TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THỐNG NHẤT** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **23**/DS-ST
Ngày: 30/9/2023
V/v: "Tranh chấp về thừa kế tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỐNG NHẤT

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Ngọc Thành

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Sóng Thành

Bà Phạm Thị Lan

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị thu Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Võ Ngọc Thạch - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26, 30 tháng 9 năm 2023 tại hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 140/2020/TLST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2020, về việc: "Tranh chấp về thừa kế tài sản, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu phản tố công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2023/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Ông Châu Hoài Đ - sinh năm: 1967;

Trú tại: Số nhà A, tổ C, khu phố T, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2/ Ông Châu Hoài P - sinh năm: 1969;

Trú tại: Tổ C, khu phố T, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn: Ông Lê Việt D, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Số F, đường N, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Theo hợp đồng ủy quyền ngày 23/7/2020).

- Bị đơn:

1/ Bà Châu Hoài Phương D1 - sinh năm: 1970;

Địa chỉ: Tổ C, khu phố T, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2/ Ông Châu Hoài Nhật T - sinh năm: 1972;

Địa chỉ: Tổ C, khu phố T, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3/ Ông Châu Hoài Phú C - sinh năm: 1974;

Địa chỉ: Tổ C, khu phố T, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn (Ông Châu Hoài Nhật T, Châu Hoài Phú C, bà Châu Hoài Phương D1): Ông Trương Tiến D2 - sinh năm: 1957.

Địa chỉ: Số G H, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Là Luật sư thuộc văn phòng L1 thuộc đoàn luật sư tỉnh Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Mai Q - sinh năm: 1961;

Địa chỉ: Tổ C, khu phố T, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2/ Bà Lâm Tuyết L - sinh năm: 1981;

Địa chỉ: tổ C, khu phố T, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai; (Bà L ủy quyền cho ông Châu Hoài Nhật T, văn bản ủy quyền ngày 17/11/2016).

3/ Bà Trần Thị T1 - sinh năm: 1975;

Địa chỉ: Tổ C, khu phố T, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai. (Bà T1 ủy quyền cho ông Châu Hoài Phú C, văn bản ủy quyền ngày 28/11/2016).

4/ Bà Trần Thị H - sinh năm: 1968;

Địa chỉ: Số nhà A, tổ C, khu phố T, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai;

5/ Anh Châu Hoàng Lâm V - sinh năm: 1987;

Địa chỉ: Số nhà A tổ C, khu phố T, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai;

6/ Chị Châu Thị Như N - sinh năm: 1988;

Địa chỉ: Số nhà A tổ C, khu phố T, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai;

7/ Anh Châu Hoàng Thiên T2 - sinh năm: 1995;

Địa chỉ: Số nhà A tổ C, khu phố T, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai. (Bà H, anh V, chị N, anh T2 ủy quyền cho ông Châu Hoài Đ theo văn bản ủy quyền ngày 28/8/2018).

8/ Anh Châu Minh N1 - sinh năm: 1996;

Địa chỉ: Tổ C, khu phố T, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Anh Châu Minh N1 ủy quyền cho ông Châu Hoài P theo văn bản ủy quyền ngày 28/8/2018).

(Ông Đ, ông P, bà D1, ông T, ông C, Luật sư D2 có mặt; bà Q, bà L, bà T1, ông K, bà H, anh V, chị N, anh T2, anh N1 vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Đồng nguyên đơn - ông Châu Hoài Đ, ông Châu Hoài P, người có quyền lợi nghĩa và vụ liên quan bà Trần Thị H, anh Châu Hoàng Lâm V, chị Châu Thị Như N, anh Châu Hoàng Thiên T2 do ông Châu Hoài Đ đại diện; anh Châu Minh N1 do ông Châu Hoài P đại diện và đại diện theo ủy quyền ông D trình bày:

Cụ Châu Quang N2 (sinh năm 1943, chết ngày 05/01/2014) và bà Nguyễn Thị Huỳnh H1 (sinh năm 1948, chết ngày 03/7/2014). Ông N2, bà H1 sinh được 05 (năm) người con là Châu Hoài Đ, Châu Hoài P, Châu Hoài Phương D1, Châu

Hoài Nhật T và Châu Hoài Phú C. Ngoài ra, cụ N2, cụ H1 không có con nuôi hay con riêng nào khác. Các cố sinh ra cụ N2, cụ H1 đã qua đời trước hai cụ. Cả hai cụ trước khi chết đều không để lại di chúc. Cụ N2 và cụ H1 tạo lập được khối tài sản như sau:

01/ Một diện tích 3361,6m^2 đất thuộc thửa 634, tờ bản đồ số 17 (nay đo vẽ thuộc thửa đất số 98 với diện tích 1.358m^2 và diện tích 2003,6m^2 thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 41) tại xã B (nay là thị trấn D), huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Nguyên đơn yêu cầu chia làm 3 đối với thửa đất này:

* **Tại QSD đất 1:** Có diện tích là 853,8m^2 thuộc thửa đất số 98a và 126a, tờ bản đồ số 41 xã B 2 (nay là thị trấn D).

- Tài sản gắn liền với QSD đất gồm có:

+ Năm 2005 vợ chồng ông Đ, bà H có xây dựng trên đất căn nhà cấp 4, móng đá chẻ, cột gỗ, tường gạch dày 100mm, tô trát, xà gồ gỗ, mái tôn, nền gạch tàu + láng xi măng, cửa chính, cửa sổ gỗ diện tích 78,2 m^2, hiện nay ông Đ, bà H, anh T2, anh V, chị N đang sinh sống trong căn nhà này.

+ Năm 2006 ông C xây dựng một nhà kho có kết cấu móng đá chẻ, cột gạch, xà gồ gỗ, mái tôn, tường gạch dày 100mm, tô trát, nền láng xi măng, cửa sắt có diện tích 12,5m^2. Một cái bồn đựng nước bệ đá chẻ cao 1,1m bằng ống bê tông cốt thép có đường kính 1,2 mét. Một dãy chuồng heo kết cấu móng đá chẻ, cột gạch + sắt, tường gạch dày 100mm, tô trát, nền láng xi măng, chuồng lồng sắt (không còn) diện tích 95,36m^2. Một dãy chuồng heo 03 ngăn (trong đó ông Đ xây dựng một ngăn vào năm 2005, hai ngăn cụ N2 xây dựng năm 1995).

+ Năm 2008 ông C đầu tư làm một con đường lát đá chẻ diện tích 69m^2 khi xây dựng khoảng 4.000.000 đồng (bốn triệu) đồng (trong đó ông Đ đóng góp 1.000.000 đồng (một triệu) đồng).

+ Năm 2006 ông C xây tường rào kết cấu móng đá chẻ, cột gạch chiều ngang 03 mét, cao 02 mét, cổng khung sắt lùa bọc tôn chiều rộng 5 mét, chiều cao 02 mét, trụ bê tông.

Về cây trồng: 01 cây sapoche, 01 cây xoài, 03 cây măng cụt, 01 cây dâu da, 06 cây dừa, 03 cây cau, 01 cây bòn bon.

