TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ SÔNG CẦU** **TỈNH PHÚ YÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 03/2020/DSST
Ngày 19/02/2020
V/v "Tranh chấp về thừa kế tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ SÔNG CẦU, TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lý Thơ Hiền;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Tấn Sĩ và ông Hồ Văn Xuân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lò Nhật Chuyên – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Dương – Kiểm sát viên.

Vào ngày 19 tháng 02 năm 2020 tại Trụ sở toà án nhân dân thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 42/2019/TLST–DS ngày 11 tháng 3 năm 2019 về việc *"Tranh chấp về thừa kế tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2020/QĐXXST-DS ngày 02/01/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2020/QĐST-DS ngày 20/01/2020, giữa các đương sự:

Đồng nguyên đơn:

+ Trương Thị L, sinh năm 1956; địa chỉ: LHB, phường XY, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

+ Trương Thị Xuân S, sinh năm 1977; địa chỉ: Khu phố LHĐ, phường XY, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

Bị đơn: Vợ chồng Trương Viết H, sinh năm 1962 và Trần Thị Kim H1, sinh năm 1962; nơi đăng ký thường trú: Khu phố LHĐ, phường XY, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên. Ông H có mặt, bà Hiệp vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Đàm Đức H2, sinh năm 1977; nơi cư trú: Khu phố LHĐ, phường XY, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

+ UBND thị xã SC, tỉnh Phú Yên; địa chỉ: 02 Lê Lợi, phường Xuân Phú, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên. *Người đại diện theo văn bản ủy quyền số 2054/UBND-NC ngày 21/10/2019 của Chủ tịch UBND thị xã SC có:* Ông Phạm

Văn C – Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Sông Cầu. Vắng mặt (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, đồng nguyên đơn là bà Trương Thị L và Trương Thị Xuân S trình bày được tóm tắt như sau:*

Nguyên cha mẹ của bà L, bà S là vợ chồng cụ Trương Dư (sinh năm 1915, mất năm 2010), Nguyễn Thị Bảy (sinh năm 1924, mất năm 2003). Vợ chồng cụ Trương Dư, Nguyễn Thị Bảy có tất cả 03 người con là: Trương Thị L, Trương Viết H, Trương Thị Xuân S. Khi còn sống, vợ chồng cụ Dư, cụ Bảy có tạo lập được một khối tài sản gồm:

+ Một ngôi nhà cấp 4 gắn liền với quyền sử dụng đất tại thửa đất 76 tờ bản đồ số 16/ĐC II tọa lạc tại Khu phố Long Hải Đông, phường Xuân Yên, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên;

+ Một vườn dừa ở khu vực Chùa Ông, tọa lạc tại Long Hải Đông, phường Xuân Yên, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên.

Vào những năm 1990, vợ chồng cụ Dư, cụ Bảy đã tặng cho Trương Viết H diện tích đất ở khu vực Chùa Ông, tọa lạc tại Long Hải Đông, phường Xuân Yên, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên. Diện tích đất này, Hùng đã bán để tạo lập, mua đất, xây nhà cho vợ chồng của Hùng, Trần Thị Kim H1. Hiện nay, các đương sự không tranh chấp, không yêu cầu chia di sản thừa kế đối với tài sản này vì được vợ chồng cụ Dư, cụ Bảy tặng cho khi còn sống.

Đối với ngôi nhà cấp 4 gắn liền với diện tích 732m^2 thuộc thửa đất 76 tờ bản đồ số 16/ĐC II tọa lạc tại Khu phố Long Hải Đông, phường Xuân Yên, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên (theo đo đạt thực tế là 700,8m^2) là di sản của vợ chồng cụ Trương Dư, Nguyễn Thị Bảy để lại dùng vào việc thờ cúng ông bà. Năm 2010, gia đình họp đồng ý giao cho ông H đại diện các đồng thừa kế Trương Thị L, Trương Viết H, Trương Thị Xuân S đứng tên làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với điều kiện ông H có nghĩa vụ bảo vệ từ đường thờ cúng ông bà, không làm mất tôn nghiêm nhà từ đường, không được bán, chuyển nhượng, thế chấp dưới bất kỳ hình thức nào, có thể ủy thác lại khối tài sản trên cho thế hệ sau. Đến năm 2011, UBND thị xã SC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 130825 ngày 23/5/2011 và cấp đổi tại số BM 599800 ngày 14/12/2012 cho cá nhân ông Trương Viết H đứng tên mà không có tên các đồng thừa kế Trương Thị L, Trương Thị Xuân S là không đúng; việc này các bà L, S không biết.

