

Bản án số: 12/2021/DS-ST

Ngày: 12/11/2021

V/v : “ Tranh chấp về Thừa kế tài sản;
Yêu cầu hủy di chúc; Hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

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

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

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

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Chinh và bà Phạm Thị Cẩm Vân

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

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa: Bà
Huỳnh Thị Hồng Yến – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 11 năm 2021 tại phòng xử án Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận
xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2020/TLST- DS ngày 27 tháng 5 năm
2020, thụ lý bổ sung số 24a/2020/TLST – DS ngày 10/9/2020 về việc: “ Tranh chấp
về Thừa kế tài sản; Yêu cầu hủy di chúc; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án
ra xét xử số 06/2021/QĐXXST – DS ngày 22/4/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần M, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố 3, Thị trấn P, huyện N, Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1996 (theo giấy
ủy quyền ngày 12/4/2019), (có mặt);

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

- Bị đơn: Ông Trần Thanh Th, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn L, xã A, huyện N, Ninh Thuận.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị B, sinh năm 1951 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn P, huyện N, Ninh Thuận.

2. Bà Trần Thị C, sinh năm 1952 (vắng mặt);

3. Ông Trần Thanh L, sinh năm 1965 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn P, huyện N, Ninh Thuận.

4. Bà Trần Thị P, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố 12, thị trấn P, huyện N, Ninh Thuận.

5. Ông Trần Hữu Th, sinh năm 1968 (vắng mặt);

6. Bà Trần Thị Thanh N, sinh năm 1980 (vắng mặt);

7. Ông Trần Thanh T, sinh năm 1978 (vắng mặt);

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

8. Ông Trần Thanh H, sinh năm 1970 (vắng mặt);
Địa chỉ: Thôn T, xã P, huyện N, Ninh Thuận.
9. Bà Trần Thị M, sinh năm 1972 (có mặt);
Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn P, huyện N, Ninh Thuận.
10. Bà Trần Thị L, sinh năm 1973.
Địa chỉ: Phường C, quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.
11. Ông Trần Bình V, sinh năm 1994.
Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn P, huyện N, Ninh Thuận.
(bà L, ông V ủy quyền cho bà Trần Thị M tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền ngày 16/3/2020), (có mặt).
12. Bà Võ Thị Cát D, sinh năm 1973 (có mặt)
Địa chỉ: Khu phố 14, thị trấn P, huyện N, Ninh Thuận.
13. Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước
Người đại diện theo pháp luật: ông Bạch Văn N, Chủ tịch huyện.
Người đại diện theo ủy quyền: ông Bá Trung H, P. Chánh thanh tra huyện (theo giấy ủy quyền ngày 04/3/2021), (có đơn xin xét xử vắng mặt).
14. Ủy ban nhân dân thị trấn Phước Dân (vắng mặt).
Người đại diện theo pháp luật: ông Võ Đức K, Chủ tịch thị trấn Phước Dân.
- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:
Ông Trương Bình K, sinh năm 1971 (có mặt);
Địa chỉ: Khu phố 14, thị trấn P, huyện N, Ninh Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn là ông Trần Minh và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Quốc T trình bày:

Cha mẹ ông Trần M là cụ Trần T (chết năm 1985), cụ Võ Thị M (chết năm 2009), quá trình chung sống có 12 người con, gồm: Trần M, Trần Thanh Th, Trần Thị B, Trần Thị C, Trần Thị P, Trần Hữu Th, Trần Thanh H, Trần Thanh L, Trần Thị M, Trần Thị L, Trần Ch (chết năm 2002, có vợ Nguyễn Thị N (chết) và 02 con Trần Thị Nh, Trần Thanh T), Trần Thanh L (chết năm 1975, không có vợ con). Cha mẹ ông không có con riêng, con nuôi.