* **Tại QSD đất 2:** Có diện tích 887,5 m^2 thửa 98b và 126b, tờ bản đồ số 41 tại xã B (nay là thị trấn D).

- Cụ N2, cụ H1 đầu tư:

+ Năm 1996 xây dãy chuồng heo 03 ngăn tường xây móng đá chẻ, cột gạch, xà gồ gỗ tạo, mái tôn, tường xây gạch + đá chẻ cao 1m, nền xi măng, mái lợp tôn diện tích 29m^2.

+ Năm 2012 cụ N2 và ông C xây dựng nhà tạm diện tích 42,16m^2, cột gỗ, xà gồ gỗ + tre, mái tôn, vách tôn, nền gạch tàu, cửa chính + cửa sổ gỗ, khu vệ sinh: nền xi măng, cửa nhựa, mái tôn. Hiện nay ông P đang quản lý sử dụng.

+ Năm 2007 ông Đ xây dựng một nhà tắm diện tích 1,28m^2; năm 1996 ông C đào một giếng nước đường kính 01 mét, sâu 3,5 mét.

+ Ông C đầu tư năm 2006, một bức tường rào kết cấu móng đá trẻ, cột gạch, cao 2,5 mét, chiều dài 08 mét.

- Cây trồng trên đất ông C trồng: Dừa 10 cây, cau nhỏ 20 cây, cau lớn 14 cây, măng cụt 10 cây, chôm chôm 03 cây, bưởi 07 cây.

* **Tại QSD đất 3:** Có diện tích 1.620,3 m^2 thửa thửa đất số 98 và 126, tờ bản đồ số 41 tại xã B (nay là thị trấn D).

+ Một dãy chuồng heo 09 ngăn (trong đó 07 ngăn do cụ N2 xây dựng năm 1986 và 02 ngăn ông C xây dựng năm 1999) diện tích 69,7m^2; hiện nay ông C đang nuôi heo.

+ Một phần căn nhà tạm mái lợp tôn cũ, vách ngăn bằng tôn cụ N2, ông C xây dựng 2012, từ năm 2013 ông P sử dụng đến nay.

+ Năm 2006 ông C đầu tư một bức tường rào kết cấu móng đá chẻ, cột gạch, cao 2,5 mét, có chiều dài 28 mét.

- Về cây trồng trên đất:

+ Ông C trồng: 01 cây me; 10 cây dừa nhỏ; 41 cây cau; 02 cây bơ; 02 cây chôm chôm; 19 cây măng cụt; lá dứa 500m^2; 02 cây bơ; 02 cây chôm chôm, 19 cây măng cụt + Cụ N2 trồng: 05 cây Dâu da; 07 cây dừa lớn

02/ Diện tích 201m^2 đất thuộc thửa số 508, tờ bản đồ số 17 cũ tọa lạc tại xã B, huyện T (nay thuộc thửa số 88 tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại T, huyện T, tỉnh Đồng Nai).

+ Tài sản vật kiến trúc do cụ N2, cụ H1 tạo dựng gồm: Căn nhà cấp 4 hạng 2 diện tích 84,79 m^2; 01 giếng đào sâu 10 mét; Sân láng bê tông 58,32 m^2

+ Tài sản vật kiến trúc do ông C, bà Tuyết đầu tư gồm: Nhà ở dưới cấp 4 liền kề sau nhà chính diện tích 57,89 m^2; Mái hiên tầng trệt 19,95 m^2; Cổng,

Tường rào bao quanh nhà, đất kết cấu móng cột gạch xây cao 0,5 mét, trên khung sắt bọc lưới B40 diện tích 40,91m^2 do cụ N2, ông C đầu tư 50/50.

+ Tài sản vật kiến trúc do bà D1 đầu tư gồm: Nhà ở tầng một diện tích 28,86 m^2 và toàn bộ lan can tại lầu 1.

03/ Diện tích 2.568,3m^2 thuộc thửa đất số 20, 21, tờ bản đồ số 10 cũ tọa lạc tại xã X (nay thuộc thửa đất số 132, 149, 150 tờ bản đồ 35 tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai) (đất trồng lúa).

04/ Diện tích 5.577,5m^2 thuộc thửa đất số 243 và một phần thửa 240 tờ bản đồ số 8 cũ tọa lạc tại xã X (nay thuộc thửa 16a, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai).

Toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất do ông Châu Hoài Nhật T và bà Lâm Tuyết L đầu tư gồm:

+ Căn nhà cấp 4 diện tích 9m x 12m mái lợp tôn, trần tôn lạnh, nền lát gạch men xây dựng năm 2015.

+ Căn nhà cấp 4 (anh T làm nhà kho) diện tích 3,5m x 4,7m nền xi măng, mái lợp tôn, tường xây gạch không tô xây năm 1996 nay đã phá bỏ làm sân phơi.

+ Một dãy chuồng heo diện tích 4,6m x 9,3m xây dựng năm 2009.

+ Một dãy chuồng heo diện tích 09m x 14,8m xây dựng năm 2009 hiện nay ông T, bà L đang nuôi heo.

+ Một hồ chứa nước tưới cây đường kính 3,5m x 01m ông T đào năm 1998.

+ Hai giếng đào đường kính 1,1m (một cái sâu 05m, một cái sâu 07 m).

+ Một giếng khoan sâu 50m gắn bơm hỏa tiễn ông T đang sử dụng tưới cây.

+ Cây trồng trên đất: 60 cây măng cụt, 30 cây cau, 01 cây dừa, 30 cây bưởi, 01 cây xoan đào (110 cây tiêu đã chặt bỏ để trồng 24 cây hồng xiêm, 06 cây lựu, 05 cây nhãn), 02 cây xoài, 10 cây đu đủ.

Các đương sự đồng nguyên đơn và đồng bị đơn thừa nhận toàn bộ vật kiến trúc và cây trồng trên thửa đất này là của ông T, bà L đầu tư các đương sự không tranh chấp.

Toàn bộ các diện tích đất nêu trên đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Châu Quang N2 số số K 476953 do UBND huyện T cấp ngày 15/10/2001. Bản chính giấy chứng nhận QSD đất ông Châu Hoài Phú C đang quản lý.

Nguyên đơn yêu cầu chia đều toàn bộ giá trị di sản thừa kế cho các đồng thừa kế theo pháp luật với phương thức chia như sau:

Đối với thửa đất khoảng 3361,6m^2 thuộc thửa số 634 tờ bản đồ số 17 do ông Đ và ông P đang ở hiện nay theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 5473 và 5474 ngày 29/8/2022 phía nguyên đơn yêu cầu chia làm 3, phần tài sản trên đất thuộc phần đất của ai được chia thì thuộc sở hữu của người đó các bên không có nghĩa vụ phải bù trừ cho nhau.

