

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒA VANG
TP. ĐÀ NẴNG**

Bản án số: 75/2023/DS-ST

Ngày 29 tháng 9 năm 2023

*“V/v Tranh chấp về thừa kế tài sản,
hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒA VANG - TP. ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Anh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Bút

Ông Cao Văn Truyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Duy Đức – là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Mạnh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 và ngày 29 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 124/2022/TLST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chia thừa kế tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 114/2023/QĐXX-ST ngày 16 tháng 9 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 105/2023/QĐDS-ST ngày 26/9/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 60 CB, tổ 56, phường Hòa Thọ Đ, quận C L, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thái Ngọc T, sinh năm 1997; địa chỉ: Số 71 Trần X, phường K, quận T, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Thị Xuân P, sinh năm 1976 - Luật sư Công ty Luật TNHH – Chi nhánh Đà Nẵng; địa chỉ: Số 71 Trần X, phường K, quận T, thành phố Đà Nẵng; có mặt lúc xét xử vắng mặt khi tuyên án.

- Bị đơn: Ông Nguyễn C, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn G, xã Hòa P, huyện Hòa V, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

- Người có quyền lợi, N vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1939; địa chỉ: Thôn Quá 1, xã Hòa P, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng; có mặt lúc xét xử vắng mặt khi tuyên án.

2. Bà Nguyễn Q, sinh năm 1952; địa chỉ: Thôn Q, xã Điện T, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam; có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn N 1, xã Hòa P, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

4. Ông Nguyễn Hữu C, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn Quá 1, xã Hòa P, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng; có mặt lúc xét xử vắng mặt khi tuyên án.

5. Ông Nguyễn Hữu M, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 110 Trần D, phường Hòa X, quận C L, TP.Đà Nẵng. Người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thái Ngọc T, sinh năm 1997; địa chỉ: 71 Trần X, phường K, quận T, thành phố Đà Nẵng; có mặt bà T.

6. Bà Bạc H, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn G, xã Hòa P, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

7. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn G, xã Hòa P, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

8. Ông Nguyễn Hữu D, sinh năm 1991; địa chỉ: Thôn G, xã Hòa P, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng; có mặt lúc xét xử vắng mặt khi tuyên án.

9. Ông Nguyễn H, sinh năm 1998; địa chỉ: Thôn G, xã Hòa P, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng; có mặt lúc xét xử vắng mặt khi tuyên án.

10. Ủy ban nhân dân xã Hòa P; địa chỉ: Quốc lộ 1A, xã Hòa P, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện, Bản tự khai, Biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu L là bà Nguyễn Thái Ngọc T trình bày:

Cha mẹ ông Nguyễn Hữu L là cụ ông Nguyễn Đ (tên trên bia mộ là Nguyễn T, sinh năm 1913 chết năm 2006) và cụ bà Đinh Thị T (chết năm 1985), có 8 người con là: Nguyễn Hữu L (chết năm 1969) có hai người con là ông Nguyễn C và ông Nguyễn Hữu C; Nguyễn Hữu N (chết lúc N, không có vợ con); Nguyễn Hữu N (chết lúc N, không có vợ con); Nguyễn Hữu S (chết lúc N, không có vợ con); Nguyễn Thị H; Nguyễn Q; Nguyễn Hữu L và Nguyễn Thị N.

Cha mẹ của cụ Đ là cụ ông Nguyễn X và cụ bà Đinh Thị N (đều chết trước cụ Đ). Cha mẹ cụ Đinh Thị T đều chết trước bà T. Do vậy, hàng thừa kế thứ nhất của cụ Đ là các ông (bà): Nguyễn Thị H, Nguyễn Q, Nguyễn Hữu L, Nguyễn Thị N và Nguyễn Hữu L (người thừa kế thế vị của ông L là Nguyễn Hữu C, Nguyễn C).

Sau khi mẹ ông L chết vào năm 1985, thì cha ông L vẫn sinh sống tại nhà đất nhà ở thôn G, xã Hòa P, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Quá trình sống cụ Đ đã kê khai đất theo Chỉ thị 299/TTg thửa đất số 562, tờ bản đồ số 3 với diện tích đất 1.100m², kê khai lại theo Nghị định 64/CP là thửa đất số 188, tờ bản đồ số 7, diện

tích 1254m² và ngày 16 tháng 7 năm 1994 đã UBND huyện Hòa Vang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Đ.

Trên thửa đất cụ Đ có xây dựng một ngôi nhà cấp 4 để sinh sống và một nhà thờ cấp 4 để thờ cúng ông bà tổ tiên. Vợ chồng ông L sống cùng với cha mẹ. Sau khi cụ T chết để thuận tiện cho việc công tác của vợ chồng, ông L đã chuyển đến nơi công tác tại Nông trường chè Quyết Thắng thuộc xã Ba, huyện Hiên, tỉnh Quảng Nam Đà Nẵng để ở. Do đó, để có người ở cùng chăm lo cha nên gia đình đã thống nhất đồng ý cho vợ chồng ông Nguyễn C (con ông Nguyễn Hữu L, chết năm 1969) về sinh sống. Năm 1997, sau khi ông L và vợ chồng ông Công thỏa thuận về việc ông Công tiến hành sửa chữa ngôi nhà cấp 4 cũng như được sự đồng ý của cha ông, thì ông Công đã đập hết phần nhà cấp 4 mà cha ông xây dựng trước đó và xây mới một ngôi nhà cấp 4 để gia đình ông Công sinh sống, còn cụ Đ sống tại ngôi nhà thờ cho đến khi chết vào năm 2006.

Năm 2004, cụ Đ đã tặng cho ông L và con trai ông L là ông Nguyễn Hữu M một phần diện tích đất thuộc thửa 188, tờ bản đồ số 7 cụ thể như sau:

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 24/12/2004, được UBND xã Hòa P chứng thực ngày 20/4/2005 có sơ đồ vị trí đất kèm theo, cụ Đ tặng cho ông L diện tích đất 198m², loại đất thổ cư, thuộc thửa đất số 188, tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại thôn G xã Hòa P huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 24/12/2004, được UBND xã Hòa P chứng thực ngày 20/4/2005 có sơ đồ vị trí đất kèm theo, cụ Đ đã tặng cho ông Nguyễn Hữu M (con trai ông L) diện tích đất 120m², loại đất thổ cư, thuộc thửa đất số 188, tờ bản đồ số 7; tọa lạc tại thôn Quả Giáng 2 xã Hòa P huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Do đó, diện tích đất của cụ Đ tại thửa đất số 188 tờ bản đồ số 7 còn lại là 936m².

