kiện, đề nghị Tòa án chia tài sản chung của cụ và cụ D từ đó xác định phần di sản thừa kế của cụ D được hưởng nằm trong khối tài sản chung của vợ chồng để chia thừa kế theo pháp luật.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 611 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì thời điểm mở thừa kế trong vụ án này được xác định là ngày 24/12/2018. Căn cứ khoản 1 Điều 623 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định, thời hiệu thừa kế đối với bất động sản là 30 năm nên yêu cầu khởi kiện chia thừa kế của cụ R vẫn còn thời hiệu. Pháp luật không quy định về thời hiệu khởi kiện đối với yêu cầu chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân.

[1.2.3]. Mặc dù Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhiều lần đối với bà Hoàng Thị M, bà Hoàng Thị T và bà Hoàng Thị N là bị đơn; ông Nguyễn Văn B, anh Nguyễn Văn I và chị Nguyễn Thị T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng những người có tên ở trên vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng nhiều lần tại phiên tòa nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với những người có tên ở trên theo quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2.4]. Xét yêu cầu bổ sung thêm nội dung khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa thì thấy rằng:

Theo tinh thần hướng dẫn của Công văn số 01/2017 ngày 07/4/2017 giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ của Tòa án các địa phương, trong đó tại mục 7, Phần IV đã hướng dẫn thực hiện nội dung như sau:

"*Tòa án chấp nhận việc nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện nếu việc thay đổi, bổ sung được thực hiện trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.*

Tại phiên họp và sau phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải thì Tòa án chỉ chấp nhận việc đương sự thay đổi yêu cầu khởi kiện nếu việc thay đổi yêu cầu của họ không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu".

Với yêu cầu xin bổ sung thêm nội dung khởi kiện tại phiên tòa của cụ R thấy rằng. Mặc dù yêu cầu bổ sung trên của cụ R đề nghị giải quyết sau khi Tòa án mở phiên kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng xét thấy, nội dung yêu cầu bổ sung này của cụ R không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu và nằm trong nội dung cần thiết phải giải quyết trong vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận và xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1]. Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng một phần diện tích thửa đất 74:

Theo kết quả xác minh, thu thập chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, năm 2001 giữa vợ chồng cụ R và vợ chồng bà H có việc chuyển nhượng một phần diện tích đất ao nằm trong tổng số diện tích đất ở tại thửa đất 74 của vợ chồng cụ R. Do bà H là con gái của cụ R và cụ D nên các bên chỉ nói với nhau bằng miệng chứ không lập hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định. Vị trí phần đất, vợ chồng cụ R chuyển nhượng cho vợ chồng bà H chính là phần diện tích đất hiện nay vợ chồng bà H đang sử dụng. Theo kết quả thẩm định đo đạc ngày 10/12/2021 thì phần đất vợ chồng cụ R chuyển nhượng cho vợ chồng bà H là 455,9m^2 đất ở nằm trong diện tích thửa đất 74. Bà M, bà T và bà N xác định, phần diện tích đất hiện vợ chồng bà H đang sử dụng là đất cụ D cho vợ chồng bà H ở nhờ không phải là đất cụ D chuyển nhượng nên bà M, bà T và bà N không đồng ý việc Tòa án công nhận đối với hợp đồng chuyển nhượng trên.

Căn cứ vào lời khai của các bên đương sự, lời khai của những người hàng xóm sống liền kề với thửa đất 74 và hồ sơ tách đất thời kỳ cụ D còn sống đi làm hiện đang lưu trữ tại xã T, Hội đồng xét xử khẳng định có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng cụ D và vợ chồng bà H năm 2001 là thật.

Xét hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà H và vợ chồng cụ R thấy rằng.

- Về mặt hình thức:

Căn cứ Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 quy định:

"*1) Hợp đồng về quyền sử đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.*

2) Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan."