Trong quá trình quản lý di sản, ông H đem thế chấp vay vốn ngân hàng không có khả năng trả nợ, vi phạm nghĩa vụ của người quản lý di sản; bà L phải huy động vốn trả nợ cho ngân hàng để lấy lại ngôi nhà và đất nêu trên. Đến năm 2019, vợ chồng ông H, bà H1 có nghĩa vụ phải trả nợ cho một số người, các bà L, S sợ ảnh hưởng đến khối tài sản nhà thờ từ đường nên yêu cầu Tòa án giải

quyết chia di sản thừa kế. Cụ thể yêu cầu TAND thị xã Sông Cầu giải quyết như sau:

[1] Yêu cầu chia di sản thừa kế đối với ngôi nhà cấp 4 gắn liền với diện tích 732m^2 thuộc thửa 76, tờ bản đồ số 16/ĐC II, tọa lạc tại Khu phố Long Hải Đông, phường Xuân Yên, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên. Cụ thể:

Trích ¼ giá trị di sản để thanh toán công sức bảo quản di sản cho bà Trương Thị L;

Chia cho bà Trương Thị Xuân S phần diện đất hiện nay đang có nhà ở của vợ chồng bà S, ông Đàm Đức H2; bà L không phải thối lại giá trị chênh lệch.

Chia cho ông H ¼ giá trị di sản và giao toàn bộ phần di sản hiện vật còn lại cho bà L; bà L có trách nhiệm thối lại cho ông H phần giá trị di sản mà ông H được nhận.

[2] Điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 599800 ngày 14/12/2012 do UBND thị xã SC cấp cho ông Trương Viết H để cấp cho những người được chia di sản thừa kế theo quy định pháp luật.

** Bị đơn là ông Trương Viết H trình bày được tóm tắt như sau:*

Cha mẹ của ông Trương Viết H là vợ chồng cụ Trương Dư (sinh năm 1915, mất năm 2010), Nguyễn Thị Bảy (sinh năm 1924, mất năm 2003). Vợ chồng cụ Trương Dư, Nguyễn Thị Bảy có tất cả 03 người con là: Trương Thị L, Trương Viết H, Trương Thị Xuân S. Khi còn sống, vợ chồng cụ Dư, cụ Bảy có tạo lập được một khối tài sản gồm:

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất 76 tờ bản đồ số 16/ĐC II tọa lạc tại Khu phố Long Hải Đông, phường Xuân Yên, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên;

+ Một vườn dừa ở khu vực Chùa Ông, tọa lạc tại Long Hải Đông, phường Xuân Yên, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên.

Vào khoảng những năm 1990, vợ chồng cụ Dư, cụ Bảy đã tặng cho ông H diện tích đất ở khu vực Chùa Ông, tọa lạc tại Long Hải Đông, phường Xuân Yên, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên. Diện tích đất này, ông H đã bán để tạo lập, mua đất, xây nhà cho vợ chồng ông H, bà Trần Thị Kim H1 ở. Diện tích đất ở Chùa Ông vợ chồng ông H, bà Hiệp đã bán cách đây hơn 15 năm.

Đối với ngôi nhà từ đường gắn với diện tích 732m^2 thuộc thửa đất 76 tờ bản đồ số 16/ĐC II tọa lạc tại Khu phố Long Hải Đông, phường Xuân Yên, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên là di sản của vợ chồng cụ Trương Dư, Nguyễn Thị Bảy. Nay các bà Trương Thị L, Trương Thị Xuân S yêu cầu chia di sản thừa kế thì ông H thống nhất, đề nghị Tòa án chia thừa kế theo pháp luật.

Năm 2010, sau khi cụ Trương Dư chết, giữa Trương Thị L, Trương Viết H, Trương Thị Xuân S có họp gia đình và lập biên bản giao cho ông H đại diện các đồng thừa kế đứng tên để bảo vệ nhà từ đường và thờ cúng ông bà nhưng UBND thị xã SC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 130825 ngày 23/5/2011 và cấp đổi tại số BM 599800 ngày 14/12/2012 cho cá nhân ông H

đứng tên mà không có tên các đồng thừa kế Lan, Sơn là không đúng với ý chí của các đồng thừa kế. Đề nghị Tòa án xem xét điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thống nhất với nội dung và yêu cầu của các đồng nguyên đơn trình bày.