Cụ Đ chết không để lại di chúc, sau khi cụ Đ chết ông L và ông M có liên hệ ông Công để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Đ để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất mà cụ Đ đã cho ông L và ông M, nhưng ông Công không hợp tác. Ông L đã kiến nghị đến UBND xã Hòa P để được giải quyết nhưng vẫn không thành. Nay ông L khởi kiện ông Công, yêu cầu Tòa án giải quyết với các nội dung:

- Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/12/2004, được UBND xã Hòa P chứng thực ngày 20/4/2005 giữa bên chuyển nhượng cụ Nguyễn Đ với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu L, với diện tích 198m² đất tại thửa số 188, tờ bản đồ số 7, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 219586 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 16/7/1994; tọa lạc tại thôn G, xã Hòa P, huyện Hòa Vang, TP.Đà Nẵng có hiệu lực pháp luật (*Được ký hiệu là: B*).

- Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/12/2004, được UBND xã Hòa P chứng thực ngày 20/4/2005 giữa bên chuyển nhượng cụ Nguyễn Đ với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu M, với diện tích 120m² đất tại thửa số 188, tờ bản đồ số 7, nằm tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số C 219586 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 16/7/1994; tọa lạc tại thôn G, xã Hòa P, huyện Hòa Vang, TP.Đà Nẵng có hiệu lực pháp luật (*Được ký hiệu là: C*).

- Đề nghị chia thừa kế đối với quyền sử dụng 936m² đất tại thửa số 188, tờ bản đồ số 7 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 219586 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 16/7/1994 và chia ngôi nhà thờ 40m² trên đất cho 05 đồng thừa kế của cụ Nguyễn Đ. Ông L xin nhận giá trị quyền sử dụng đất và xin nhận giá trị bằng tiền phần nhà được chia.

Đối với các vật kiến trúc trên đất còn lại là của ông Nguyễn C và bà Bạc H trồng và xây dựng.

Đối với diện tích đất 11,4m² nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L đồng ý tạm giao cho ông Công, ông C trực tiếp quản lý sử dụng.

** Tại phiên tòa, ông Nguyễn Hữu L có ý kiến như sau:*

+ Ông L giữ nguyên yêu cầu Tòa án công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

+ Đối với chia thừa kế, ông L đề nghị được chia 45,9m² đất nằm giáp với hai lô đất của hai hợp đồng chuyển nhượng nêu trên (*Được ký hiệu là: E*). Không nhận giá trị tiền chia của ngôi nhà.

+ Đồng ý tặng cho ông Nguyễn C phần đất có diện tích 445,1m² (*Được ký hiệu là: A*).

+ Giao nhà cấp 4 (hiện đang dùng để thờ cúng), phần đất 445m² và 11,4m² nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*Được ký hiệu là: D*) cho ông Nguyễn C và ông Nguyễn Hữu C. Không yêu cầu ông Công và ông C thôi trả giá trị nhà đất trên lại cho ông L, ông L và ông C có N vụ thôi trả giá trị bằng tiền cho bà H, Quảng và N theo quy định của pháp luật.

+ Đồng ý thôi trả giá trị công sức tôn tạo đồ đất cho ông Nguyễn C, bà Bạc H với số tiền 14.000.000 đồng và thôi trả giá trị các cây trồng trên phần đất ông được công nhận hợp đồng, được chia lại cho ông Nguyễn C, bà Bạc H.

+ Đồng ý nhận 120m² phần đất ông M được công nhận tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/12/2004, được UBND xã Hòa P chứng thực ngày 20/4/2005 để nhập lại thành 01 lô đất. Như vậy, tổng diện tích đất được công nhận tại hai hợp đồng và được chia thừa kế là 363,9m² (*Được ký hiệu là: BCE*)

Đối với kết quả thẩm định giá, kết quả đo đạc bản đồ và xem xét thẩm định tại chỗ, ông L thống nhất và không có ý kiến gì.

Về chi phí tố tụng, ông L đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Về án phí, xin Hội đồng xét xử miễn cho ông L do người cao tuổi.

2. Bị đơn ông Nguyễn C trình bày:

Ông Công thống nhất lời trình bày của ông L về hàng thừa kế của cụ Nguyễn Đ, di sản thừa kế của cụ Đ để lại, đồng thời cho rằng:

Ông Công sinh ra và lớn lên trên đất này từ N đến nay. Trong khi ông L chỉ ở đến năm 1980, lúc đó khoảng 19 đến 20 tuổi thì đi nơi khác. Gần nhất 6 năm nay ông L không về, năm 1987, ông Công lập gia đình. Hộ gia đình ông cũng ở trên đất với cụ Đ thường xuyên, liên tục, lâu dài từ sau khi lập gia đình cho đến năm 2022 thì mới xảy ra tranh chấp. Trước đó, không có ai tranh chấp, khiếu nại gì về việc sử dụng đất

của ông. Khi ông xây dựng nhà ở, công trình nhà ở thì ông L có biết, có thấy nhưng cũng không có ý kiến gì.

Hộ gia đình ông đang là người sử dụng, quản lý phần đất có diện tích 1.254m² tại thửa 188 tờ bản đồ số 7, địa chỉ Thôn G, xã Hòa P, huyện Hòa Vang, TP Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C219538 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 16/7/1994 đứng tên ông Nguyễn Đ.

Ngày 19/11/1997, ông nội (Nguyễn Đ) ủy quyền cho vợ chồng chú ruột là ông Nguyễn Hữu L, bà Hồ Thị Nguyệt viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giấy tay. Giấy tờ không thể hiện diện tích, nhưng ông Công xác định là 934m².

Cùng trong năm đó, các cô ông Công là bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Q, bà Nguyễn Thị N và anh ruột ông là ông Nguyễn Hữu C đã cho ông được ở, quản lý phần đất từ lưng nhà thờ ra đến hết đường bê tông phía trước.

Khi cụ Đ còn sống chỉ có nhà thờ do ông bà có xây dựng và để lại, đất xung quanh là hố huyệt sâu, không có mặt bằng, sụt trũng, trước có đường đất. Sau khi được giao thì gia đình ông mới cải tạo, đổ đất nhiều lần, có lần đổ đến 14.000.000 đồng thì mới có hiện trạng như ngày hôm nay. Ngoài nhà thờ, các công trình còn lại đều là do ông xây dựng. Nhà thờ có xuống cấp, cũng được ông cải tạo nhiều lần mới giữ được kết cấu như ngày hôm nay. Ngoài ông, trên đất không còn công trình nào do người khác xây dựng, không cho ai thuê, mượn, không tranh chấp ranh giới với hộ liền kề. Đất đã có hàng rào kiên cố cố định do ông với hàng xóm xây dựng là ranh giới.