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng cụ R, cụ D với vợ chồng ông B, bà H không được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự và Luật đất đai nên hợp đồng này bị coi là vi phạm về mặt hình thức theo quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015. Sau khi thỏa thuận, vợ chồng cụ R đã giao đất và vợ chồng bà H đã đưa cho vợ chồng cụ R 5.000.000đ, số tiền này được xác định là tiền bán đất không phải là tiền chè thuốc vợ chồng bà H biếu vợ chồng cụ R. Vì vậy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng có vi phạm về hình thức nhưng quá trình thực hiện hợp đồng, các bên đã thực hiện xong việc giao đất và giao tiền cho nhau. Sau khi được giao đất, vợ chồng bà H đã đổ đất lấp ao, làm nhà ở ổn định sinh sống công khai, liên tục và tạo khuân viên riêng trên phần đất được giao; điều này tất cả mọi người đều biết, bản thân các bị đơn cũng đều biết nhưng không ai có ý kiến thắc mắc gì. Căn cứ vào Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 khẳng định, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng cụ D và vợ chồng bà H tính đến thời điểm hiện tại được coi là đã được các bên thực hiện xong, do vậy nó không bị rơi vào các trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu về hình thức theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự 2015.

- Về mặt nội dung của hợp đồng:

Tuy hợp đồng không được lập thành văn bản nhưng giữa vợ chồng cụ D và vợ chồng ông B đã có sự thống nhất thỏa thuận bằng miệng với nhau, nội dung thỏa thuận không trái đạo đức xã hội, phù hợp với pháp luật nên cần xác định, giao dịch dân sự giữa vợ chồng cụ D và vợ chồng ông B đã được thực hiện xong. Việc đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất chuyển nhượng của vợ chồng bà H chỉ coi là thủ tục hành chính chưa thực hiện xong. Căn cứ Điều 100 của Luật đất đai; Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ – CP ngày 15/5/2014 quy định về việc thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013 thì thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 455,9m^2 đất ở giữa vợ chồng cụ R và vợ chồng bà H năm 2001 có đủ điều kiện để được công nhận là hợp đồng có hiệu lực. Điều này cũng đồng nghĩa với việc yêu cầu khởi kiện của cụ R được chấp nhận nên cụ R và vợ chồng bà H có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 455,9m^2 đất ở hiện tại vợ chồng bà H đang sử dụng tại thửa đất 74 theo quy

định của Luật đất đai. Các bị đơn yêu cầu Tòa án chia thừa kế đối với phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà H là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[2.2]. Xác định kỷ phần sở hữu tài sản chung và xác định di sản thừa kế tại thửa đất 74 để chia:

[2.2.1]. Xác định kỷ phần sở hữu tài sản chung:

Căn cứ vào các nội dung đã phân tích tại mục [2.1] ở trên thấy rằng, thửa đất 74 có nguồn gốc là đất do ông cha cụ D để lại cho vợ chồng cụ R. Cụ D và cụ R kết hôn với nhau năm 1956 nên quyền tài sản của các cụ được xác định theo quy định tại Điều 15 của Luật hôn nhân gia đình năm 1959.

Điều luật quy định: "*Vợ và chồng đều có quyền sở hữu, hưởng thụ và sử dụng ngang nhau đối với tài sản có trước và sau khi cưới*".

Sau khi kết hôn, vợ chồng cụ D cụ R sinh sống tại thửa đất 74 đến năm 1992 thì được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Lạc cũ (nay là huyện Yên Lạc), tỉnh Vĩnh Phúc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Hoàng Văn D với diện tích 963m^2 đất ở tọa lạc tại thôn 6, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc. Như vậy, thửa đất 74 được xác định là tài sản chung của cụ D, cụ R tạo lập được trong thời kỳ hôn nhân.

Theo kết quả đo đạc kiểm tra hiện trạng ngày 10/12/2021, diện tích sử dụng thực tế của thửa đất 74 (theo bản đồ 299) là 941,4m2; theo bản đồ VN 2000 thì vị trí của thửa đất 74 là thửa đất 242 và thửa đất 243, tờ bản đồ số 5. Thửa đất 242 có diện tích là 485,5m^2, diện tích thửa đất 243 có diện tích là 455,9m^2). So sánh giữa diện tích đo đạc thực tế với diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đo đạc thực tế giảm so với diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 21,6m^2.