Tài sản của cha mẹ tạo lập là 778m² đất gồm: thửa 136, 137 và 100a tờ bản đồ 19d và 01 căn nhà hiện chỉ còn lại nền vách (không mái, không cửa, không còn giá trị sử dụng). Khi còn sống mẹ ông đã chuyển giao quyền sử dụng đất diện tích 208m² cho ông Phạm Hoài N và diện tích 66m² cho vợ chồng bà Trần Thị M, Nguyễn Th, hiện chỉ còn diện tích 506m² đất (ONT và NKH) gồm: thửa 137 diện tích 209,5m²; thửa 136 diện tích 195,5m², trên đất có nền vách nhà cũ; thửa 1450 diện tích 101m² (tách từ thửa 100a trước đây). Riêng căn nhà cấp 4B + 4C và công trình phụ gắn liền có trên đất của thửa 137 là tài sản riêng của cụ Võ Thị M tự xây dựng sau khi cụ Ty chết 10 năm. Cha ông chết không để lại di chúc, mẹ ông chết có để lại di chúc cho ông Trần Thanh Th đối với nhà, đất thửa số 137, tuy nhiên ông không thừa nhận di chúc vì cho rằng sai về chủ thể lập di chúc, vượt quá quyền quyết định về tài sản. Lúc mẹ ông còn sống có nói về việc để lại nhà, đất thửa 137 cho ông Trần Thanh Th. Cả 3

thửa đất trên ông Th đã đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 217663 ngày 28/12/2009 nhưng tài sản của cha mẹ chưa được phân chia, các anh chị em không ai ký vào văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế mà ông Th nộp khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông M đề nghị hủy bỏ di chúc, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Thanh Th; Ông yêu cầu chia thừa kế di sản của cha mẹ là căn nhà trên thửa đất 137 và quyền sử dụng diện tích đất còn lại 506m² của 3 thửa 136, 137, 1450 tờ bản đồ 19d. Ông xin nhận hiện vật là phần đất có nền vách cũ của thửa 136 và nhận luôn những ký phần của các đồng thừa kế: Trần Thị B, Trần Thị C, Trần Thị Ph, Trần Hữu Th, Trần Thanh H, Trần Thị Thanh Nh, Trần Thanh T.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/3/2019 về việc chuyển nhượng đất thổ cư diện tích 134,9m² cho ông Trương Bình Kh, có các chữ ký của các anh chị em trong gia đình, ông M thừa nhận chữ ký trong giấy chuyển nhượng viết tay là đúng chữ ký của ông, số tiền chuyển nhượng thực tế là 750.000.000^d đối với diện tích đất trên. Sau khi viết giấy chuyển nhượng thì nội bộ trong gia đình không thống nhất nên ông M và các đồng thừa kế không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Số tiền 100.000.000^d mà ông Kh giao cho bà M, ông M không biết tuy nhiên ông xác định đây là số tiền đưa trước của hợp đồng chuyển nhượng chứ không phải tiền đặt cọc. Việc chuyển nhượng chưa hoàn thành, các bên chưa giao đủ tiền và chưa giao đất. Ông không đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của ông Khánh, đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Trương Bình Kh.

Tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn là ông Trần Thanh Th trình bày:

Ông Th thừa nhận hàng thừa kế, di sản thừa kế còn lại của cụ T, cụ M như ông Trần M trình bày. Xác định căn nhà cấp 4B, 4C và công trình phụ gắn liền trên thửa đất 137 diện tích 203m² là tài sản riêng của mẹ ông xây dựng sau khi cha ông mất và đề nghị Tòa án công nhận di chúc lập ngày 28/4/2004 cho ông được hưởng đối với phần di sản này. Thửa 137 được đo đạc là 209,5m² so với trích đo đính kèm tờ di chúc thì phần đất chênh lệch là 6,5m² nhưng hiện nay thửa đất 137 đã được phân định ranh giới với thửa 136 bằng tường xây, ông đồng ý hoàn trả phần diện tích chênh lệch 6,5m². Trước đây khi tranh chấp xảy ra tại hòa giải của Ủy ban nhân dân thị trấn Phước Dân, các anh em trong gia đình cũng đã thỏa thuận giao nhà, đất thửa số 137 cho ông theo di nguyện của mẹ chết để lại tại Thông báo số 25 ngày 18/3/2013 của UBND thị trấn Phước Dân. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 217663 cấp ngày 28/12/2009 của Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước cấp cho chủ sử dụng ông Trần Thanh Th ông vẫn giữ chứ không cầm cố, thế chấp ở bất kỳ cá nhân, tổ chức nào và ông cũng không giao nộp theo các thông báo của Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước. Ông đề nghị Tòa án công nhận cho ông được thừa kế tài sản theo di chúc của mẹ và đồng ý hủy bỏ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 136, 100a tờ bản đồ 19 d mà ông chỉ đứng tên hộ trên giấy khi đăng ký kê khai.