Khi cụ Đ còn sống, ông và gia đình ông Công là người trực tiếp chăm sóc cụ Đ đến khi chết năm 2006.

Nay, ông L khởi kiện chia thừa kế và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Công có ý kiến như sau:

- Ông Công yêu cầu Tòa án công nhận cho ông phần diện tích 934m² và công trình xây dựng trên thửa đất là của ông. Phần đất còn lại ông Công không yêu cầu giải quyết phần cho mình.

- Đối với hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Công cho rằng ông không biết về hai hợp đồng này nên không đồng ý công nhận hợp đồng.

Tại phiên tòa, ông Công đồng ý nhận 445,1m² (Được ký hiệu là: A) và nhà trên đất; Nhà cấp 4 (hiện đang dùng để thờ cúng), phần đất có diện tích đất 445m² và 11,4m² đất nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Được ký hiệu là: D) đề nghị giao cho ông L, ông M, ông (Công) và ông C cùng đứng tên chung để làm nơi thờ tự.

Đối với diện tích đất 363,9m² còn lại ký hiệu BCE chia ra thành ba lô bằng nhau, chia cho ông L hai lô, giao cho bà H, Quảng, N 01 lô.

Đề nghị ai nhận phần đất có tài sản trên đất của vợ chồng ông thì thôi trả lại giá trị công sức bồi đắp đất 14.000.000 đồng và giá trị cây trồng trên đất cho vợ chồng ông Công.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc bản đồ và định giá tài sản, nguyên đơn xin tự nguyện chịu. Không yêu cầu các đương sự khác hoàn trả lại.

Đối với kết quả thẩm định giá, kết quả đo đạc bản đồ và xem xét thẩm định tại chỗ, ông L thống nhất và không có ý kiến gì.

3. Người có quyền lợi, N vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà H hoàn toàn thống nhất với trình bày của ông Nguyễn C về hàng thừa kế, di sản thừa kế mà cụ Đ để lại.

Về chia thừa kế: Bà H xin được cùng với bà Quảng, bà N nhận 130m² tại đất được ký hiệu BCE, nhưng bà xin tặng cho lại bà Quảng và bà N phần đất này.

Ngoài ra các ý kiến còn lại thống nhất với ông Công.

3.2. Bà Nguyễn Q trình bày:

Bà Quảng thống nhất với trình bày của ông L, ông Công, bà H về hàng thừa kế và di sản thừa kế của cụ Đ để lại.

Về chia di sản thừa kế: Bà Quảng thống nhất với ý kiến của trình bày của ông Công, cụ thể:

- Bà Quảng xin được cùng với bà N, H nhận 130m² đất nằm ở phần đất được ký hiệu là BCE như ý kiến của ông Công.

- Giao cho cháu Nguyễn C được nhận 445,1m² (Được ký hiệu là A).

- Nhà cấp 4 (hiện đang dùng để thờ cúng), phần đất có diện tích 445m² và 11,4m² đất nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Được ký hiệu là: D) đề nghị giao cho ông L, ông M, ông (Công) và ông C cùng đứng tên chung để làm nơi thờ tự. Bà Quảng xin nhận hiện vật là đất. Đồng ý nhận phần đất bà H tặng cho bà với bà N. Bà Quảng xin miễn án phí do người cao tuổi.

3.3. Bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà N hoàn toàn thống nhất với trình bày của bà Nguyễn Q, ông Nguyễn C và H. Bà N xin miễn án phí do người cao tuổi.

3.4. Ông Nguyễn Hữu C trình bày:

Ông C thống nhất hoàn toàn với trình bày của ông Nguyễn C, Nguyễn Q, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị H.

Ông C xin nhận phần đất nằm tại phần ký hiệu là D, đồng ý được đứng tên trên lô đất này. Còn lại tặng cho ông Công.

3.5. Bà Bạc H, ông Nguyễn H, ông Nguyễn Hữu D trình bày: Các ông bà xác định là vợ con ông Công, các ông bà thống nhất với ý kiến trình bày của ông Công.

3.6. Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu M là bà Nguyễn Thái Ngọc T trình bày:

Ông M thống nhất với ý kiến của ông L. Đồng ý tặng cho ông L diện tích 120m² được công nhận tại hợp đồng.

3.7. Ủy ban nhân dân xã Hòa P và bà Nguyễn Thị H vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Luật sư Lê Thị Xuân P trình bày: Luật sư thống nhất với ý kiến của ông L trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến của các ông (bà) Nguyễn Thị

H, Nguyễn Q, Nguyễn Hữu L, Nguyễn Thị N và Nguyễn Hữu L (người thừa kế thế vị của ông L là Nguyễn Hữu C, Nguyễn C). Đề nghị Công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L và ông M.

Xác định diện tích 936m², thửa đất số 188, tờ bản đồ số 7 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ 00063 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 16 tháng 7 năm 1994; tọa lạc tại thôn G, xã Hòa P, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng đứng tên cho ông Nguyễn Đ là tài sản thừa kế của cụ Nguyễn Đ để lại.

Thông nhất với ý kiến về công nhận hợp đồng, chia thừa kế, thời trả giá trị cây và công sức bồi đất cho vợ chồng ông Công, nhận phần đất ông M được tặng cho tại hợp đồng chuyển nhượng như ý kiến của ông L.

Đối với chi phí tố tụng, đề nghị xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Án phí, ông L đã trên 60 tuổi nên xin được miễn án phí.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những 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 đều đảm bảo; tại phiên tòa vắng mặt những người có quyền lợi N vụ liên quan là UBND xã Hòa P và bà Nguyễn Thị H, nhưng đây là phiên tòa mở lại lần hai nên việc vắng mặt của hai đương sự trên đã được bảo đảm và không ảnh hưởng việc giải quyết vụ án. Căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị xét xử vắng mặt nhưng người trên.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 227, 228, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 130, 131, 705, 706, 707 và 708 Bộ luật Dân sự năm 1995; các điều 117, 401, 500, 501, 502, 609, 620, 623, 649, 650, 651, 652, 660, 686 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, L phí Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu L đối với bị đơn ông Nguyễn C về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chia thừa kế tài sản*”.