Kết quả xác minh, thu thập chứng cứ tại địa phương và các hộ dân có đất liền kề đều khẳng định, gia đình cụ R vẫn sử dụng thửa đất 74 ổn định từ trước đến nay không có việc lấn chiếm ra ngoài đất công hay xảy ra tranh chấp ranh giới với các hộ có đất liền kề. Mặc dù, phần lối cổng đi vào đất nhà cụ R thể hiện tại phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 10/12/2021 theo chỉ giới A, B, 4, 3, A hiện tại cụ R đang sử dụng làm đường đi có lấn chiếm ra hành lang đường ngõ xóm diện tích là 21,8m^2. Phần diện tích đất này, Ủy ban nhân dân xã T chưa có công trình xây dựng gì. Trước tiên, xã T đề nghị cụ R có trách nhiệm tháo dỡ, di dời các tài sản của mình xây dựng trên phần diện tích đất lấn chiếm này, nếu cụ R không tự tháo dỡ, di dời thì Ủy ban nhân dân xã T sẽ có biện pháp xử lý sau.

Sau khi tách trả đất ở cho vợ chồng bà H diện tích chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng đất năm 2001 thì tài sản chung của vợ chồng cụ R còn lại tại thửa đất 74 là 485,5m^2. Theo quy định tại Điều 59 và khoản 2 Điều 66 của

Luật hôn nhân và gia đình, tài sản chung của vợ chồng được thành lập trong thời kỳ hôn nhân sẽ được chia đôi. Phần tài sản chung của vợ chồng cụ R tại thửa đất 74 được xác định là 485,5m^2 đất ở nên phần diện tích này sẽ được chia đôi cho cụ R và cụ D, kỷ phần của mỗi cụ được hưởng sau khi chia sẽ là 242,75m^2.

[2.2.2]. Xác định di sản thừa kế cụ D để lại:

Sau khi chia tài sản chung, kỷ phần của cụ D được hưởng tại thửa đất 74 là 242,75m2 đất ở nên phần tài sản này được xác định là di sản thừa kế của cụ D để lại. Cụ D chết vào ngày 24/12/2018, trước khi chết cụ D không để lại di chúc gì đối với phần di sản trên; các hàng thừa kế thứ nhất của cụ D hiện tại đang còn sống lại không tự thống nhất được với nhau về việc chia di sản của cụ D để lại. Do vậy, cụ R khởi kiện yêu cầu Tòa án chia thừa kế theo pháp luật đối với phần di sản thừa kế của cụ D để lại nằm trong khối tài sản chung của vợ chồng tại thửa đất 74 là có căn cứ nên cần chấp nhận.

- Về hàng thừa kế:

Cụ R và cụ D kết hôn với nhau từ năm 1956 và sinh được 08 người con gồm bà Hoàng Thị A, bà Hoàng Thị H, bà Hoàng Thị X, ông Hoàng Văn B, bà Hoàng Thị M, bà Hoàng Thị T, bà Hoàng Thị A và bà Hoàng Thị N. Ông B chết năm 1986 không có vợ con, bà A sinh ra được 03 tháng thì đã chết. Ngoài những người con trên, cụ D và cụ R không có con nuôi, cụ D không có con riêng nào khác.

Bố đẻ của cụ D là cụ cố Hoàng Văn M và mẹ đẻ của cụ D là cụ cố Trần Thị E, các cụ cố đều chết trước cụ D. Cụ D không có bố, mẹ nuôi.

Như vậy, hàng thừa kế của cụ D được xác định gồm cụ R và 06 người con đẻ theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 651 của Bộ luật dân sự là bà A, bà H, bà X, bà M, bà N và bà T.

- Phần diện tích đất thực tế của thửa đất 74 được xác định là tài sản chung của vợ chồng cụ R, cụ D chưa tách chia có tổng diện tích là 941,4m^2 theo các chỉ giới tại sơ đồ đất: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 1.