Đối với phần đất ruộng thuộc các thửa số 132, 149, 150 tờ bản đồ số 35 (thuộc thửa số 20, 21 tờ bản đồ số 10 cũ) tọa lạc tại xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay thuộc xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai) phía nguyên đơn yêu cầu được nhận toàn bộ diện tích đất này.

Đối với diện tích đất khoảng 201m^2 thuộc thửa số 88, tờ bản đồ số 41 thuộc thửa số 508 tờ bản đồ số 17 cũ) tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai) hiện do ông C đang quản lý và sử dụng phía nguyên đơn đồng ý tiếp tục giao cho ông C được quản lý và sử dụng đối với thửa đất này và yêu cầu ông C thanh toán lại giá trị chênh lệch cho phía nguyên đơn. Phía nguyên đơn không yêu cầu chia giá trị phần diện tích do ông C xây dựng thêm mà chỉ yêu cầu chia đối với diện tích do cụ N2 và cụ H1 xây dựng.

Đồng nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu đối với giao dịch chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất giữa ông T và cụ N2 và cụ H1 do vi phạm về chủ thể và hình thức giao dịch và ông T chưa thanh toán đủ 2/3 giá trị giao dịch nên không đủ điều kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của BLDS 2015. Trường hợp Tòa án tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất này có hiệu lực yêu cầu ông T có nghĩa vụ thanh toán lại theo giá trị đất còn thiếu theo giá trị hiện nay tại chứng thư thẩm định giá.

Yêu cầu thanh toán lại giá trị chênh lệch giữa các kỷ phần thừa kế.

- Đồng bị đơn - bà Châu Hoài Phương D1, ông Châu Hoài Nhật T và ông Châu Hoài Phú C – người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Lâm Tuyết L (ủy quyền cho ông T), bà Trần Thị T1 (ủy quyền cho ông C) thông nhất trình bày:

Đồng bị đơn thừa nhận cụ Châu Quang N2 và cụ Nguyễn Thị Huỳnh H1 khi chết không để lại di chúc, hàng thừa kế gồm có 05 người là ông Đ, ông P, bà D1, ông T và ông C. Ngoài ra cụ N2 và cụ H1 không có con nuôi hay con riêng, các cụ sinh ra cụ N2, cụ H1 đã chết trước cụ N2, cụ H1 như đồng nguyên đơn trình bày như trên là đúng.

Về di sản thì đồng bị đơn thừa nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 3.361m^2 đất thuộc các thửa 98 và 126, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã B (nay là thị trấn D); Diện tích 201m^2 đất thuộc thửa 508, tờ bản đồ số 17 (nay thuộc thửa 88, tờ bản đồ số 41) tọa lạc tại xã B (nay thuộc thị trấn D); Diện tích 2.568,3m^2 đất trên thửa 20, 21, tờ bản đồ số 10 cũ (nay là thửa 132, 149, 150, tờ bản đồ số 35 mới) tọa lạc tại xã X (nay là xã H) và tài sản gắn liền với đất như đồng nguyên đơn trình bày là đúng.

1/ Đối với thửa đất số 98 *(bao gồm thửa 98a và 98b)* diện tích 1.358m^2 và thửa 126 *(bao gồm thửa 126a và 126b)*, diện tích 2.003,6m^2 tờ bản đồ số 71 *(thuộc thửa 634 tờ bản đồ số 17 cũ)* tọa lạc thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai *(theo Chứng thư Thẩm định giá số 222/TĐG-CT ngày 28/9/2022 là quyền sử dụng đất số **1 – 2 có giá trị 6.993.096.150đ bao gồm tài sản trên đất**)*.

Hai thửa đất này, hai ông Châu Hoài Đ và Châu Hoài P có xây dựng nhà ở và cư trú lâu đời ở đây, đồng bị đơn đề nghị giao thửa đất và tài sản trên đất này để cho ông Châu Hoài Đ và Châu Hoài P sử dụng, quản lý và định đoạt.

2/ Thửa đất số 88, tờ bản đồ số 41 diện tích 201m^2 *(thuộc đất số 508, tờ bản đồ số 17 xã B cũ)* tọa lạc tại thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai *(theo Chứng thư Thẩm định giá số 222/TĐG-CT ngày 28/9/2022 là quyền sử dụng đất số **3 có giá trị là 4.235.301.305đ bao gồm tài sản trên đất**)* giao cho ông Châu Hoài Phú C sử dụng, quản lý và định đoạt. Ông C đang quản lý sử dụng diện tích đất, nhà và tài sản gắn liền vơi đất.

3/ Thửa đất số 132,149,150 tờ bản đồ số 35 *(thuộc thửa số 20, 21, tờ bản đồ số 10 cũ)*, tọa lạc tại xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai *(theo Chứng thư Thẩm định giá số 222/TĐG-CT ngày 28/9/2022 là quyền sử dụng đất số **4 có giá trị là 1.540.980.000đ**)* giao cho bà Châu Hoài Phương D1 sử dụng, quản lý và định đoạt. Diện tích đất ruộng này từ khi tranh chấp bỏ hoang không có ai sử dụng.

4/ Riêng thửa đất số 16a tờ bản đồ số 26 *(thuộc thửa 243 và một phần thửa 240, tờ bản đồ số 8 cũ)*, diện tích 5577,5m^2 tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai là tài sản riêng của ông Châu Hoài Nhật T, bị đơn không yêu cầu chia *(theo Chứng thư Thẩm định giá số 222/TĐG-CT ngày 28/9/2022 là quyền sử*

*dụng đất số **5**).* Do ông T không nhận đất nên sẽ nhận tiền theo kỷ phần thừa kế được hưởng.

Tuy nhiên, quyền sử dụng đất số 5 này, ông Châu Hoài Nhật T còn nợ cha mẹ là cụ N2 và cụ H1 25 chỉ vàng 9,7 tuổi *(9,7T)* chưa thanh toán đã trở thành di sản thừa kế, bị đơn đồng ý chia thừa kế cho ông T số vàng còn thiếu quy đổi theo giá trị đất hiện nay và không yêu cầu ông T phải thanh toán lại số vàng còn thiếu này. Tại trình bày trước đây bị đơn yêu cầu ông T phải thanh toán lại số vàng còn thiếu, tuy nhiên nay không yêu cầu mà chuyển thành phần thừa kế cho ông T.

Yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5577,5m^2 tại thửa đất số 16a tờ bản đồ số 26 *(thuộc thửa 243 và một phần thửa 240, tờ bản đồ số 8 cũ)* tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai giữa cụ N2, cụ H1 và ông T. Trường hợp Tòa án tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và cụ N2, cụ H1 vô hiệu thì phía bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*: *Bà Nguyễn Thị Mai Q khai:

Bà Q chỉ ở nhờ trên nhà đất mà các đương sự đang tranh chấp, bà không đầu tư gì trên nhà đất này, bà không có yêu cầu gì trong vụ án này. Bà chứng kiến ông T có giao 02 (hai) cây vàng cho cụ H1 vì bà ở cùng trong nhà nên chứng kiến.