Tuyên bố:

1. Xác định 936m² đất, tại thửa đất số 188, tờ bản đồ số 7, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ 00063 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 16 tháng 7 năm 1994; tọa lạc tại thôn G, xã Hòa P, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng, giá trị 7.086.917.448đ (bảy tỷ, không trăm tám sáu triệu, chín trăm mười bảy ngàn, bốn trăm bốn tám đồng) và nhà cấp bốn diện tích xây dựng 66,4m², có giá trị 64.959.757đ (sáu mươi tư triệu, chín trăm năm chín ngàn, bảy trăm năm bảy đồng) hiện đang dùng làm thờ cúng; tổng giá trị tài sản là 7.151.877.205đ (bảy tỷ, một trăm năm một triệu, tám trăm bảy bảy ngàn, hai trăm lẻ năm đồng) là di sản thừa kế của cụ Nguyễn Đ để lại.

2. Xác định hàng thừa kế của cụ Đ gồm các ông (bà): Nguyễn Thị H, Nguyễn Q, Nguyễn Hữu L, Nguyễn Thị N và Nguyễn Hữu L (người thừa kế thế vị của ông L là Nguyễn Hữu C, Nguyễn C).

3. Xác định các tài sản còn lại trên thửa đất là của ông Nguyễn C, bà Bạc H.

Tuyên xử:

Chia thừa kế của cụ Đ:

[1]. Chia cho ông Nguyễn Hữu L $45,9m^2$; trong đó: $18,70m^2$ đất (được ký hiệu là: Lô E), $23,40m^2$ nằm trong lô đất (được ký hiệu là: Lô B) và $3,80m^2$ nằm trong lô đất (được ký hiệu là: Lô C), giá trị 347.531.528đ (ba trăm bốn bảy triệu, năm trăm ba một ngàn, năm trăm hai tám đồng), lô đất E có tứ cận như sau:

Đông giáp lô đất ký hiệu là D, dài 16,40m

Tây giáp lô đất ký hiệu là B và C, dài 16,40m.

Nam giáp nhà đất ông Đinh Tuấn, dài 1,1403m

Bắc giáp nhà đất ông Đinh Tửu, dài 1,14m

[2]. Chia cho ông Nguyễn C diện tích đất $445,1m^2$ (được ký hiệu là: Lô A), giá trị 3.370.071.534đ (ba tỷ, ba trăm bảy mươi triệu, không trăm bảy một ngàn, năm trăm ba tư đồng), có tứ cận:

Đông giáp đường bê tông, dài 13,28m và 2,69m

Tây giáp nhà đất ông Đinh Tửu, dài 5,55m và 3,01m.

Nam giáp lô đất ký hiệu là D, dài 36,47m

Bắc giáp đường kiệt, dài 5,17m, 2,54m, 26,79m

[3]. Chia cho ông Nguyễn C và ông Nguyễn Hữu C phần đất có diện tích đất $445m^2$ giá trị 3.369.314.385đ (ba tỷ, ba trăm sáu chín triệu, ba trăm mười bốn ngàn, ba trăm tám lăm đồng) và $11,4m^2$ đất nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (được ký hiệu là: Lô D), và nhà cấp 4 có diện tích $66,4m^2$ nằm trên đất có giá trị 64.959.757đ (sáu mươi tư triệu, chín trăm năm chín ngàn, bảy trăm năm bảy đồng), đất có tứ cận:

Đông giáp đường bê tông, dài 1,63m và 2,13m

Tây giáp lô đất E, dài 16,40m, 1,80m,

Nam giáp nhà đất ông Tuấn 5,41m, 0,07m, 0,71m, 9,99m, 5,65m, 1,65m, 7,70m, 16,11m.

Bắc giáp lô đất A, dài 36,47m, 1,83m.

[4]. Chia cho bà Quảng, bà N và bà H giá trị 984.292.090đ (chín trăm tám tư triệu, hai trăm chín hai ngàn, không trăm chín mươi đồng), tương đương với $130m^2$ đất nằm ở lô D. Ghi nhận sự tự nguyện của bà H tặng cho phần tài sản mà mình được hưởng cho bà Quảng và bà N. Như vậy, bà N và bà Quảng mỗi người được hưởng $\frac{1}{2}$ số tiền 984.292.090 đồng là 492.146.045 đồng. Do chia ông Công và ông C được hưởng lô đất D nên buộc ông Công và ông C có N vụ cùng thời trả giá trị bằng tiền cho bà N và bà Quảng mỗi người là 492.146.045đ (bốn trăm chín hai triệu, một trăm bốn sáu ngàn, không trăm bốn lăm đồng).

[5]. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/12/2004, được UBND xã Hòa P chứng thực ngày 20/4/2005 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đ với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu M diện tích 120m² đất, tại thửa số 188, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 219586 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 16/7/1994; tọa lạc tại thôn G, xã Hòa P, huyện Hòa Vang, TP.Đà Nẵng có hiệu lực (*được ký hiệu là: Lô C*).

[6]. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/12/2004, được UBND xã Hòa P chứng thực ngày 20/4/2005 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đ với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu L diện tích 198m² đất, tại thửa số 188, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 219586 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 16/7/1994; tọa lạc tại thôn G, xã Hòa P, huyện Hòa Vang, TP.Đà Nẵng có hiệu lực pháp luật (*được ký hiệu là: Lô B*).

[7]. Công nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hữu M tặng cho lại ông Nguyễn Hữu L diện tích đất 120m² được công nhận tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/12/2004, được UBND xã Hòa P chứng thực ngày 20/4/2005 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đ với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu M, nằm tại thửa số 188, tờ bản đồ số 7 (Lô C). Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hữu L nhập lô đất được ký hiệu là lô B, C và E lại thành một lô đất. Như vậy, tổng diện tích đất của ông L là 363,9m² (*được ký hiệu là: Lô BCE*), có tứ cận:

Đông giáp thửa đất ký hiệu là D, dài 16,40m.

Tây giáp đường bê tông, dài 3,41m, 3,07m, 3,29m, 0,79m, 2,51m, 3,51m.

Nam giáp nhà đất ông Đinh Tuấn, dài 2,31m, 1,95m, 2,16m, 3,91m, 3,17m, 2,82m, 2,04 và 1,14m.

Bắc giáp nhà đất ông Đinh Tửu, dài 12,98m, 9,40m và 1,14m.

[8]. Đối với phần đất 11,4m² tăng hơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm trong lô D, tạm giao cho ông Nguyễn C và ông C trực tiếp quản lý, sử dụng và liên hệ với cơ quan nhà nước để đăng ký biến động tăng thêm (nếu có).