- Phần diện tích đất thực tế vợ chồng bà H được công nhận quyền sử dụng theo hợp đồng chuyển nhượng năm 2001 tại thửa đất 74 có tổng diện tích là 455,9m^{2}theo các chỉ giới tại sơ đồ đất: 1, 2, 12, 13, 9, 10, 11, 1.

- Phần diện tích đất thực tế được xác định là tài sản chung của vợ chồng cụ R, cụ D sau khi đã tách trả đất cho vợ chồng bà H có tổng diện tích là 485,5m^2 theo các chỉ giới tại sơ đồ đất: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 12, 2.

Sau khi chia tài sản chung, phần diện tích đất thực tế được xác định là di sản thừa kế của cụ D để lại là 242,75m^2.

Kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 10/12/2021 đối với diện tích đất ở tại nơi có đất tranh chấp có giá là 1.890.000đ/m^2 (Một triệu, tám trăm chín mươi nghìn đồng). Tổng trị giá thửa đất 74 là 941,4m^2 x 1.890.000đ = 1.779.246.000đ (Một tỷ, bảy trăm bảy mươi chín triệu, hai trăm bốn mươi sáu nghìn đồng).

Về giá trị các tài sản xây dựng gắn liền với đất và cây cối lâm lộc gồm: 01 nhà xây 01 tầng, diện tích 70,7m^2 do cụ R xây dựng năm 2020 trị giá = 3.200.000đ x 70,7m^2 = 226.240.000đ (Hai trăm hai mươi sáu triệu, hai trăm bốn mươi nghìn đồng); 01 mái vỉa lợp tôn chống nóng phía trước nhà cụ R trị giá = 3.000.000đ (ba triệu đồng); 01 bếp diện tích 21,4m^2 + sân giếng diện tích 18,9m^2 trị giá = 3.000.000đ (Ba triệu đồng); 01 nhà 02 tầng của bà H, ông B trị giá = 3.000.000đ/m^2 xây dựng x 72,1m^2 tổng diện tích xây dựng của 01 sàn x 2 = 432.600.000đ (Bốn trăm ba mươi hai triệu, sáu trăm nghìn đồng); nhà vệ sinh + nhà tắm do bà H, ông B xây dựng năm 2017, 2018 trị giá 35.000.000đ (Ba mươi lăm triệu đồng); 01 nhà cấp bốn 03 gian của bà H, ông B trị giá 10.000.000đ (Mười triệu đồng); sân bê tông do bà H, ông B làm trị giá = 150.000đ/m^2 x 67,7m^2 tổng diện tích = 10.140.000đ (Một triệu, một trăm bốn mươi nghìn đồng); sân bê tông do cụ R làm = 42,3m^2 x 150.000đ/m^2 = 6.345.000đ (Sáu triệu, ba trăm bốn mươi năm nghìn đồng) và một số cây cối lâm lộc trên đất gồm 10 cây bưởi, mỗi cây trị giá 100.000đ = 1.000.000đ (Một triệu đồng); 12 cây cau trị giá 150.000đ/cây = 1.800.000đ (Một triệu, tám trăm nghìn đồng); 02 cây hồng xiêm, trị giá 450.000đ/cây = 900.000đ (Chín trăm nghìn đồng); 06 cây mít trong đó 02 cây đường kính từ 30cm đến 40 cm trị giá 1.000.000đ/cây = 2.000.000đ (Hai triệu đồng); 04 cây đường kính từ 10cm đến 20cm trị giá 300.000đ/cây = 1.200.000đ (Một triệu, hai trăm nghìn đồng); 02 cây táo trị giá 250.000đ/cây = 500.000đ (Năm trăm nghìn đồng); 01 cây sưa, trị giá 150.000đ/cây (Một trăm lăm mươi nghìn đồng); 02 cây mộc, trị giá 300.000đ/cây = 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng). Tổng giá trị các tài sản xây dựng trên đất và cây cối lâm lộc là 737.475.000đ (Bảy trăm ba mươi bảy triệu, bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Ngoài ra, trên đất còn một số tài sản khác nhưng do hết khấu hao, không còn giá trị sử dụng nên Hội đồng định giá không tiến hành định giá.