** Bị đơn là bà Trần Thị Kim H1 trình bày được tóm tắt như sau:*

Về tài sản đất và nhà ở tại khu phố Long Hải Đông, phường Xuân Yên, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên thuộc quyền sở hữu của dòng họ ông Trương Viết H, là tài sản của cụ Trương Dư và Nguyễn Thị Bảy để lại cho dòng họ, mục đích dùng vào việc thờ cúng, từ đường. Tài sản này có trước khi bà H1 cưới ông H nên bà H1 không có ý kiến và đòi hỏi gì về khối tài sản này.

Bà H1 đồng ý và thống nhất tài sản này là của con cháu ông Trương Dư, bà Nguyễn Thị Bảy.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đàm Đức H2 trình bày được tóm tắt như sau:*

Về việc tranh chấp yêu cầu chia di sản thừa kế thì ông Đàm Đức H2 không ý kiến gì. Tuy nhiên, trên diện tích đất các bên đang yêu cầu chia di sản thừa kế có tồn tại tài sản chung của vợ chồng ông Đàm Đức H2, bà Trương Thị Xuân S. Cụ thể như sau:

Năm 2006, ông Đàm Đức H2, bà Trương Thị Xuân S kết hôn và ở chung với ông Trương Dư trong ngôi nhà chính (hiện nay các bên đang có yêu cầu chia di sản thừa kế). Năm 2010, ông Trương Dư chết, vợ chồng ông Hải, bà S tiếp tục ở, quản lý ngôi nhà này đến năm 2014 thì xây dựng một ngôi nhà cấp 4 trên phần đất của cha mẹ để lại (do ông Dư cho khi còn sống); ngôi nhà chính đóng cửa, không ai ở, chỉ khi nào về thắp hương hoặc giỗ ông bà thì mở cửa. Ông Trương Viết H không ở và quản lý ngôi nhà này.

Nay các bên có yêu cầu chia di sản thừa kế thì đề nghị công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H2, bà S.

Ông H2 thống nhất với ý kiến và nội dung bà Trương Thị L và bà Trương Thị Xuân S trình bày.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thị xã SC trình bày được tóm tắt như sau:*

Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trương Viết H gồm: Biên bản họp gia đình, giấy ủy quyền và biên bản kiểm tra thực địa của UBND phường Xuân Yên đều xác định rõ ông Trương Viết H là người đại diện cho gia đình gồm bà Trương Thị L và Trương Thị Xuân S đứng tên kê khai cấp giấy chứng nhận. Báo cáo kết quả kiểm tra thực địa của Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất (nay là chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã) cũng xác định ông Trương Viết H là người đại diện gia đình để kê khai cấp giấy chứng nhận.

Tuy nhiên, trong quá trình Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất in giấy chứng nhận chỉ in cá nhân ông H mà thiếu danh sách kèm theo các thành viên khác trong gia đình cũng đồng thừa kế, do đó dẫn đến sai sót trên. Vì vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 130825 ngày 23/5/2011 và cấp đổi tại số BM 599800 ngày 14/12/2012 cho ông Trương Viết H là sai đối tượng.

Tại phiên tòa:

** Các đương sự vẫn giữ nội dung và yêu cầu đã trình bày.*

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Sông Cầu phát biểu quan điểm:*

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đảm bảo đúng pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Tài sản mà các đồng nguyên đơn yêu cầu chia thừa kế là một ngôi nhà ở cấp 4, vật kiến trúc, cây gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa 76 tờ bản đồ số 16/ĐC II tọa lạc tại Khu phố Long Hải Đông, phường Xuân Yên, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên; nguồn gốc tài sản là do vợ chồng cụ Trương Dư, Nguyễn Thị Bảy tạo lập. Cụ Dư và cụ Bảy chết không để lại di chúc nên phát sinh quyền thừa kế theo pháp luật; thời hiệu thừa kế vẫn còn nên đề nghị HĐXX căn cứ các điều 649, 650, 651, 660 của Bộ luật dân sự, các điều 166, 169 Luật đất đai năm 2013; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn: Trích ¼ giá trị di sản thanh toán cho công sức quản lý, bảo bảo, giữ gìn di sản cho bà L; ¾ giá trị di sản còn lại chia thừa kế theo pháp luật: Giao diện tích đất có nhà của bà Trương Thị Xuân S, Đàm Đức H2 cho bà S quản lý, sử dụng; phần nhà và vật, kiến trúc, cây gắn liền với phần diện tích đất còn lại thuộc hai thửa 224, 225 giao cho bà L quản lý, sử dụng, sở hữu; bà L có trách nhiệm thối lại giá trị di sản cho ông Trương Viết H.