[9]. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hữu L đồng ý thôi trả giá trị công đồ đất cho ông Nguyễn C và bà Bạc H với số tiền 14.000.000 đồng và thôi trả giá trị các cây Chuối và cây Xoan nằm trên đất ông L được chia và công nhận hai hợp đồng có giá trị 13.550.000 đồng; tổng số tiền ông L thôi trả cho ông Công và bà Hường là 27.550.000 đồng.

(Có sơ đồ kèm theo bản án)

Các đương sự được giao quyền sử dụng đất, tài sản trên đất được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký, chỉnh lý biến động sang tên theo quy định của pháp luật.

Trường hợp người đang nắm giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để người được chia tài sản thừa kế hoặc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đi làm thủ tục tách thửa đất hoặc sang tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì người được chia tài sản thừa kế hoặc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quyền tự liên hệ

với cơ quan nhà nước được quyền để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử xử lý tiền tạm ứng án phí, án phí, chi phí tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các đương sự trình bày ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Nguyễn Hữu L khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, TP. Đà Nẵng thụ lý giải quyết về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chia thừa kế tài sản*” đối với bị đơn ông Nguyễn C có địa chỉ và nơi hợp đồng được thực hiện đều tại: Thôn G, xã Hòa P, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.2] Tại phiên tòa người có quyền lợi, N vụ liên quan UBND xã Hòa P và bà Nguyễn Thị H đã được Tòa án triệu tập hợp L nhưng vắng mặt. Phiên tòa đã được mở lại lần hai nên quyền lợi của đương sự vắng mặt đã được bảo đảm. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt của những người trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ông Nguyễn Hữu L yêu cầu Tòa án: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/12/2004, được UBND xã Hòa P chứng thực ngày 20/4/2005 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đ với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu M đối với 120m² đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/12/2004, được UBND xã Hòa P chứng thực ngày 20/4/2005 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đ với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu L đối với 198m² đất; cùng thửa số 188, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 219586 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 16/7/1994, tọa lạc tại thôn G, xã Hòa P, huyện Hòa Vang, TP.Đà Nẵng có hiệu lực pháp luật.

Xét nội dung hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì thấy:

Cụ Nguyễn Đ là người được nhà nước cấp thửa đất số 188, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.254m² Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ 00063 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 16 tháng 7 năm 1994; tọa lạc tại thôn G, xã Hòa P, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Ngày 24/12/2004 cụ Đ đã lập hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được UBND xã Hòa P chứng thực ngày 20/4/2005, nội dung hợp đồng đã thể hiện rõ diện tích đất chuyển nhượng cho ông M là 120m², chuyển nhượng cho ông L 198m²,

có mô tả tứ cận thửa đất, có sơ đồ vị trí khu đất chuyển nhượng kèm theo hợp đồng, có đầy đủ thông tin, chữ ký của bên chuyển nhượng là cụ Nguyễn Đ, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hữu M và ông Nguyễn Hữu L, mục đích giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội (Cụ Đ cho ông L là con và cho ông M là cháu ruột). Như vậy, về hình thức, nội dung, mục đích và chủ thể tham gia của hợp đồng đều bảo đảm theo đúng quy định tại các điều 705, 706, 707 và 708 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 686 và Điều 500, 501 và 502 Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hai hợp đồng trên có hiệu lực pháp luật. Do đó, yêu cầu của ông L đề nghị công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ông M (con ông L) đồng ý tặng cho ông L 120m² được công nhận tại hợp đồng trên. Ông L đồng ý nhận để nhập lại với nhau nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của ông M và ông L.

[2.2]. Về tranh chấp thừa kế tài sản: Ông Nguyễn Hữu L xác định 936m² đất, tại thửa số 188, tờ bản đồ số 7, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ 00063 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 16 tháng 7 năm 1994; tọa lạc tại thôn G, xã Hòa P, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng đứng tên ông Nguyễn Đ, giá trị 7.086.917.448đ (bảy tỷ, không trăm tám sáu triệu, chín trăm mười bảy ngàn, bốn trăm bốn tám đồng) và nhà cấp bốn diện tích xây dựng 66,4m² có giá trị 64.959.757đ (sáu mươi tư triệu, chín trăm năm chín ngàn, bảy trăm năm bảy đồng) hiện đang dùng làm thờ cúng nằm trên đất; tổng giá trị nhà đất là 7.151.877.205đ (bảy tỷ, một trăm năm một triệu, tám trăm bảy bảy ngàn, hai trăm lẻ năm đồng) là tài sản thừa kế của cụ Đ để lại. Cụ Đ chết không để lại di chúc nên đề nghị chia thừa kế tài sản trên cho 05 đồng thừa kế của cụ Đ.

Xét yêu cầu khởi kiện về chia thừa kế của ông L thì thấy:

Về hàng thừa kế: Cha mẹ ông Nguyễn Hữu L là cụ ông Nguyễn Đ (tên trên bia mộ là Nguyễn T, sinh năm 1913 chết năm 2006) và cụ bà Đinh Thị T (chết năm 1985).

Cha mẹ cụ Đ là cụ ông Nguyễn X và cụ bà Đinh Thị N (đều chết trước cụ Đ). Cha mẹ cụ Đinh Thị T đều chết trước bà T.

Cụ Đ và cụ T sinh được 08 người con là: Nguyễn Hữu L (chết năm 1969) có hai người con là ông Nguyễn C và ông Nguyễn Hữu C; Nguyễn Thị H; Nguyễn Q; Nguyễn Hữu L và Nguyễn Thị N; Nguyễn Hữu N (chết lúc N, không có vợ con); Nguyễn Hữu N (chết lúc N, không có vợ con); Nguyễn Hữu S (chết lúc N, không có vợ con). Như vậy, hàng thừa kế của cụ Đ có 05 người (gọi cách khác: 05 suất), cụ thể là: Nguyễn Hữu L (chết năm 1969) có hai người con là ông Nguyễn C và ông Nguyễn Hữu C (ông Công và C - 01 suất); Nguyễn Thị H (01 suất); Nguyễn Q (01 suất); Nguyễn Hữu L (01 suất) và Nguyễn Thị N (01 suất).