Tại phiên tòa cụ R, bà H đều xác định, toàn bộ các tài sản xây dựng gắn liền với đất và các loại cây cối lâm lộc đang tồn tại trên đất là tài sản riêng của cụ R, bà H và ông B không phải là di sản thừa kế của cụ D để lại. Trong quá trình giải quyết, các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận toàn bộ các tài sản xây dựng gắn liền với đất và các loại cây cối lâm lộc đang tồn tại trên đất đúng như lời khai của cụ R và bà H đã khai ở phần trên

và không ai yêu cầu Tòa án chia nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết. Tuy các tài sản xây dựng gắn liền với đất và các loại cây cối lâm lộc đang tồn tại trên đất không phải là di sản thừa kế của cụ D để lại nhưng nó là tài sản riêng của cụ R và vợ chồng bà H. Các tài sản này của cụ R và vợ chồng bà H đều nằm riêng biệt tại phần diện tích đất cụ R và vợ chồng bà H đang sử dụng. Tại phiên tòa cụ R, bà H đều thống nhất tự nguyện, nếu ai được chia phần diện tích đất nằm ở vị trí có các tài sản và cây cối lâm lộc riêng của cụ R và vợ chồng bà H trên thửa đất 74 mà trong phần diện tích đất được chia đó có tài sản và cây cối lâm lộc của cụ R hay của vợ chồng bà H thì người đó được quyền tiếp tục sử dụng mà không phải thanh toán giá trị chênh lệch tài sản cho cụ R và vợ chồng bà H. Xét thấy sự nguyện trên của cụ R và bà H không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần ghi nhận.

Về phần công sức tôn tạo, duy trì làm phát triển đất tại thửa đất 74, cụ R và bà H tự nguyện không yêu cầu các hàng thừa kế của cụ D phải thanh toán nên không đặt ra xem xét giải quyết.

Như vậy, di sản thừa kế của cụ D để lại được xác định sau khi tách trả phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà H và chia tài sản chung của vợ chồng tại thửa đất số 74 là 242,75m^2 x 1.890.000đ/01m^2 = 458.797.500đ (Bốn trăm lăm mươi tám triệu, bảy trăm chín mươi bảy nghìn, lăm trăm đồng). Cụ D chết không để lại di chúc nên di sản thừa kế của cụ D để lại sẽ được chia thừa kế theo pháp luật. Hàng thừa kế của cụ D hiện tại đang còn sống tại thời điểm chia thừa kế gồm 07 người cụ R, bà A, bà H, bà X, bà M, bà T, bà N nên phần di sản của cụ D được chia cho 7 suất thừa kế là 242,75m^2 : 7 = 34,67m^2, trị giá kỷ phần của mỗi suất thừa kế được hưởng là 34,67m^2 x 1.890.000đ/m^2 = 65.526.300đ (Sáu mươi lăm triệu, năm trăm hai mươi sáu nghìn, ba trăm đồng).

Bà A, bà X tự nguyện tặng cho cụ R toàn bộ suất thừa kế của mình được hưởng và không yêu cầu cụ R phải thanh toán giá trị chênh lệch tài sản cho bà A, bà X. Việc tặng cho phần tài sản thừa kế của bà A, bà X ở trên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên cần được ghi nhận.

Ngoài suất thừa kế của cụ R được hưởng, cụ R được hưởng thêm 02 suất thừa kế của bà A, bà X tại thửa đất 74 là 34,67m^2 x 2 = 69,34m^2 đất, trị giá thành tiền là 131.052.600đ (Một trăm ba mươi một triệu, không trăm lăm mươi hai nghìn, sáu trăm đồng).

Bà H, bà T, bà M và bà T mỗi người sẽ được hưởng 01 suất thừa kế với diện tích đất ở là 34,67m^2 đất, trị giá thành tiền là 65.526.300đ.