Đối với phần chia di sản thừa kế theo pháp luật, kỷ phần ông được nhận và được ông Trần Thanh L tặng cho ông yêu cầu được nhận bằng hiện vật.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trương Bình Kh, ông thừa nhận sự việc như ông M trình bày và ông có ký vào giấy chuyển nhượng viết tay. Tuy nhiên, ông không biết về số tiền 100.000.000^d đưa trước cho bà M, giữa hai bên chưa hoàn thành xong việc giao nhận tiền và giao nhận đất, ông đề nghị Tòa án căn cứ theo pháp luật giải quyết.

Tại các bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Thanh L trình bày:

Ông L thừa nhận hàng thừa kế, di sản thừa kế còn lại của cụ T, cụ M như ông Trần M trình bày. Xác định căn nhà cấp 4B, 4C và công trình phụ gắn liền trên thửa đất 137 là tài sản riêng của mẹ ông xây dựng sau khi cha ông mất và đề nghị Tòa án công nhận di chúc lập ngày 28/4/2004 cho ông Th được hưởng đối với phần di sản là nhà, đất này vì chính ông là người chở mẹ ông ra Ủy ban nhân dân thị trấn Phước Dân để làm thủ tục chứng thực di chúc theo di nguyện của cụ Mười. Việc mẹ ông cho con trai út là Trần Thanh Th nhà đất này đã được mẹ nói với tất cả các anh chị em từ khi mẹ ông còn sống và cũng không ai có ý kiến gì. Trước đây khi tranh chấp xảy ra tại hòa giải của UBND thị trấn Phước Dân, các anh em trong gia đình cũng đã thống nhất giao nhà, đất thửa số 137 cho ông Th theo di nguyện của mẹ chết để lại theo Thông báo số 25 ngày 18/3/2013 của UBND thị trấn Phước Dân, mặc dù ông không có mặt tại buổi hòa giải nhưng ông đồng ý theo di nguyện của mẹ lúc còn sống.

Đối với phần chia thừa kế theo pháp luật, kỷ phần ông được nhận ông nhượng quyền cho ông Trần Thanh Th được nhận.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng của ông Trương Bình Kh, ông thừa nhận như ông M trình bày và ông có ký vào giấy chuyển nhượng viết tay nhưng ông không biết về số tiền 100.000.000^d đưa trước, mục đích các anh chị em cùng đồng ý bán diện tích đất này để xây dựng lại căn nhà từ đường trên thửa 136, sở dĩ thủ tục chuyển nhượng chưa hoàn thành vì ông Kh mua đất thổ cư, mà thực tế hiện trạng là đất nông nghiệp cần phải chuyển mục đích sử dụng đất và khi liên hệ cán bộ địa chính cho biết hiện chưa thể làm được và hẹn qua năm 2020, sau đó nội bộ gia đình không thống nhất và ông Trần M có đơn ngăn cản, vì vậy ông đề nghị Tòa án căn cứ theo pháp luật giải quyết.

Tại biên bản lấy lời khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M trình bày:

Bà M thừa nhận hàng thừa kế, di sản thừa kế còn lại của cụ T, cụ M như ông Trần M trình bày. Xác định căn nhà cấp 4B, 4C và công trình phụ gắn liền trên thửa đất 137 là tài sản riêng của mẹ bà xây dựng sau khi cha bà mất. Lúc mẹ bà còn sống bà có nghe mẹ bà nói về việc cho ông Th nhà, đất thửa 137. Hiện nay nhà, đất thửa 137 bà đang ở nên bà đề nghị Tòa án không công nhận di chúc lập ngày 28/4/2004 cho ông Th được hưởng đối với phần di sản này vì bà nghi ngờ ông Th cấu kết làm giả di chúc. Trước đây bà có nhà riêng xây dựng trên phần đất của cha mẹ, khi ly hôn năm 2013 chồng bà là ông Nguyễn Th sử dụng nên bà về nhà đất của mẹ để ở. Sau này, bà cho con bà L là Trần Bình V ở cùng. Quá trình sử dụng bà không sửa chữa

xây dựng gì mới vẫn sử dụng theo hiện trạng cũ. Bà đồng ý với đề nghị của ông Trần M về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Thanh Th.