Về di sản thừa kế: Lúc còn sống cụ Đ có tạo lập được 1.254m² đất tại thửa đất số 188, tờ bản đồ số 7, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài

sản gắn liền với đất số vào sổ 00063 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 16 tháng 7 năm 1994 (kê khai đất theo Chỉ thị 299/TTg thừa đất số 562, tờ bản đồ số 3 với diện tích đất 1.100m²); tọa lạc tại thôn G, xã Hòa P, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Khi còn sống cụ Đ đã lập Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu M 120m² đất và lập Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu L 198m² đất, cả hai hợp đồng lập ngày 24/12/2004 và được UBND xã Hòa P chứng thực ngày 20/4/2005. Theo phân tích ở trên, hai hợp đồng đều có hiệu lực pháp luật. Như vậy, diện tích đất cụ Đ còn lại là 936m², có giá trị 7.086.917.448đ (bảy tỷ, không trăm tám sáu triệu, chín trăm mười bảy ngàn, bốn trăm bốn tám đồng) và nhà cấp bốn có diện tích xây dựng là 66,4m², có giá trị 64.959.757đ (sáu mươi tư triệu, chín trăm năm chín ngàn, bảy trăm năm bảy đồng) hiện đang dùng làm thờ cúng; tổng giá trị tài sản thừa kế của cụ Đ là 7.151.877.205đ (bảy tỷ, một trăm năm một triệu, tám trăm bảy bảy ngàn, hai trăm lẻ năm đồng). Cụ Đ chết không để lại di chúc. Do đó, ông Nguyễn Hữu L là con cụ Đ yêu cầu chia thừa kế cho 05 đồng thừa kế của cụ Đ là có căn cứ.

Chia di sản thừa kế của cụ Đ:

- Xét về công sức đóng góp thì ông Nguyễn C thì thấy: Ông Công là người sinh sống và ở trực tiếp trên đất với cụ Đ. Các ông bà Nguyễn Hữu L, Nguyễn Thị H, Nguyễn Q và Nguyễn Thị N sau khi có gia đình đã ra ở riêng nên khi chia thừa kế cần xem xét công sức đóng góp của ông Công.

Tuy nhiên, tại phiên tòa tất cả các đồng thừa kế của cụ Đ, gồm các ông (bà): Nguyễn C, Nguyễn Hữu C; Nguyễn Thị H; Nguyễn Q; Nguyễn Hữu L và Nguyễn Thị N đồng ý chia cho ông Nguyễn C 445,1m² (được ký hiệu là: Lô A), giá trị 3.370.071.534đ (ba tỷ, ba trăm bảy mươi triệu, không trăm bảy một ngàn, năm trăm ba tư đồng), có tứ cận:

Đông giáp đường bê tông, dài 13,28m và 2,69m

Tây giáp nhà đất ông Đinh Tửu, dài 5,55m và 3,01m.

Nam giáp lô đất ký hiệu là D, dài 36,47m

Bắc giáp đường kiệt, dài 5,17m, 2,54m, 26,79m

Đây là sự tự nguyện của các đồng thừa kế nên chấp nhận.

- Đối với 445m² đất, giá trị 3.369.314.385đ (ba tỷ, ba trăm sáu chín triệu, ba trăm mười bốn ngàn, ba trăm tám lăm đồng) và 11,4m² đất nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (được ký hiệu là: Lô D) và nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 66,4m² nằm trên đất có giá trị 64.959.757đ (sáu mươi tư triệu, chín trăm năm chín ngàn, bảy trăm năm bảy đồng), các ông (bà): Nguyễn C, Nguyễn Hữu C; Nguyễn Thị H, Nguyễn Q và Nguyễn Thị N mong muốn giao cho các ông Nguyễn Hữu M (con ông L), ông Nguyễn Hữu L, ông Nguyễn C, ông Nguyễn Hữu C cùng đứng tên, để sau này làm đất nhà thờ, thờ cúng ông bà tổ tiên. Ông L, ông M từ chối nhận phần đất, nhà và từ chối nhận phần thôi trả giá trị nhà đất này; đồng thời xin giao lại cho ông C và ông Công cùng đứng tên.

Xét thấy, việc ông L và ông M không mong muốn đứng tên và từ chối nhận phần di sản, cũng như không muốn nhận thôi trả giá trị nhà đất trên. Đây là sự tự nguyện

của ông L và ông M nên không thể giao cho ông L và ông M cùng đứng tên chung với ông Công, ông C được. Do đó, chỉ có giao lại cho ông Công và ông C cùng đứng tên là phù hợp, đất có tứ cận như sau:

Đông giáp đường bê tông, dài 1,63m và 2,13m

Tây giáp lô đất E, dài 16,40m, 1,80m,

Nam giáp nhà đất ông Tuấn 5,41m, 0,07m, 0,71m, 9,99m, 5,65m, 1,65m, 7,70m, 16,11m.

Bắc giáp lô đất A, dài 36,47m, 1,83m.

- Đối với diện tích đất còn lại là $45,9m^2$; trong đó: $18,70m^2$ đất (được ký hiệu là: Lô E), $23,40m^2$ nằm trong lô đất (được ký hiệu là: Lô B) và $3,80m^2$ nằm trong lô đất (được ký hiệu là: Lô C), giá trị 347.531.528đ (ba trăm bốn bảy triệu, năm trăm ba một ngàn, năm trăm hai tám đồng), lô đất E có tứ cận như sau:

Đông giáp lô đất ký hiệu là D, dài 16,40m

Tây giáp lô đất ký hiệu là B và C, dài 16,40m.

Nam giáp nhà đất ông Đình Tuấn, dài 1,1403m

Bắc giáp nhà đất ông Đình Tũu, dài 1,14m.

Do diện tích đất không đủ để chia hiện vật cho bà N, bà Quảng và bà H nên không thể chia đất cho bà N, bà Quảng và bà H được. Ông Nguyễn Hữu L xin nhận hiện vật $45,9m^2$ đất này để nhập vào hai lô đất được công nhận tại hai hợp đồng trên. Xét thấy, nếu chia đều cho mỗi kỷ phần của cụ Đ thì mỗi suất thừa kế được chia là $187,2m^2$ đất, tuy nhiên ông L chỉ xin nhận $45,9m^2$ là ít hơn rất nhiều so với kỷ phần mà mình được hưởng, hơn nữa hai hợp đồng trên được xác định có hiệu lực nên nhập phần đất này vào với diện tích được công nhận tại hai hợp đồng là phù hợp.

- Bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Q và Nguyễn Thị N xin được chia chung $130m^2$ đất, xin nhận bằng hiện vật và nhận phần đất nằm trong hai hợp đồng cụ Đ đã chuyển nhượng cho ông M và ông L, không nhận giá trị bồi trả nhà. Sau khi được chia, bà H đồng ý tặng cho bà Quảng và bà N phần mình được hưởng.