Cụ R, bà H, bà A, bà X, bà M, bà N và bà T đều có nguyện vọng xin được nhận thừa kế bằng hiện vật. Việc chia thừa kế bằng hiện vật cho cụ R và bà H là phù hợp nhưng chia thừa kế bằng hiện vật cho bà T, bà N và bà M sẽ không phù

hợp với hiện trạng sử dụng đất, mặt khác cụ R và bà H từ chối nhận phần thừa kế của các bị đơn bằng hiện vật và không đồng ý thanh toán giá trị tài sản thừa kế cho các bị đơn. Quan điểm đề nghị của Viện kiểm sát yêu cầu chia thừa kế cho bà T, bà N và bà M bằng hiện vật và chia ở vị trí gần nhau là có căn cứ nên cần chấp nhận. Xét thấy, hiện trạng phần đất hiện tại cụ R đang quản lý phía sau ngôi nhà cấp bốn vẫn còn khoảng đất trống chưa xây dựng công trình, phù hợp với việc chia bằng đất cho các bị đơn cộng với việc cụ R và bà H tự nguyện tặng cho các bị đơn một phần diện tích đất của mình để các bị đơn có đủ số diện tích tạo thành một thửa đất riêng phù hợp với nhu cầu sử dụng đất của các bị đơn và phù hợp với tổng thể mỹ quan sử dụng đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử sẽ chia cho các bị đơn phần di sản có vị trí ở gần nhau và chia chung lại thành một thửa đất. Thửa đất này sẽ được xác định là tài sản sử dụng chung hợp nhất, các thành viên được sử dụng khối tài sản chung hợp nhất này gồm bà T, bà N và bà M.

Suất thừa kế của bà H được hưởng tại thửa đất 74 là 34,67m^2 nhưng diện tích chia cho bà H là 28,4m^2 ở vị trí liền tường phía sau đất vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng cụ R tại các chỉ giới: 9, 10, 13, 14, 16, 9 nên số diện tích 6,27m^2 đất ở của bà H được hưởng thừa kế bà H tự nguyện tặng cho các bị đơn. Xét thấy sự tự nguyện trên của bà H là phù hợp nên cần ghi nhận.

Tổng diện tích cụ R được hưởng tại thửa đất 74 là 242,75m^2 (tài sản chung) + 104,1m^2 (3 suất thừa kế) = 346,85m^2.

Cụ R tự nguyện tách 42,4m^2 đất ở nằm trong phần đất của mình được hưởng ra để làm lối đi chung vào đất của các bị đơn tại các chỉ giới 3, 4, 5, 6, 17, 18, 3, 4. Do phần đất cắt chia cho bà T, bà N và bà M là 138,7m^2 đất ở trong tổng diện tích của thửa đất 74 theo các chỉ giới 6, 7, 8, 9, 16, 17, 6 nên cụ R tự nguyện tặng cho bà T, bà N và bà M 28,33m^2 đất ở trong tổng số đất cụ R được hưởng tại thửa đất 74. Xét thấy sự tự nguyện của cụ R ở trên là phù hợp nên cần ghi nhận.

Sau khi trừ đi diện tích lối đi chung và diện tích đất tặng cho bà T, bà N và bà M. Cụ R được quyền sử dụng 275,9m^2 đất ở theo các chỉ giới 2, 3, 18, 17, 16, 14, 15, 2, 3.

[3]. Về chi phí thẩm định và định giá tài sản hết tổng số tiền 6.200.000đ (sáu triệu, hai trăm nghìn đồng), tại phiên tòa cụ R tự nguyện chịu toàn bộ nên Hội đồng xét xử không xem xét mà cần ghi nhận sự tự nguyện này của cụ R. Xác nhận, cụ R đã nộp đủ.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Cụ R phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng cụ R với vợ chồng bà H và án phí có giá ngạch đối với phần tài sản chung được chia cùng với kỷ phần thừa kế theo pháp luật mà cụ được hưởng nhưng do cụ R hiện đang là

người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án nên cụ R thuộc trường hợp được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà A, bà X, bà M, bà N và bà T mỗi người phải chịu án phí có giá ngạch đối với kỷ phần thừa kế của mình được hưởng là 65.526.300đ x 5% = 3.277.000đ (đã được làm tròn số) (Ba triệu, hai trăm bảy mươi bảy nghìn đồng). Tại phiên tòa, bà A xin được miễn án phí theo tiêu chuẩn người cao tuổi nên bà A không phải chịu án phí đối với suất thừa kế của mình được hưởng tại thửa đất 74.