Đề nghị xem xét giải quyết chi phí tố tụng theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ; ý kiến của nguyên đơn, bị đơn. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp về thừa kế tài sản thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án quy định tại khoản 5 Điều 26 BLTTDS. Tòa án nhân dân thị xã Sông Cầu căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền của Tòa án cấp huyện và nơi có bất động sản.

[2] TAND thị xã Sông Cầu đã tiến hành hòa giải, đưa vụ án ra xét xử nhưng bị đơn Trần Thị Kim H1 vắng mặt lần thứ hai không lý do; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND thị xã SC đều có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ các điều 227, 228 của BLTTDS, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[3] Cụ Nguyễn Thị Bảy chết ngày 05/8/2003, cụ Trương Dư chết ngày 06/4/2010 đều không để lại di chúc nên phát sinh thừa kế về tài sản theo pháp luật. Ngày 21/02/2019, các đồng nguyên đơn nộp đơn khởi kiện là trong thời hiệu 30 năm theo quy định tại Điều 623 Bộ luật Dân sự.

[4] Tài sản mà các đồng nguyên đơn yêu cầu chia thừa kế là một ngôi nhà ở cấp 4, vật kiến trúc, cây gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa 76 tờ bản đồ số 16/ĐC II tọa lạc tại Khu phố Long Hải Đông, phường Xuân Yên, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên; nguồn gốc tài sản là do vợ chồng cụ Trương Dư, Nguyễn Thị Bảy tạo lập. Đã được UBND thị xã SC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 599800 ngày 14/12/2012 cho cá nhân ông Trương Viết H. Tuy nhiên, căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Sông Cầu cung cấp, đủ cơ sở xác định:

[4.1] Sau khi vợ chồng cụ Trương Dư, Nguyễn Thị Bảy chết, ngày 06/6/2010, các đồng thừa kế gồm Trương Thị L, Trương Viết H, Trương Thị Xuân S đã lập Biên bản họp gia đình (bút lục 43), các đồng thừa kế thống nhất giao lại cho ông H đại diện đứng tên làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà. Ông H được quyền sử dụng ngôi nhà, đất và khai thác nguồn lợi. Ông H có nghĩa vụ bảo vệ từ đường thờ cúng ông bà phía nội; không được bán, chuyển nhượng, thế chấp; có thể ủy thác khối tài sản cho thế hệ sau. Tại mặt sau của Biên bản họp gia đình có lập danh sách đồng hàng thừa kế gồm: Trương Thị L, Trương Viết H, Trương Thị Xuân S. Bản chất của Biên bản họp gia đình ngày 06/6/2010 là các đồng thừa kế giao cho ông H quản lý di sản.

[4.2] Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ đứng tên cá nhân ông Trương Viết H là không đúng với ý chí của các đồng thừa kế được thể hiện trong nội dung biên bản họp gia đình ngày 06/6/2010. Vì tài sản có nguồn gốc thừa kế và các đồng thừa kế chỉ ủy quyền cho ông H đại diện đứng tên quản lý, sử dụng di sản, không giao cho ông H quyền định đoạt nên khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải ghi tên các đồng thừa kế để xác lập quyền quản lý, sử dụng, sở hữu chung của các đồng thừa kế đối với di sản.

[5] Tại Công văn số 2474/UBND-NC ngày 31/12/2019 của UBND thị xã SC ghi nhận: “Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trương Viết H gồm: Biên bản họp gia đình, giấy ủy quyền và biên bản kiểm tra thực địa của UBND phường Xuân Yên đều xác định rõ ông Trương Viết H là người đại diện cho gia đình gồm bà Trương Thị L và Trương Thị Xuân S đứng tên kê khai cấp giấy chứng nhận. Báo cáo kết quả kiểm tra thực địa của Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất (nay là chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã) cũng xác định ông Trương Viết H là người đại diện gia đình để kê khai cấp giấy chứng nhận”.