Tại phiên tòa:

+ Ông Châu Hoài Đ, ông Châu Hoài P - đồng nguyên đơn khai đối với đất 5577,5m^2 khi cụ H1 còn sống chỉ chuyển nhượng cho ông T phần đất rẫy hơn 3 (ba sào) với giá 07 cây 05 chỉ vàng 24k 97% ông T mới trả cho cụ H1 được 02 (hai) cây vàng, ông T còn nợ cụ H1 là 5,5 cây vàng 24 k 97%. Còn khoảng 1.700 m^2 đất ruộng cụ H1 không bán cho ông T.

+ Ông T, bà D1, ông C khai: Đề nghị Hội đồng xét xử chia cho ông C được nhận hiện vật là nhà đất tại thuộc thửa 508, tờ bản đồ số 17 (nay thuộc thửa 88, tờ bản đồ số 41) tọa lạc tại xã B, huyện T; C cho ông Châu Hoài Đ và Châu Hoài P toàn bộ diện tích thửa đất 98 và 126 tờ bản đồ xã Bàu Hàm 2 (nay là thị trấn D) theo trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 1831 và 1832 ngày 12/6/2023.

+ Ông C khai: Ông không yêu cầu nguyên đơn phải trả lại cho ông giá trị cây trồng trên đất do ông đã trồng.

+ Bà D1 khai: Tòa án chia nhà đất tại thửa 508, tờ bản đồ số 17 (nay thuộc thửa 88, tờ bản đồ số 41 xã B, huyện T cho ông C thì bà tự nguyện không yêu cầu ông C thanh toán giá trị do bà đầu tư xây dựng trên đất, bà yêu cầu được nhận phần diện tích đất Thửa đất số 132,149,150 tờ bản đồ số 35 *(thuộc thửa số 20, 21, tờ bản đồ số 10 cũ)*, tọa lạc tại xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai *(theo Chứng thư Thẩm định giá số 222/TĐG-CT ngày 28/9/2022 là quyền sử dụng đất số **4 có giá trị là 1.540.980.000đ**) và không yêu cầu các đồng thừa kế khác phải thanh toán lại giá trị chênh lệch cho bà.*

+ Ông C ông Đ thừa nhận năm 2008, ông C có đầu tư một con đường lát đá chẻ diện tích 69m^2 khoảng 4.000.000 đồng, ông Đ có đóng góp 1.000.000 đồng làm đường.

Các đương sự nguyên đơn, bị đơn không yêu cầu Tòa án thẩm định lại giá trị tài sản đang tranh chấp và yêu cầu Tòa án căn cứ kết quả thẩm định giá số 222/TĐG-CT ngày 28/9/2022 của công ty cổ phần Thẩm định giá Đ để tính giá trị tài sản chia.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đồng bị đơn trình bày:

Quyền sử dụng đất diện tích đất 3.361,6m^2 đất thuộc các thửa 98 và 126, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã B; Diện tích 201 m^2 đất thuộc thửa số 508 tờ bản đồ số 17 cũ nay thuộc thửa số 88 tờ bản đồ số 41 xã B; Diện tích 2.568,3 m^2 thuộc thửa đất số 20, 21 tờ bản đồ số 10 này thuộc thửa đất số 132, 149, 150 tờ bản đồ 35 xã X và tài sản trên đất do cha mẹ để lại.

1/ Đối với thửa đất số 98 *(bao gồm thửa 98a và 98b)* diện tích 1.358m^2 và thửa 126 *(bao gồm thửa 126a và 126b)*, diện tích 2.003,6m^2 tờ bản đồ số 71 *(thuộc thửa 634 tờ bản đồ số 17 cũ)* tọa lạc thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai *(theo Chứng thư Thẩm định giá số 222/TĐG-CT ngày 28/9/2022 là quyền sử dụng đất số **1 – 2 có giá trị 6.993.096.150đ bao gồm tài sản trên đất**)*.

Hai thửa đất này, hai ông Châu Hoài Đ và Châu Hoài P có xây dựng nhà ở và cư trú lâu đời ở đây, chúng tôi đề nghị giao hai thửa đất và tài sản trên đất này để cho ông Châu Hoài Đ và Châu Hoài P sử dụng, quản lý và định đoạt.

2/ Thửa đất số 88, tờ bản đồ số 41 diện tích 201m^2 *(thuộc đất số 508, tờ bản đồ số 17 xã B cũ)* tọa lạc tại thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai *(theo Chứng thư Thẩm định giá số 222/TĐG-CT ngày 28/9/2022 là quyền sử dụng đất số **3 có giá trị là 4.235.301.305đ bao gồm tài sản trên đất**)* giao cho ông Châu Hoài Phú C sử dụng, quản lý và định đoạt. Ông C đang quản lý sử dụng diện tích đất, nhà và tài sản gắn liền vơi đất.

3/ Thửa đất số 132,149,150 tờ bản đồ số 35 *(thuộc thửa số 20, 21, tờ bản đồ số 10 cũ)*, tọa lạc tại xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai *(theo Chứng thư Thẩm định giá số 222/TĐG-CT ngày 28/9/2022 là quyền sử dụng đất số **4 có giá trị là 1.540.980.000đ**)* giao cho bà Châu Hoài Phương D1 sử dụng, quản lý và định đoạt. Diện tích đất ruộng này từ khi tranh chấp bỏ hoang không có ai sử dụng.

Các bên không phải bù trừ phần chênh lệch cho nhau để ổn định và không tranh chấp.

Riêng quyền sử dụng đất 5.577,5m^2 thuộc thửa 240, 243 tờ bản đồ số 17 (nay thuộc thửa 88, tờ bản đồ số 41) tọa lạc tại xã X, huyện T không phải là di sản thừa kế, vì đây là tài sản riêng của ông Châu Hoài Nhật T do mua lại của cha mẹ từ năm 1996 đã sử dụng ổn định từ năm 1996 cho đến nay, bởi:

- Thửa đất này, ông Châu Hoài Nhật T đã mua của cha *(ông Châu Quang N2)* và mẹ *(bà Nguyễn Thị Huỳnh H1)* từ năm 1996 và cũng là năm ông T nhận đất của cha mẹ để canh tác sản xuất và ở cho đến nay, những người thừa kế khác đều không có tranh chấp và biết việc ông T canh tác trên đất trong một thời gian dài.

- Thửa đất này có giá là 07 cây vàng 9,7%, nhưng ông T là con trong gia đình nên bán lại với giá là 5,5 cây vàng 9,7%, coi như cho lại 1,5 cây vàng 9,7%, ông T đã trả cho cha mẹ tổng cộng là 02 cây vàng 9,7%, còn lại 3,5 cây vàng 9,7%.

- Năm 2005, cha của ông T đã cho mỗi người con trong gia đình *(5 người con)* mỗi người 01 cây vàng 9,5%, riêng ông T không cho mà trừ vào tiền bán đất còn thiếu, như vậy, ông T đã trả tiền mua đất của cha mẹ là 3 cây vàng 9,7%, hiện còn thiếu lại 2,5 cây vàng 9,7% và số vàng 2,5 cây này thuộc di sản thừa kế, đồng bị đơn thông nhất chia số vàng còn thiếu trong phần di sản thừa kế cho ông T.