Do bà H tự nguyện chịu toàn bộ án phí đối với suất thừa kế của bà X nên bà H phải chịu án phí có giá ngạch đối với 2 suất thừa kế là 3.277.000đ x 2 = 6.554.000đ (Sáu triệu, năm trăm năm mươi tư nghìn đồng).

Quan điểm đề nghị của Viện kiểm sát trong vụ án này là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 33, 59, 66 Luật hôn nhân và gia đình; các điều 122, 129, 213, 611, 612, 613, 623, 649, 650, 651 của Bộ luật dân sự; các điều 147, 157 Bộ luật tố dụng dân sự; Điều 100 của Luật đất đai năm 2013; Điều 82 Nghị định số: 43/2014/NĐ – CP ngày 15/5/2014 quy định về việc thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị R.

1/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần diện tích 455,9m^2 đất ở nằm trong tổng số diện tích của thửa số 74, tờ bản đồ số 3 tại thôn 5, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc được giao kết giữa vợ chồng cụ Hoàng Văn Bữu, cụ Nguyễn Thị R và vợ chồng bà Hoàng Thị H, ông Nguyễn Văn B năm 2001 có hiệu lực pháp luật.

Cụ R, ông B và bà H được quyền sử dụng đối với phần diện tích đất ở trên cùng các tài sản xây dựng gắn liền với đất và các loại cây cối lâm lộc đang tồn tại trên phần đất nhận chuyển nhượng này. Cụ R, ông B và bà H có trách nhiệm đến các cơ quan có thẩm quyền để tiếp tục hoàn thành công việc chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần diện tích đất được công nhận theo quy định của Luật đất đai.

Phần diện tích đất ông B, bà H được công nhận theo hợp đồng chuyển nhượng thể hiện tại sơ đồ chia đất bởi các chỉ giới: 1, 2, 15, 14, 13, 10, 11, 12, 1 (diện tích 1).

2/ Xác nhận phần diện tích 485,5m^2 đất ở nằm trong tổng số diện tích của thửa số 74, tờ bản đồ số 3 tại thôn 5, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc là tài sản chung của vợ chồng cụ D cụ R tạo lập được trong thời kỳ hôn nhân. Phần tài sản chung này được thể hiện tại sơ đồ chia đất bởi các chỉ giới: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 2.

Chia cho cụ R và cụ D mỗi người được hưởng 242,75m^2 đất ở nằm trong số diện tích của thửa đất 74.

3/ Xác định 242,75m^2 đất ở tại thửa đất 74, tờ bản đồ số 3 tại thôn 5, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc là di sản thừa kế của cụ Hoàng Văn Bữu để lại.

4/ Ghi nhận sự tự nguyện của cụ R và bà H về việc tặng cho bà N, bà T và bà M một phần diện tích đất ở của cụ R và bà H được hưởng thừa kế tại thửa đất 74, tờ bản đồ số 3 tại thôn 5, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc. Trong đó của cụ R là 28,33m^2 và của bà H là 6,27m^2.

5/ Ghi nhận sự tự nguyện của cụ R về việc tách 42,4m^2 đất ở nằm trong số diện tích của mình được hưởng tại thửa đất 74, tờ bản đồ số 3 tại thôn 5, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc để làm lối đi chung vào đất của bà M, bà N và bà T. Phần diện tích lối đi chung được thể hiện tại sơ đồ chia đất bởi các chỉ giới: 3, 4, 5, 6, 17, 18, 3 (diện tích 4).