"Trong quá trình Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất in giấy chứng nhận chỉ in cá nhân ông H mà thiếu danh sách kèm theo các thành viên khác trong gia đình cũng đồng thừa kế, do đó dẫn đến sai sót trên. Vì vậy, việc cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 130825 ngày 23/5/2011 và cấp đổi tại số BM 599800 ngày 14/12/2012 cho ông Trương Viết H là sai đối tượng".

[6] Từ phân tích tại các mục [4] và [5] đủ cơ sở xác định:

[6.1] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 130825 ngày 23/5/2011 và cấp đổi tại số BM 599800 ngày 14/12/2012 cho ông Trương Viết H là không đúng đối tượng, thuộc trường hợp thu hồi theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 (sửa đổi, bổ sung năm 2018).

[6.2] Tài sản của vợ chồng cụ Trương Dư, Nguyễn Thị Bảy để lại vẫn là di sản thừa kế chưa chia. Nay các đồng nguyên đơn yêu cầu chia di sản thừa kế là hoàn toàn có căn cứ xem xét giải quyết.

[7] Di sản thừa kế của vợ chồng cụ Trương Dư, Nguyễn Thị Bảy gồm: Ngôi nhà ở cấp 4, vật kiến trúc, cây gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa 76 tờ bản đồ số 16/ĐC II tọa lạc tại Khu phố Long Hải Đông, phường Xuân Yên, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên; nay là thửa 172, tờ bản đồ 22-ĐC đo vẽ năm 2012, đo đạt thực tế có diện tích 700,8m^2, trong đó có 432m^2 đất ở đô thị và 268,8m^2 đất trồng cây lâu năm. Căn cứ bản vẽ mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 591-2019, thửa 172 được tách thành 03 thửa như sau:

+ Thửa 223, tờ bản đồ 22-ĐC, diện tích 97,5m^2 đất ở đô thị. Trên diện tích đất đang tồn tại một ngôi nhà cấp 4 thuộc quyền sở hữu của vợ chồng Trương Thị Xuân S và Đàm Đức H2.

+ Thửa 224, tờ bản đồ 22-ĐC, diện tích 117,9m^2 đất trồng cây lâu năm.

+ Thửa 225, tờ bản đồ 22-ĐC, diện tích 485,4m^2. Trong đó có 150,9m^2 đất trồng cây lâu năm và 334,5m^2 đất ở đô thị. Trên diện tích đất đang tồn tại một ngôi nhà cấp 4 do vợ chồng cụ Trương Dư, Nguyễn Thị Bảy tạo lập; 01 sân xi măng; 02 gian nhà trọ và 01 nhà vệ sinh do bà Trương Thị L xây dựng.

+ Ngoài ra, trên diện tích đất thuộc thửa 224, 225 còn có các loại cây trồng.

[8] Giá trị di sản:

[8.1] Về quyền sử dụng đất: Trong diện tích 700,8m^2 có 432m^2 đất ở đô thị có giá thị trường là 404.352.000đ và 268,8m^2 đất trồng cây lâu năm có giá thị trường là 20.607.600đ. Tổng giá trị quyền sử dụng đất là 424.959.600đ. Trong đó:

+ Thửa 223, diện tích 97,5m^2 đất ở đô thị, do vợ chồng Trương Thị Xuân S, Đàm Đức H2 đang quản lý, có giá trị: 91.260.000đ.

+ Thửa 224, diện tích 117,9m^2 đất trồng cây lâu năm, có giá trị: 117,9m^2/268,8m^2 x 20.607.600đ = 9.038.825đ.

+ Thửa 225, diện tích 150,9m^2 đất trồng cây lâu năm có giá trị: 150,9/268,8m^2 x 20.607.600đ = 11.568.775đ; và diện 334,5m^2 đất ở đô thị có giá trị: 334,5/432m^2 x 404.352.000đ = 313.092.000đ. Tổng cộng thửa 225 có giá trị: 324.660.775đ.

[8.2] Về nhà, vật kiến trúc, cây trồng: 01 ngôi nhà cấp 4 do vợ chồng cụ Trương Dư, Nguyễn Thị Bảy tạo lập, giá trị thực tế còn lại là 57.141.000đ; sân bên tông trị giá 2.440.000đ; các loại cây trên đất có giá trị 8.474.000đ. Tổng giá trị di sản là nhà, vật kiến trúc, cây trồng là 68.055.000đ.