- Việc mua bán đất giữa cụ N2 và cụ H1 với ông T, có sự chứng kiến của bà D1, bà Q, bà T1 và ông Đ cũng biết, thể hiện qua file thu âm ngày 27/01/2018, trong đó ông Châu Hoài Đ có nói: ***Má bán cho mày (tức ông T) miếng đất 7,5 cây vàng, mày mới trả hai cây . . . .***ông Đ đã thừa nhận giọng nói trong File ghi âm này là của ông.

- Ông Đ, ông P cho rằng đất này là của cha mẹ cho ông T thuê là không có căn cứ. Bởi lẽ tại phiên tòa ông Đ, ông P thừa nhận diện tích 5.577,5m^2 đất này trước đây cho thuê mỗi năm được khoảng 1.000.000 đồng đến 1.500.000 đồng mỗi năm.

- Nếu là đất thuê, thì phải có giá thuê, thời hạn thuê, tiền thuê, tiền đặt cọc, thời gian thanh toán tiền thuê ... Vì vậy, việc ông Đ nói đất trên là của cha mẹ cho ông T thuê là không đúng và cũng không có giấy tờ gì chứng minh.

Từ ý kiến trình bày trên, thể hiện diện tích 5.577,5m^2 thuộc thửa 240, 243 tờ bản đồ số 17 (nay thuộc thửa 88, tờ bản đồ số 41) không phải là di sản thừa kế.

+ Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong vụ án đúng với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, cần rút kinh nghiệm về việc để kéo dài thời gian giải quyết án so với quy định.

Tại phiên tòa, đại diện VKS đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của đồng của nguyên đơn về chia di sản thừa kế của cụ N2, cụ H1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa vắng mặt:

+ Chị Nguyễn Thị Mai Q vắng mặt tại phiên tòa nhưng chị đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 27/10/2016.

+ Bà Lâm Tuyết L vắng mặt tại phiên tòa, Bà L ủy quyền cho ông Châu Hoài Nhật T, tại văn bản ủy quyền ngày 17/11/2016.

+ Bà Trần Thị T1 vắng mặt tại phiên tòa, bà T1 ủy quyền cho ông Châu Hoài Phú C đại diện, tại văn bản ủy quyền ngày 28/11/2016.

+ Bà Trần Thị H, anh Châu Hoàng Lâm V, Chị Châu Thị Như N, Anh Châu Hoàng Thiên T2 vắng mặt tại phiên tòa, Bà H, anh V, chị N, anh T2 ủy quyền cho ông Châu Hoài Đ, tại văn bản ủy quyền ngày 28/8/2018.

+ Anh Châu Minh N1 vắng mặt tại phiên tòa, anh N1 ủy quyền cho ông Châu Hoài P đại diện, tại văn bản ủy quyền ngày 28/8/2018.

HĐXX Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt bà Q, bà L, bà T1, bà H, anh V, chị N, anh T2, anh N1.

[1.2] Tài sản mà các đương sự yêu cầu chia thừa kế trong vụ án này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó việc tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất theo khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

[2.] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về thời điểm mở thừa kế: Cụ Châu Quang N2 chết ngày 05/01/2014, cụ Nguyễn Thị Huỳnh H1, chết ngày 03/7/2014. Căn cứ Điều 633 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm d, khoản 1 Điều 688 BLDS năm 2015 thì thời điểm mở thừa kế di sản của cụ N2 ngày 05/01/2014 và cụ H1 ngày 03/7/2014.

[2.2] Về thời hiệu thừa kế: Theo đơn khởi kiện chia thừa kế của ông Châu Hoài Đ và ông châu Hoài P1 và thời điểm mở thừa kế. Căn cứ khoản 1 Điều 623, điểm d khoản 1 Điều 688 BLDS năm 2015 thì yêu cầu chia di sản thừa kế của đồng nguyên đơn còn trong thời hiệu khởi kiện.

[2.3] Về hàng thừa kế: Cụ N2, cụ H1 có 05 người con gồm: Châu Hoài Đ, Châu Hoài P, Châu Hoài Phương D1, Châu Hoài Nhật T và Châu Hoài Phú C ngoài ra không có con nuôi, con riêng nào khác. Cụ N2 chết không để lại di chúc, nên hàng thừa kế của cụ N2 gồm: Cụ H1, ông Đ, ông P, ông C, ông T, bà D1; Cụ H1 chết không để lại di chúc, nên hàng thừa kế của cụ H1 gồm: Ông Đ, ông P, ông C, ông T, bà D1.

[2.4] Về di sản thừa kế:

[2.4.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Nguyên đơn yêu cầu chia làm 3 đối với thửa đất khoảng 3361,3m^2 thuộc thửa số 634 tờ bản đồ số 17 (Nay là thửa 98 và thửa 126 tại thị trấn D) do ông Đ và ông P đang ở hiện nay theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 5473 và 5474 ngày 29/8/2022 là không phù hợp với hiện trạng và người đang trực tiếp quản lý sử dụng diện tích đất trên, cần tiếp tục chia di sản thừa kế cho các thừa kế đang trực tiếp quản lý sử dụng.

Xét thấy đối với thửa đất số 98 *(bao gồm thửa 98a và 98b)* diện tích 1.358m^2 và thửa 126 *(bao gồm thửa 126a và 126b)*, diện tích 2.003,6m^2 tờ bản đồ số 71 *(thuộc thửa 634 tờ bản đồ số 17 cũ)* tọa lạc thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai *(theo Chứng thư Thẩm định giá số 222/TĐG-CT ngày 28/9/2022 là quyền sử dụng đất số **1 – 2 có giá trị 6.993.096.150đ bao gồm tài sản trên đất**).*

Hai thửa đất này, hai ông Châu Hoài Đ và Châu Hoài P có xây dựng nhà ở và cư trú lâu đời ở đây, nên giao hai thửa đất và tài sản trên đất này để cho ông Châu Hoài Đ thửa 98a (diện tích 679 m^2) được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,…14,1 tại trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 1831/2023

ngày 12/6/2023 và thửa 126a (diện tích 1002m$^{2)}$ được giới hạn bởi các mốc 3,4,5,6,7,8,3 tại trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 1832/2023 ngày 12/6/2023 và Châu Hoài P thửa số 98b (diện tích 679m^2) được giới hạn bởi các mốc 1,14,15,16,17,….23,1 tại trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 1831/2023 ngày 12/6/2023 và thửa 126b (diện tích 1001,6m^2) được giới hạn bởi các mốc 3,8,9,…13,1,2,3 tại trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 1832/2023 ngày 12/6/2023 sử dụng, quản lý và định đoạt cùng các tài sản trên đất. Giá trị đất và tài sản trên đất 6.993.096.150đ/2 = 3.496.548.075 đồng. Ông Đ nhận tài sản trị giá 3.496.548.075 đồng, ông P nhận tài sản trị giá 3.496.548.075 đồng. Xét thấy việc phân chia này là phù hợp.