Đối với phần được chia thừa kế theo pháp luật, bà đề nghị được nhận bằng hiện vật là đất và nhận luôn kỹ phần của bà Trần Thị L nhượng quyền cho bà.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng của ông Trương Bình Kh, bà thừa nhận như ông M trình bày và thừa nhận có ký vào giấy chuyển nhượng, số tiền 100.000.000^d đưa trước là do vợ ông Kh đưa cho bà và chỉ có bà, ông L và bà C biết về số tiền này, những người khác không biết. Sau khi giao dịch chuyển nhượng không thành do anh em trong nhà có nhiều ý kiến không thống nhất thì bà và bà C, ông M có lên nhà ông Kh để nói về việc không chuyển nhượng nữa và bà có nói vợ chồng ông Kh nhận lại tiền nhưng vợ chồng ông Kh không chịu nhận lại, do đó hiện tại số tiền này bà vẫn đang giữ. Giữa hai bên chưa hoàn thành xong việc giao nhận tiền và nhận đất. Bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà sẽ trả lại số tiền 100.000.000^d cho vợ chồng ông Kh.

Tại các biên bản ghi lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông bà Trần Thị C, Trần Thị B, Trần Hữu Th, Trần Thanh H, Trần Thị Ph trình bày: thừa nhận hàng thừa kế, di sản thừa kế còn lại của cụ T, cụ M như ông Trần M trình bày. Xác định trên thửa 137 có căn nhà cấp 4 do bà M tự xây dựng sau khi chồng chết. Đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông M, yêu cầu được nhận kỹ phần thừa kế bằng hiện vật và đồng ý giao kỹ phần được nhận cho ông Trần M để ông M quản lý, sử dụng và định đoạt xây dựng căn nhà từ đường thờ cúng tổ tiên, nguyện vọng được nhận đất nằm trên khu vực nhà thờ tự cũ bị phá dỡ và xin vắng mặt tại các phiên hòa giải, xét xử; ủy quyền toàn bộ cho ông Trần M thay mặt chúng tôi quyết định tất cả mọi vấn đề liên quan vụ kiện.

Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Trần Thanh T, Trần Thị Thanh Nh trình bày: Cha ông, bà là Trần Ch (chết 2002), mẹ Nguyễn Thị N(chết), là con của cụ T và cụ M. Thừa nhận hàng thừa kế, di sản thừa kế còn lại của ông T, bà M như ông Trần M trình bày và đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông M, yêu cầu được nhận kỹ phần thừa kế bằng hiện vật và nhượng kỹ phần được nhận cho ông Trần M để ông M quản lý, sử dụng định đoạt xây dựng căn nhà từ đường thờ cúng tổ tiên, ông bà và xin vắng mặt tại các phiên hòa giải, xét xử; ủy quyền toàn bộ cho ông Trần M thay mặt chúng tôi tham gia tố tụng tại Tòa án.

Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trương Bình Kh, trình bày:

Ngày 06/3/2019 giữa vợ chồng ông và gia đình ông Trần M gồm 10 người thỏa thuận về việc chuyển nhượng diện tích (7,1 x 19)m = 134,9m² khi giao kết chỉ bằng giấy viết tay, tứ cận: Nam giáp đường hẻm, Bắc giáp đất Nguyễn Th, Đông giáp đường sân banh, Tây giáp đất Trần Thanh Th. Lúc soạn thảo hợp đồng viết tay thành hai bản, một bản giá chuyển nhượng 80.000.000^d, một bản giá chuyển nhượng 750.000.000^d nhưng thực tế giá trị chuyển nhượng là 750.000.000^d và vợ chồng ông đã đưa trước số tiền 100.000.000^d cho bà Trần Thị M. Khi hai bên giao dịch ông biết

việc đất này đang tranh chấp thừa kế và khởi kiện tại Tòa án. Quá trình thực hiện do vợ chồng ông mua đất thổ cư mà hiện trạng là đất nông nghiệp cần phải chuyển mục đích sử dụng đất mới công chứng hợp đồng và khi liên hệ cán bộ địa chính cho biết hiện chưa thể làm được và hẹn qua năm 2020 sau khi có quyết định của Ủy ban mới được phép chuyển mục đích sử dụng. Sau đó anh chị em nhà ông M không thống nhất nên không tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa, hiện tại ông chưa được quản lý, sử dụng đất. Ông Kh yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, công nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông Kh và các anh chị em ông Trần M theo thỏa thuận như giấy viết tay hai bên đã lập.