[8.3] Tổng cộng di sản theo mục [8.1] và [8.2] gồm quyền sử dụng đất, nhà, vật kiến trúc, cây trồng có giá trị là: 493.014.600đ.

[9] Về diện thừa kế: Hàng thừa kế thứ nhất của vợ chồng cụ Dư, Bảy gồm 03 người con là Trương Thị L, Trương Viết H, Trương Thị Xuân S.

[10] Sau khi được giao quản lý di sản, ông H đem di sản đi thế chấp vay vốn ngân hàng mà không có sự đồng ý của các đồng thừa kế khác là vi phạm nghĩa vụ của người quản lý di sản. Bà Trương Thị L phải thanh toán tiền để xóa thế chấp tài sản là người có công bảo quản di sản. Do đó, khi giải quyết chia di sản thừa kế cần trích ¼ giá trị di sản để thanh toán công sức bảo quản di sản cho bà Trương Thị L, tương ứng với số tiền: 493.014.600đ/4 = 123.253.650đ. Giá trị phần di sản còn lại chia theo pháp luật cho ba đồng thừa kế là: 369.760.950đ.

[11] Căn cứ vào ý chí, nguyện vọng của các đồng thừa kế phù hợp với quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của các đồng nguyên đơn, chia di sản thừa kế còn lại như sau:

[11.1] Chia cho ông Trương Viết H một kỷ phần tương tứng với số tiền: 369.760.950đ/3 = 123.253.650đ.

[11.2] Chia cho bà Trương Thị Xuân S một phần di sản bằng hiện vật là quyền sử dụng đất thuộc thửa 223, tờ bản đồ 22-ĐC, phần di sản có giá trị 91.260.000đ.

[11.3] Chia cho bà Trương Thị L một phần di sản còn lại có giá trị 155.247.300đ.

[11.4] Giao các quyền sử dụng đất thuộc các thửa 224, 225, tờ bản đồ 22-ĐC cùng với nhà, vật kiến trúc, cây trồng gắn liền với quyền sử dụng đất trên các thửa 224, 225 cho bà Trương Thị L quản lý, sử dụng, sở hữu.

[11.5] Bà Trương Thị L nhận thừa kế bằng hiện vật nên phải thối lại cho ông Trương Viết H giá trị kỷ phần tương ứng số tiền 123.253.650đ.

[12] Bà Trương Thị L, Trương Thị Xuân S được quyền liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và UBND thị xã Sông Cầu để đăng ký biến động do thay đổi về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo bản án của Tòa án theo quy định tại khoản 4 Điều 95 Luật đất đai năm 2013.

[13] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 130825 ngày 23/5/2011 và cấp đổi tại số BM 599800 ngày 14/12/2012 cho ông Trương Viết H không có yêu cầu xem xét hủy quyết định cá biệt trong vụ án dân sự nên không xét.

[14] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạt và định giá tài sản là 5.819.000đ (năm triệu tám trăm mười chín nghìn đồng). Các ông

bà Trương Thị L, Trương Viết H, Trương Thị Xuân S mỗi người phải chịu 1/3 giá trị tương ứng số tiền 1.939.667đ (một triệu chín trăm ba mươi chín nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng). Bà Trương Thị L đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 5.819.000đ (năm triệu tám trăm mười chín nghìn đồng) nên mỗi người Trương Viết H, Trương Thị Xuân S phải hoàn trả cho bà Trương Thị L số tiền 1.939.667đ (một triệu chín trăm ba mươi chín nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

[15] Về án phí: Các ông bà Trương Thị L, Trương Viết H, Trương Thị Xuân S mỗi người phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên giá trị tài sản được nhận. Cụ thể:

Bà Trương Thị L phải nộp số tiền 13.925.000đ (mười ba triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp có tại biên lai thu tiền số 6799 ngày 11/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sông Cầu nên còn phải nộp 13.625.000đ (mười ba triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trương Viết H phải nộp số tiền: 6.162.000đ (sáu triệu một trăm sú mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trương Thị Xuân S phải nộp 4.563.000đ (bốn triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp có tại biên lai thu tiền số 6800 ngày 11/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sông Cầu nên còn phải nộp 4.263.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

+ Khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 157, 165, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Các điều 618, 623, 649, 650, 651, 660 và Điều 357 của Bộ luật dân sự; khoản 4 Điều 95 Luật đất đai năm 2013; các điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn Trương Thị L, Trương Thị Xuân S, chia di sản thừa kế theo pháp luật đối với: Quyền sử dụng đất 700,8m^2 thuộc thửa 76 tờ bản đồ số 16/ĐC II tọa lạc tại Khu phố Long Hải Đông, phường Xuân Yên, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên; nay là thửa 172, tờ bản đồ 22-ĐC đo vẽ năm 2012 (được tách thành 03 thửa: Thửa 223, thửa 224, thửa 225, tờ bản đồ 22-ĐC - có bản vẽ mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 591-2019 lập ngày 13/9/2019 kèm theo) cùng tài sản gắn liền với đất gồm: Một ngôi nhà cấp 4 (nhà chính); 01 sân xi măng và các loại cây trồng; cho ba

đồng thừa kế Trương Thị L, Trương Viết H, Trương Thị Xuân S. Cụ thể như sau:

[1.1] Thanh toán công sức bảo quản di sản cho bà Trương Thị L số tiền: 123.253.650đ (một trăm hai mươi ba triệu hai trăm năm mươi ba nghìn sáu trăm năm mươi đồng).

[1.2] Chia cho ông Trương Viết H một kỷ phần tương ứng với số tiền: 123.253.650đ (một trăm hai mươi ba triệu hai trăm năm mươi ba nghìn sáu trăm năm mươi đồng).

[1.3] Chia cho bà Trương Thị Xuân S một phần di sản bằng hiện vật là quyền sử dụng đất thuộc thửa 223, tờ bản đồ 22-ĐC, tọa lạc tại khu phố Long Hải Đông, phường Xuân Yên, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên; phần di sản có giá trị 91.260.000đ (chín mươi mốt triệu hai trăm sáu mươi nghìn đồng).

[1.4] Chia cho bà Trương Thị L một phần di sản còn lại có giá trị 155.247.300đ (một trăm năm mươi lăm triệu hai trăm bốn mươi bảy nghìn ba trăm đồng).

[2] Giao các quyền sử dụng đất thuộc các thửa 224, 225, tờ bản đồ 22-ĐC, tọa lạc tại khu phố Long Hải Đông, phường Xuân Yên, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên cùng với nhà, vật kiến trúc, cây trồng gắn liền với quyền sử dụng đất trên các thửa 224, 225 cho bà Trương Thị L quản lý, sử dụng, sở hữu.

[3] Bà Trương Thị L phải thối lại cho ông Trương Viết H giá trị kỷ phần được chia theo mục [1.2], tương ứng số tiền 123.253.650đ (một trăm năm mươi lăm triệu hai trăm bốn mươi bảy nghìn ba trăm đồng).

[4] Bà Trương Thị L, bà Trương Thị Xuân S được quyền liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và UBND thị xã SC để đăng ký biến động do thay đổi về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo bản án của Tòa án theo quy định tại khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 (khi bản án có hiệu lực pháp luật).

[5] Khi bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền phải thi hành án thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạt và định giá tài sản là 5.819.000đ (năm triệu tám trăm mười chín nghìn đồng). Các ông bà Trương Thị L, Trương Viết H, Trương Thị Xuân S mỗi người phải chịu 1.939.667đ (một triệu chín trăm ba mươi chín nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

Bà Trương Thị L đã nộp tạm ứng số tiền 5.819.000đ (năm triệu tám trăm mười chín nghìn đồng) nên nghĩa vụ nộp tiền chi phí tố tụng của bà L được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp là thi hành xong.

Ông Trương Viết H và bà Trương Thị Xuân S mỗi người phải hoàn trả cho bà Trương Thị L số tiền 1.939.667đ (một triệu chín trăm ba mươi chín nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

[7] Về án phí: Bà Trương Thị L phải nộp số tiền: 13.925.000đ (mười ba triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp có tại biên lai thu tiền số 6799 ngày 11/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sông Cầu nên còn phải nộp 13.625.000đ (mười ba triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trương Viết H phải nộp số tiền: 6.162.000đ (sáu triệu một trăm sáu mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trương Thị Xuân S phải nộp 4.563.000đ (bốn triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp có tại biên lai thu tiền số 6800 ngày 11/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sông Cầu nên còn phải nộp 4.263.000đ (bốn triệu hai trăm sáu mươi ba nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

[9] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND Thị xã Sông Cầu;
- Chi cục thi hành án Thị xã Sông Cầu;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lý Thơ Hiền