[2.4.2] Nguyên đơn yêu cầu nhận toàn bộ đối với phần đất ruộng thuộc các thửa số 132, 149, 150 tờ bản đồ số 35 (thuộc thửa số 20, 21 tờ bản đồ số 10 cũ) tọa lạc tại xã X, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay thuộc xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai). Xét thấy yêu cầu của nguyên đơn không phù hợp vì bà D1 hiện nay chưa có tài sản là hiện vật và bà D1 cũng có nguyện vọng nhận phần tài sản này nên xét thấy cần giao thửa đất số 132,149,150 tờ bản đồ số 35 *(thuộc thửa số 20, 21, tờ bản đồ số 10 cũ)*, tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai *(theo Chứng thư Thẩm định giá số 222/TĐG-CT ngày 28/9/2022 là quyền sử dụng đất số **4 có giá trị là 1.540.980.000đ**)* cho bà Châu Hoài Phương D1 sử dụng, quản lý và định đoạt để có điều kiện sinh sống ổn định..

[2.4.3] Đồng nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu đối với giao dịch chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất giữa ông T và cụ N2 và cụ H1 do vi phạm về chủ thể và hình thức giao dịch và ông T chưa thanh toán đủ 2/3 giá trị giao dịch nên không đủ điều kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của BLDS 2015. Trường hợp Tòa án tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này có hiệu lực yêu cầu ông T có nghĩa vụ thanh toán lại theo giá trị đất còn thiếu theo giá trị hiện nay tại chứng thư thẩm định giá.

Đồng nguyên đơn cho rằng QSD diện tích đất 5577,5m^2 thuộc thửa 240 và 243 tờ bản đồ số 8 cũ nay thuộc thửa 16a, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại xã X, (nay thuộc xã H, huyện T) là di sản của cụ N2, cụ H1 để lại và yêu cầu chia thừa kế, đồng bị đơn cho rằng diện tích đất này không phải là di sản thừa kế vì năm 1996 cụ N2 và cụ H1 đã chuyển nhượng cho ông T với giá 07 (bảy) cây vàng 24k vàng 97%, ông T đã thanh toán cho cụ H1 được tổng cộng 03 (ba) cây vàng và cụ H1 hứa cho ông T 1,5 cây vàng, ông còn nợ cụ N2, cụ H1 2,5 cây vàng 24 ka 97% ông T đồng ý chia thừa kế cho mỗi kỷ phần được 05 chỉ thì thấy:

+ Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ cũng như các bản khai, nguyên đơn, bị đơn thừa nhận vợ chồng ông T canh tác diện tích 5577,5m^2 từ năm 1996 đến nay, các đương sự thừa nhận toàn bộ nhà, công trình phụ và cây trồng trên đất do vợ chồng ông T đầu tư từ năm 1996 đến nay các đương sự thừa nhận và không tranh chấp về tài sản gắn liền với đất.

+ Tại phiên tòa ông Đ, ông P khai thừa nhận khi cụ H1 còn sống cụ chỉ chuyển nhượng cho ông T diện tích đất rẫy khoảng hơn 03 (ba) sào, diện tích 1.700 m^2 đất lúa cụ H1 không chuyển nhượng cho ông T nhưng không được ông

T thừa nhận, ông Đ ông P không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình.

+ Trong file ghi âm do bà D1 cung cấp cho Tòa án ông Đ thừa nhận âm thanh phát ra trong file ghi âm là của ông Đ, ông Đ thừa nhận ông có nói *"Má bán cho mày (tức ông T) miếng đất 7,5 cây vàng, mày mới trả hai cây"*.

+ Tại phiên tòa, ông P thừa nhận ông T đã giao cho cụ H1 02 (hai) cây vàng 24ka 97%.

+ Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận khi cụ H1 bán nhà ở Tây Ninh có cho các con mỗi người được nhận tiền tương đương 01 (một) cây vàng là có thật và các đương sự đã được nhận. Ông T khai số vàng này của ông T được cụ H1 trừ vào tiền ông T mua đất của cụ chưa trả việc trừ vàng này có sự chứng kiến của bà D1, bà Q.

+ Xét ông T khai được cụ H1 khi còn sống hứa cho anh 1,5 cây vàng khi mua diện tích 5577,5m^2 đất được ông C, bà D1 thừa nhận nhưng ông Đ, ông P không thừa nhận, ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cụ H1 cho ông T 15 (mười lăm) chỉ vàng trong hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên.

Như vậy có căn cứ ông T đã thanh toán cho cụ H1 03 cây vàng 24 ka 97%.

+ Xét ông Đ, ông P cho rằng cụ H1 bán cho ông T hơn 3.000m^2 đất rẫy thửa 16a, tờ bản đồ số 26 xã X với giá 7,5 cây vàng 24ka loại 97%, nhưng không được ông T, ông C, bà D1 thừa nhận, ông Đ, ông P không có gì để chứng minh cho lời khai của mình.

Căn cứ vào "Điều kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" tại điểm b.3, mục 2.3 của mục 2. "Về giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; tại phần II quy định "Về thừa kế, tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất" của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao: "Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 là chưa có các giấy tờ về quyền sử dụng đất và điểm a.6 là không lập thành văn bản của tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng".

Như vậy, có căn cứ cho rằng cụ N2 và cụ H1 đã chuyển nhượng diện tích đất 5577,5m^2 thuộc thửa 16a, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại xã H, huyện T cho ông T vào năm 1996 với giá 07 (bảy) cây vàng 24 ka loại vàng 97%, ông T đã thanh toán được 03 (ba) cây vàng; Cha mẹ cho 1,5 cây vàng ông T còn nợ 2,5 cây vàng 97 % đây là di sản thừa kế của cụ N2 và cụ H1 để lại. Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 222/TĐG-BC ngày 28/9/2022 giá trị đất 6.693.000.000 đồng tương đương 07 cây vàng 24K vàng 97% đã trả và được cho 4,5 cây vàng ông T còn nợ là 2,5 cây vàng tính ra giá trị đất còn nợ tiền là: 2.390.357.187 đồng diện

tích đất này có cây trồng trên đất và các tài sản gắn liền với đất do ông T xây dựng và trồng. Từ trước đến nay ông T là người quản lý, sử dụng nên tiếp tục giao cho ông T.

Bác yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu đối với giao dịch chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất giữa ông T và cụ N2 và cụ H1 do vi phạm về chủ thể và hình thức giao dịch và ông T chưa thanh toán đủ 2/3 giá trị giao dịch nên không đủ điều kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của BLDS 2015.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất giữa ông T và cụ N2 và cụ H1 là hợp pháp. Tại diện tích đất 5577,5m^2 thuộc thửa 240 và 243 tờ bản đồ số 8 cũ nay thuộc thửa 16a, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại xã X, (nay thuộc xã H, huyện T). Số vàng còn nợ khi mua đất là 2,5 cây vàng, được quy ra theo giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư là 2.390.357.187 đồng. Xét thấy cần chia thừa kế cho ông T số tiền mua đất là: 2.390.357.187 đồng, không buộc ông T phải thanh toán lại cho các đồng thừa kế khác số tiền còn thiếu này.