Xét thấy, như phân tích ở trên do hai hợp đồng cụ Đ chuyển nhượng cho ông M và ông L với diện tích $318m^2$ có hiệu lực pháp luật, phần đất nhà là tài sản thừa kế của cụ Đ các đồng thừa kế đồng ý chia cho ông Công là $445,1m^2$ và chia cho ông Công, ông C $445m^2$ nên diện tích đất cụ Đ còn lại là $45,9m^2$, không đủ để chia một lô đất độc lập nên Hội đồng xét xử đã chia cho ông L. Vì vậy, yêu cầu của bà H, bà Quảng và bà N không được chấp nhận. Tuy nhiên, bà H, bà Quảng và bà N yêu cầu hưởng thừa kế $130m^2$ đất, so với mỗi kỷ phần các bà được hưởng là ít hơn rất nhiều nên khi chia cần cân nhắc bồi trả giá trị bằng tiền tương đương với diện tích đất $130m^2$ mà các bà có yêu cầu là phù hợp.

Do lô đất D không đủ kích thước để tách cho các bà, ông L từ chối nhận di sản nhà đất tại lô đất D, các bà đồng ý giao nhà và đất tại lô D cho ông Công và ông C. Hội đồng xét xử xét thấy việc giao lô đất D cho ông Công và C là hợp lý. Phần đất và nhà tại lô D ông Công và C được chia nhiều hơn phần các ông được hưởng thừa kế nên buộc ông Công với ông C phải bồi trả giá trị bằng tiền cho bà H, bà Quảng và bà

N là phù hợp, giá trị $130m^2$ là 984.292.090 đồng. Bà H đồng ý tặng cho bà Quảng và bà N phần mình được hưởng nên Hội đồng xét xử ghi nhận việc tặng cho của bà H. Như vậy, ông Công và C có N vụ thôi trả giá trị cho bà Quảng và bà N mỗi người với số tiền là 492.146.045đ (bốn trăm chín hai triệu, một trăm bốn sáu ngàn, không trăm bốn lăm đồng).

- Xác định các tài sản còn lại trên thửa đất là của ông Nguyễn C, bà Bạc H.

- Ghi nhận ý kiến của ông Nguyễn Hữu L đồng ý thôi trả tiền công sức bồi đắp đất là 14.000.000đ (mười bốn triệu đồng) và giá trị cây chuối, cây xoài nằm trên phần đất được chia và công nhận tại hai hợp đồng là 13.550.000đ (mười ba triệu, năm trăm năm mươi ngàn đồng) cho ông Nguyễn C và bà Bạc H.

- Công nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hữu M tặng cho lại ông Nguyễn Hữu L diện tích đất $120m^2$ được công nhận tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/12/2004, được UBND xã Hòa P chứng thực ngày 20/4/2005 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đ với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu M, nằm tại thửa đất số 188, tờ bản đồ số 7 (được ký hiệu là: Lô C). Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hữu L nhập lô đất B, C và E lại thành một lô đất nên Hội đồng xét xử nhập lô đất B, C và E lại thành lô đất (được ký hiệu là: lô đất BCE). Như vậy, tổng diện tích lô đất BCE sau khi nhập lại là $363,9m^2$, có tứ cận:

Đông giáp thửa đất ký hiệu là D, dài 16,40m.

Tây giáp đường bê tông, dài 3,41m, 3,07m, 3,29m, 0,79m, 2,51m, 3,51m.

Nam giáp nhà đất ông Đinh Tuấn, dài 2,31m, 1,95m, 2,16m, 3,91m, 3,17m, 2,82m, 2,04 và 1,14m.

Bắc giáp nhà đất ông Đinh Tửu, dài 12,98m, 9,40m và 1,14m.

- Đối với phần đất $11,4m^2$ tăng hơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nằm trong lô D, tạm giao cho ông Nguyễn C và ông C trực tiếp quản lý, sử dụng và liên hệ với cơ quan nhà nước để đăng ký biến động tăng thêm (nếu có).

(Có sơ đồ kèm theo bản án)

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

[3] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, thì thấy: Ý kiến của Luật sư Lê Thị Xuân P thống nhất với ý kiến của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông L, bà Quảng, N là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được Hội đồng xét xử chấp nhận miễn nộp tiền án phí.

Ông Công và ông C phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[6]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.500.000 đồng, chi phí đo đạc bản đồ là 7.156.160 đồng và chi phí thẩm định giá tài sản là 33.000.000 đồng. Ông Nguyễn Hữu L đã nộp và chi xong nên buộc các đồng thừa kế được hưởng di sản có N vụ trả lại cho ông L.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 147, 157, 161, 165, 227, 228, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các điều 130, 131, 705, 706, 707 và 708 Bộ luật Dân sự năm 1995; các điều 117, 401, 500, 501, 502, 609, 620, 623, 649, 650, 651, 652, 660, 686 Bộ luật Dân sự 2015; 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 L phí Tòa án.

Tuyên bố: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu L đối với bị đơn ông Nguyễn C về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chia thừa kế tài sản”.

Tuyên xử:

[1]. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/12/2004, được UBND xã Hòa P, huyện Hòa Vang chứng thực ngày 20/4/2005 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đ với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu M, diện tích 120m² đất, nằm tại thửa đất số 188, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 219586 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 16/7/1994; tọa lạc tại thôn G, xã Hòa P, huyện Hòa Vang, TP.Đà Nẵng có hiệu lực pháp luật (*Lô C*).

[2]. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/12/2004, được UBND xã Hòa P, huyện Hòa Vang chứng thực ngày 20/4/2005 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đ với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu L, diện tích 198m² đất, nằm tại thửa đất số 188, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 219586 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 16/7/1994; tọa lạc tại thôn G, xã Hòa P, huyện Hòa Vang, TP.Đà Nẵng có hiệu lực pháp luật (*Lô B*).

[3]. Chia thừa kế của cụ Nguyễn Đ như sau:

[3.1]. Chia (giao) cho ông Nguyễn Hữu L diện tích đất 45,9m²; trong đó: 18,70m² nằm lô đất E, 23,40m² nằm trong lô đất B và 3,80m² nằm trong lô đất C, giá trị 347.531.528đ (ba trăm bốn mươi bảy triệu, năm trăm ba một ngàn, năm trăm hai tám đồng), lô đất E có tứ cận như sau:

Đông giáp lô đất D, dài 16,40m

Tây giáp lô đất B và C, dài 16,40m.