6/ Chia thừa kế theo pháp luật đối với quyền sử dụng 242,75m^2 đất ở tại thửa đất 74, tờ bản đồ số 3 tại thôn 5, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc là di sản thừa kế của cụ Hoàng Văn Bữu để lại:

- Chia cho cụ Nguyễn Thị R được hưởng 104,1m^2 đất ở là di sản thừa kế của cụ D để lại, trong đó 01 suất là của cụ R và 02 suất là của bà A, bà X. Sau khi đối trừ diện tích đất làm lối đi chung và diện tích đất tặng cho bà M, bà N và bà T. Tổng cộng cụ R được quyền sử dụng 275,9m^2 đất ở tại thửa đất 74 tờ bản đồ số 3 tại thôn 5, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc, trong đó bao gồm đất được chia tài sản chung và đất được chia thừa kế. Trị giá tài sản được hưởng tính thành tiền là 521.451.000đ (Năm trăm hai mươi mốt triệu, bốn trăm lăm mươi một nghìn đồng).

Phần diện tích được thể hiện tại sơ đồ chia đất bởi các chỉ giới: 2, 3, 18, 17, 16, 14, 15, 2. (diện tích 2).

- Chia cho bà Hoàng Thị N, bà Hoàng Thị T và bà Hoàng Thị M được hưởng 138,7m^2 đất ở tại thửa đất 74 tờ bản đồ số 3 tại thôn 5, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc, trong đó bao gồm 3 suất thừa kế được hưởng và phần diện tích đất cụ R và bà H tặng cho. Phần tài sản này được xác định là tài sản sử dụng chung hợp nhất của bà M, bà T và bà N, người được hưởng quyền tài sản gồm

bà M, bà T và bà N Trị giá tài sản được hưởng tính thành tiền là 262.143.000đ (Hai trăm sáu mươi hai triệu, một trăm bốn mươi ba nghìn đồng).

Phần diện tích được thể hiện tại sơ đồ chia đất bởi các chỉ giới: 6, 7, 8, 9, 16, 17, 6 (diện tích 3).

- Chia cho bà Hoàng Thị H được hưởng 28,4m^2 đất ở của thửa đất 74 tờ bản đồ số 3 tại thôn 5, xã T, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc. Trị giá tài sản được hưởng tính thành tiền là 53.676.000đ (Năm mươi ba triệu, sáu trăm bảy mươi sáu nghìn đồng). Phần diện tích được thể hiện tại sơ đồ chia đất bởi các chỉ giới: 10. 9, 16, 14, 13, 10 (diện tích 5).

Kèm theo quyền sử dụng đất ở cụ R, bà N, bà T, bà M và bà H được quyền tiếp tục sử dụng các tài sản xây dựng gắn liền với phần đất ở được chia và các loại cây cối lâm lộc đang tồn tại trên phần diện tích đất được quyền sử dụng mà không phải thanh toán giá trị chênh lệch tài sản cho nhau.

Những người được sử dụng quyền sử dụng đất có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động về quyền sử dụng đất và đề nghị Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai đối với phần diện tích đất mình được hưởng.

5/ Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của cụ Nguyễn Thị R chịu toàn bộ 6.200.000đ (sáu triệu, hai trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và thuê Công ty đo đạc kiểm tra hiện trạng đất. Xác nhận, cụ R đã nộp đủ.

6/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Cụ R được miễn toàn bộ án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng cụ R với vợ chồng bà H và án phí có giá ngạch đối với phần tài sản chung được chia cùng với kỷ phần thừa kế theo pháp luật được hưởng.

Bà Hoàng Thị M, bà Hoàng Thị N và bà Hoàng Thị T mỗi người phải chịu án phí có giá ngạch đối với một suất thừa kế của mình được hưởng là 3.277.000đ (đã được làm tròn số) (Ba triệu, hai trăm bảy mươi bảy nghìn đồng).

Bà Hoàng Thị H phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần thừa kế của mình được hưởng cùng với 02 suất thừa kế của bà Hoàng Thị A với bà Hoàng Thị X là 6.554.000đ (Sáu triệu, năm trăm năm mươi tư nghìn đồng).

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu xét xử phúc thẩm; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trong 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 thoả 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, 7a, 7b,

7c và 9 của 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:
- VKSND huyện Yên Lạc;
- Chi cục THADS huyện Yên Lạc;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Bích Hạnh