[2.4.4.] Nguyên đơn đồng ý tiếp tục giao cho ông C được tiếp tục quản lý, sử dụng và định đoạt diện tích đất khoảng 201m^2 thuộc thửa số 88, tờ bản đồ số 41 thuộc thửa số 508 tờ bản đồ số 17 cũ) tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai) và yêu cầu được nhận giá trị chênh lệch đối với thửa đất này.

Xét thấy ông C đang sử dụng nhà đất ổn định tại diện tích 201m^2 đất thuộc thửa 508, tờ bản đồ số 17 (nay thuộc thửa 88, tờ bản đồ số 41) tọa lạc tại Thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai trị giá QSD đất là 3.582.000.000 đồng. Trên diện tích đất này bà D1 đầu tư xây dựng nhà ở tầng 1 diện tích là 28,86m^2 trị giá là 44.155.800 đồng, bà D1 đồng ý chia cho ông C, bà tự nguyện không yêu cầu ông C thanh toán giá trị trong vụ án nay nên HĐXX không phải xem xét.

Ngoài ra trên đất vợ chồng ông C còn đầu tư xây dựng nhà, mái hiên nên ông và bà T1 tiếp tục được sở hữu các tài sản này. Ông C là người có công sức đóng góp gìn giữ khối tài sản này và cũng là người sống cùng cha mẹ khi còn sống nên chia di sản thừa kế cho ông cường cao hơn so với các thừa kế khác là phù hợp với thực tế. Ông cường không phải thanh toán lại giá trị cho các thừa kế khác. Giá trị đất Ông C nhận trị giá 3.496.548.075 đồng

Các thừa kế được chia quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất quy ra tiền cụ thể như sau: Châu Hoài Diệp 3.496.548.075 đồng; Châu Hoài P 3.496.548.075 đồng; Châu Hoài Phương D1 1.540.980.000; Châu Hoài Nhật T 2.390.357.187 đồng; Châu Hoài Phú C 3.496.548.075 đồng. Tổng giá trị là 10.870.433.337 đồng. Giá trị được chia cho các nguyên đơn có phần cao hơn với các bị đơn bà D1, ông T nhưng các bị đơn không có yêu các nguyên đơn phải bù trừ phần chênh lệch nên không xem xét. Ông C không yêu cầu các nguyên đơn phải bồi thường các chi phí đả đầu tư trên đất nên không xem xét.

+ Về án phí:

Ông Đ, Ông P, Bà D1, ông T, ông C mỗi người phải chịu án phí dân sự có giá ngạch tương ứng với giá trị tài sản được chia, mỗi người số tiền; ông Đ, ông P đã nộp tạm ứng án phí chuyển sang nộp án phí.

Trong quá trình giải quyết vụ án, anh Châu Hoài Đ, Châu Hoài P, Châu Hoài Phú C đã nộp tạm ứng chi phí đo đạc, chi phí thẩm đinh tài sản, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ . Nay các đương sự được chia tài sản phải hoàn trả lại cho ông Đ, P, C tương ứng với tài sản được chia. Số tiền Ông Châu Hoài Đ đã nộp là 72.090.925 đồng, Ông Châu Hoài P đã nộp 42.500.000 đồng, ông Châu Hoài Phú C đã nộp 4.000.000 đồng.

Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn có phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Xét quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; khoản 2, khoản 3 Điều 92; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 1 Điều 167; Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 623; Điều 634; Điều 635; Điều 674; điểm a khoản 1 Điều 675; điểm a khoản 1 Điều 676; Điều 685; Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357, khoản 1 Điều 623, điểm d khoản 1, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số: 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về *"Tranh chấp chia di sản thừa kế*" của đồng nguyên đơn ông Châu Hoài Đ, ông Châu Hoài P đối với bị đơn bà Châu Hoài Phương D1, ông Châu Hoài Phú C, ông Châu Hoài Nhật T về việc chia di sản thừa kế của cụ Châu Quang N2, cụ Nguyễn Thị Huỳnh H1 theo pháp luật.

2/ Công nhận diện tích 3.361m^2 đất thuộc thửa thuộc các thửa 98 và 126, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã B (nay thuộc thị trấn D), huyện T, tỉnh Đồng Nai, hai ngăn chuồng heo (1), 03 (ba) ngăn chuồng heo (2), ½ căn nhà tạm, 07 (bảy) ngăn chuồng heo và cây trồng: Dừa lớn 07 (bảy) cây; Dâu da 05 (năm) cây; Diện tích 201m^2 đất thuộc thửa 508, tờ bản đồ số 17 (nay thuộc thửa 88, tờ bản đồ số 41) tọa lạc tại xã B (nay thuộc thị trấn D) và 01 (một) căn nhà tầng trệt diện tích 84,79m^2, 01 (một) giếng đào, sân bê tông diện tích 58,32m^2, ½ cổng, tường rào và diện tích 2.568,3m^2 đất thửa 20, 21, tờ bản đồ số 10 cũ (nay là thửa 132, 149, 150, tờ bản đồ số 35 mới) tọa lạc tại xã X (nay thuộc xã H) và 2.390.357.187đồng (hai tỷ ba trăm chín mươi triệu ba trăm năm mươi bảy nghìn một trăm tám mươi bảy đồng) ông T đang quản lý. Tổng cộng giá trị tài sản về

quyền sử dụng đất là 10.439.752.337 đồng và tài sản trên đất 430.681.000 là di sản của cụ N2, cụ H1.

(Có giấy chứng nhận QSD đất được UBND huyện T, tỉnh Đồng Nai cấp số K 476953 ngày 15/10/2001 đứng tên hộ ông Châu Quang N2 (Chết))

3/ Chia cho ông Châu Hoài Đ thửa 98a (diện tích 679 m^2) và thửa 126a (diện tích 1002.0m^2) tại thửa 126 và thửa 98 tờ bản đồ số 71 thị trấn D được giới hạn bởi các mốc (1,2,3…15,1) tại Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số: 1831/2023 ngày 12/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh T4 và được giới hạn bởi các mốc (3,4,5,6,7,8,3) tại Trích lục và đo tách thửa đất bản đồ địa chính số: 1832/2023 ngày 12/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh T4. Giá trị đất Ông Đ nhận trị giá 3.496.548.075 đồng,