Nam giáp nhà đất ông Đình Tuấn, dài 1,14m

Bắc giáp nhà đất ông Đình Tửu, dài 1,14m

[3.2]. Chia (giao) cho ông Nguyễn C diện tích đất 445,1m² (Lô A), giá trị 3.370.071.534đ (ba tỷ, ba trăm bảy mươi triệu, không trăm bảy một ngàn, năm trăm ba tư đồng), có tứ cận:

Đông giáp đường bê tông, dài 13,28m và 2,69m.

Tây giáp nhà đất ông Đình Tửu, dài 5,55m và 3,01m.

Nam giáp lô đất D, dài 36,47m

Bắc giáp đường kiệt, dài 5,17m, 2,54m, 26,79m

[3.3]. Chia (giao) cho ông Nguyễn C và ông Nguyễn Hữu C diện tích đất 445m², giá trị 3.369.314.385đ (ba tỷ, ba trăm sáu mươi chín triệu, ba trăm mười bốn ngàn, ba trăm tám lăm đồng) và tạm giao 11,4m² đất nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Lô D), cùng nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 66,4m² nằm trên lô đất D, có giá trị 64.959.757đ (sáu mươi tư triệu, chín trăm năm chín ngàn, bảy trăm năm bảy đồng); tổng giá trị nhà, đất là 3.434.274.142 đồng, đất có tứ cận:

Đông giáp đường bê tông, dài 1,63m và 2,13m

Tây giáp lô đất E, dài 16,40m, 1,80m,

Nam giáp nhà đất ông Tuấn 5,41m, 0,07m, 0,71m, 9,99m, 5,65m, 1,65m, 7,70m, 16,11m.

Bắc giáp lô đất A, dài 36,47m, 1,83m.

[3.4]. Công nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị H tặng cho phần tài sản mình được hưởng của cụ Đ cho bà Quảng và bà N. Buộc ông Nguyễn C và Nguyễn Hữu C cùng có N vụ ngang nhau thối trả giá trị bằng tiền cho bà Nguyễn Q và Nguyễn Thị N mỗi người là 492.146.045đ (bốn trăm chín mươi hai triệu, một trăm bốn sáu ngàn, không trăm bốn lăm đồng).

[3.5]. Công nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hữu M tặng cho lại ông Nguyễn Hữu L diện tích đất 120m² được công nhận tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/12/2004, được UBND xã Hòa P chứng thực ngày 20/4/2005 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Đ với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu M, nằm tại thửa đất số 188, tờ bản đồ số 7 (Lô C).

Công nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hữu L nhập lô đất B, C và E lại thành một lô đất. Tổng diện tích đất ông L được chia thừa kế và công nhận tại hai hợp đồng được nhập lại là 363,9m² (Lô BCE). Giao lô đất BCE cho ông Nguyễn Hữu L, có tứ cận:

Đông giáp thửa đất ký hiệu là D, dài 16,40m.

Tây giáp đường bê tông, dài 3,41m, 3,07m, 3,29m, 0,79m, 2,51m, 3,51m.

Nam giáp nhà đất ông Đình Tuấn, dài 2,31m, 1,95m, 2,16m, 3,91m, 3,17m, 2,82m, 2,04 và 1,14m.

Bắc giáp nhà đất ông Đình Tửu, dài 12,98m, 9,40m và 1,14m.

Các đương sự được giao quyền sử dụng đất, tài sản trên đất được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký, chỉnh lý biến động sang tên theo quy định của pháp luật.

Trường hợp người đang nắm giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 219586 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 16/7/1994 đứng tên ông Nguyễn Đ không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để người được chia tài sản thừa kế hoặc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đi làm thủ tục tách thửa đất hoặc sang tên, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì người được chia tài sản thừa kế hoặc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quyền tự liên hệ với cơ quan nhà nước được quyền để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Có sơ đồ kèm theo bản án)

[4]. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hữu L đồng ý thôi trả giá trị công đồ đất cho ông Nguyễn C và bà Bạc H với số tiền 14.000.000đ (mười bốn triệu đồng) và thôi trả giá trị các cây Chuối, cây Xoan trên lô đất BCE, giá trị 13.550.000đ (mười ba triệu, năm trăm năm mươi ngàn đồng); tổng số tiền ông L thôi trả cho ông Công và bà Hương là 27.550.000đ (hai mươi bảy triệu, năm trăm năm mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày người được T hành án có đơn yêu cầu T hành án mà người phải T hành án không T hành, thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất thỏa thuận của các bên nhưng không vượt quá mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng số tiền chậm T hành án tại thời điểm thanh toán.

[5]. Ông Công và bà Hương được quyền sở hữu các tài sản còn lại trên đất.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Hữu L, bà Nguyễn Q và bà Nguyễn Thị N được miễn nộp tiền án phí.

Buộc ông Nguyễn C phải chịu 112.595.062đ (một trăm mười hai triệu, năm trăm chín lăm ngàn, không trăm sáu hai đồng).

Buộc ông Nguyễn Hữu C phải chịu 48.749.730đ (bốn mươi tám triệu, bảy trăm bốn chín ngàn, bảy trăm ba mươi đồng).

[7]. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn C, ông Nguyễn Hữu C, bà Nguyễn Q và bà Nguyễn Thị N mỗi người phải trả lại cho ông Nguyễn Hữu L số tiền 10.914.040đ (mười triệu, chín trăm mười bốn ngàn, không trăm bốn mươi đồng).

[8]. Về kháng cáo: Báo cho nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi N vụ liên quan có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm ngày 29/9/2023.

Riêng người có quyền lợi N vụ liên quan có vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc 15 ngày kể từ bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp bản án, quyết định được T hành theo qui định tại Điều 2 Luật T hành án dân sự thì người được T hành án dân sự, người phải T hành án dân sự có quyền thỏa thuận T hành án, quyền yêu cầu T hành án, tự nguyện T hành án hoặc bị cưỡng

chế T hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật T hành án dân sự; thời hiệu T hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật T hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND huyện Hoà Vang;
- Chi cục THADS huyện Hoà Vang;
- Lưu hồ sơ;

Nguyễn Thế Anh

SƠ ĐỒ, VỊ TRÍ ĐẤT KÈM THEO BẢN ÁN SỐ:

75/2023/DS-ST NGÀY 29/9/2023 CỦA TAND HUYỆN HÒA VANG

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1960.

Bị đơn: Ông Nguyễn C, sinh năm 1970.

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

Nguyễn Thế Anh