Ông Đ và bà H được sở hữu căn nhà cấp 4, móng đá chẻ, cột gỗ, tường gạch dày 100mm, tô trát, xà gồ gỗ, mái tôn, nền gạch tàu + láng xi măng, cửa chính, cửa sổ gỗ diện tích 78,2 m^2; một nhà kho có kết cấu móng đá chẻ, cột gạch, xà gồ gỗ, mái tôn, tường gạch dày 100mm, tô trát, nền láng xi măng, cửa sắt có diện tích 12,5m^2. Một cái bồn đựng nước bệ đá chẻ cao 1,1m bằng ống bê tông cốt thép có đường kính 1,2 mét. Một dãy chuồng heo kết cấu móng đá chẻ, cột gạch + sắt, tường gạch dày 100mm, tô trát, nền láng xi măng, chuồng lồng sắt (không còn) diện tích 95,36m^2. Một dãy chuồng heo 03 ngăn, một con đường lát đá chẻ diện tích 69m^2; tường rào kết cấu móng đá chẻ, cột gạch chiều ngang 03 mét, cao 02 mét, cổng khung sắt lùa bọc tôn chiều rộng 5 mét, chiều cao 02 mét, trụ bê tông và cây trồng: 01 (một) cây xoài; 01 (một) cây sapoche, 16 (mười sáu) cây dừa, 03 (ba) cây măng cụt, 01 (một) cây bòn bon, 03 (ba) cây cau, 06 (sáu) cây dừa, 01 (một) cây dâu da, 01 (một) cây me, 02 (hai) cây bơ, 02 (hai) cây chôm chôm. Khi án có hiệu lực ông C có nghĩa vụ giao cho ông Đ các vật kiến trúc và cây trông trên đất do ông đang quản lý.

4/ Chia cho ông Châu Hoài P được quyền sử dụng diện tích thửa 98b (diện tích 679 m^2) và thửa 126b (diện tích 1001,6$m^{2)}$ tại thửa 126 và thửa 98 tờ bản đồ số 71 thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc giới (1,15, 16, 17,…1) tại Trích lục và đo tách thửa đất bản đồ địa chính số: 1831/2023 ngày 12/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh T4 và được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,8,9,…1,2) tại Trích lục và đo tách thửa đất bản đồ địa chính số: 1832/2023 ngày 12/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh T4. Giá trị đất Ông P nhận trị giá 3.496.548.075 đồng

Ông P được sở hữu 01 (một) dãy chuồng heo 03 (ba) ngăn diện tích 29m^2, một nhà tắm 1,28m^2, 01 (một) giếng đào; tường rào phía trước chiều ngang 08m x cao 02 mét và cây trồng trên đất 07 (bảy) cây Bưởi; 10 (mười) cây dừa; 14 (mười bốn) cây cau lớn; 20 (hai mươi) cây cau nhỏ; 10 (mười) cây măng cụt; 03 (ba) cây chôm chôm; 05 (năm) cây dâu da; 07 (bảy) cây dừa lớn; 10 (mười) cây dừa nhỏ; 41 (bốn mươi mốt) cây cau, 19 (mười chín) cây măng cụt, 500m^2 lá dứa. Khi án có hiệu lực phát luật ông C có nghĩa vụ giao các tài sản đang quản lý cho ông P.

5/ Chia cho bà Châu Hoài Phương D1 thửa đất số 132,149,150 tờ bản đồ số 35 *(thuộc thửa số 20, 21, tờ bản đồ số 10 cũ)* diện tích 2.568,3m^2 tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai giá trị đất là: 1.540.980.000 đồng.

6/ Chia cho ông Châu Hoài Phú C được sở hữu căn nhà diện tích 89,79m2 m^2 và được chia diện tích 201 m^2 đất thuộc thửa 88, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã B (nay thuộc thị trấn D), huyện T, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc giới (1,2,3,4,5,6,1) theo Trích lục và đo tách thửa đất bản đồ địa chính số: 426/2017 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T4 lập ngày 24/3/2017 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Giá trị đất ông C được nhận là: 3.294.000.000 đồng. Giá trị nhà và tài sản trên đất xây dựng cũ là: 330.681.000 đồng. Tổng cộng là 3.624.681.000 đồng.

Ghi nhận bà Châu Hoài Phương D1 không yêu cầu ông Châu Hoài Phú C thanh toán giá trị nhà ở tầng lầu diện tích là 28,86m^2 trong vụ án này. Ông C đang trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ tài sản ông được chia.

7. Bác yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu đối với giao dịch chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất giữa ông T và cụ N2 và cụ H1 do vi phạm về chủ thể và hình thức giao dịch và ông T chưa thanh toán đủ 2/3 giá trị giao dịch nên không đủ điều kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của BLDS 2015.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất giữa ông T và cụ N2 và cụ H1 là hợp pháp. Tại diện tích đất 5577,5m^2 thuộc thửa 240 và 243 tờ bản đồ số 8 cũ nay thuộc thửa 16a, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại thị trấn D, (nay thuộc xã H, huyện T). Chia cho ông T số tiền ông T còn nợ tiền mua đất là: 2.390.357.187 đồng

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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, 7a, 7b 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.

Các đương sự liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

8/ Về án phí, chi phí tố tụng:

8.1/ Về án phí:

Ông Châu Hoài Đ, ông Châu Hoài P mỗi người phải chịu án phí DSST là 101.390.961 đồng; ông Đ đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 005574 ngày 19/4/2016 và biên lai số 002186 ngày 23/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất với số tiền là 2.750.000 đồng (hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) được chuyển sang án phí; ông P đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai

số 005573 ngày 19/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, biên lai số chuyển sang nộp án phí, ông Châu Hoài Đ, ông Châu Hoài P mỗi người còn phải nộp án phí DSST là: 98.640.961 đồng.

Ông Châu Hoài Đ, Ông Châu Hoài P phải nộp 300.000 đồng án phí do bị bác yêu cầu tuyên bố hợp đồng nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu chuyển từ số tiền tạm ứng án phí sang án phí theo biên lai số 0006712 ngày 24/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất.

Ông Châu Hoài Phú C phải nộp án phí 101.930.961 đồng, bà Châu Hoài Phương D1 nộp án phí 58.229.400 đồng, ông Châu Hoài Nhật T phải nộp 79.807.143 đồng và được tuyên trả lại 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0006715 ngày 24/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất do yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chấp nhận.

8.2 Về chi phí tố tụng:

+ Ông Châu Hoài Đ được chia tài sản, phải tự chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, chi phí thẩm định giá là 23.618.185 đồng (được trừ vào số tiền ông đã tạm ứng). Ông châu Hoài P1 chịu 23.618.185 đồng được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng, Ông Châu Hoài Phú C được trừ vào số tiền tạm ứng 4.000.000 đồng

+ Ông Châu Hoài Phú C có trách hoàn trả cho ông Châu Hoài P 18.881.815 đồng và Ông Châu Hoài Đ 736.3470 đồng, bà Châu Hoài Phương D1, ông Châu Hoài Nhật T mỗi người phải hoàn trả cho ông Châu Hoài Đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, chi phí thẩm định tài sản là: 23.618.185 đồng.

9. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, đại diện theo ủy quyền nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:
- TAN T. Đồng Nai
- VKSND.H.Thống Nhất;
- Chi cục THA.DS.H.Thống Nhất;
- Các đương sự;
- Lưu H.s.

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

Phan Ngọc Thành