Tại biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Cát D trình bày: bà đồng ý với trình bày của chồng bà ông Trương Bình Kh, đề nghị công nhận giấy chuyển nhượng đất lập ngày 06/3/2019 giữa vợ chồng bà và anh em ông Trần M.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước trình bày: Việc Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa số 100a, 136, 137 có tổng diện tích 778m² tờ bản đồ địa chính số 19d thị trấn Phước Dân cho ông Trần Thanh Th là không đúng quy định pháp luật vì trong đó có diện tích 208m² (trong đó có 50m² đất ODT và 158m² đất NKH) thuộc quyền sử dụng của anh em ông Phạm Hoài N có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Trần M năm 2003 (một phần thửa số 100a) và nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị M năm 2007 (một phần đất số 136) sử dụng ổn định liên tục đến nay. Ngày 03/10/2016 Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước đã ban hành quyết định số 1899/QĐ - UBND điều chỉnh giảm 208m² diện tích thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 217663 ngày 28/12/2009 cấp cho ông Trần Thanh Th, ngày 17/01/2019, ông Phạm Hoài N được Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 655972 tại thửa 1397 diện tích 208m² tờ bản đồ địa chính số 19d, hiện nay ông Th chưa giao nộp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để điều chỉnh diện tích, chưa thực hiện đo đạc chỉnh lý lại các thửa 100a, 136, 137 tờ bản đồ 19d. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh Th thể hiện thửa đất 100a diện tích 272m² (38m² đất ODT và 234m² đất NKH), thửa số 136 diện tích 303m² (38m² đất ODT và 265m² đất NKH), thửa số 137 diện tích 203m² (38m² ODT và 165 m² NKH). Việc xác định diện tích đất ở đô thị và đất nông nghiệp khác căn cứ trên cơ sở pháp lý là hạn mức công nhận đất ở theo số lượng nhân khẩu trong hộ trên địa bàn không quá 250m², khi thu hồi đất làm đường đã thu hồi diện tích 136m² đất thổ cư tại một phần thửa 100a, do đó diện tích đất ở còn lại chỉ 114m² chia đều cho cả 3 thửa đất.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị trấn Phước Dân trình bày: ngày 28/4/2004 tại Ủy ban nhân dân thị trấn Phước Dân có chứng thực di chúc của bà Võ Thị M do ông Trần Quang L – chủ tịch ký, hiện bản chính di chúc được chứng thực được lưu giữ tại quyển số 01/TP/CC – SCT /DCT số chứng thực 09 tại Ủy ban nhân dân thị trấn Phước Dân.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến:

Từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm hội đồng xét xử nghị án, việc thu thập chứng cứ, lấy lời khai của đương sự, việc cấp, tổng đạt các giấy tờ cho Viện Kiểm sát và những người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định về phiên tòa sơ thẩm; người tham gia tố tụng là nguyên đơn, bị đơn người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Di chúc cụ Võ Thị M lập bằng văn bản được chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn Phước Dân, tại phiên tòa các người con của cụ đều thừa nhận khi còn sống cụ M có di nguyện để lại nhà đất thừa 137 tờ bản đồ 19d cho ông Trần Thanh Th, do đó không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy di chúc; Chấp nhận yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chia thừa kế theo pháp luật; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu, bà M phải hoàn trả cho vợ chồng ông Kh số tiền đã nhận là 100.000.000^d, do không có căn cứ để xác định thiệt hại nên không phải bồi thường.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về thủ tục tố tụng:

- Sự vắng mặt của đương sự: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các quyết định tố tụng nhưng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

- Quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo yêu cầu khởi kiện của đương sự và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xác định vụ án có quan hệ tranh chấp: “Tranh chấp về thừa kế tài sản; Yêu cầu hủy di chúc; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo khoản 3, 5 điều 26, khoản 1 điều 39, của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, khoản 4 điều 32 Luật Tố tụng Hành chính 2015 và thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Về thời hiệu khởi kiện: Cụ M chết năm 2009; cụ T chết năm 1985, trước ngày 10/9/1990 nên thời hiệu khởi kiện chia di sản thừa kế là bất động sản được thực hiện theo quy định tại điều 36 của Pháp lệnh thừa kế 1990 và hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/NQ- HĐTP ngày 19/10/1990 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp lệnh thừa kế. Tại điểm d khoản 1 điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “Đối với giao dịch dân sự được xác lập trước ngày Bộ luật này có hiệu lực thì việc áp dụng pháp luật được quy định như sau: Thời hiệu được áp dụng theo quy định của Bộ luật này”, khoản 1 điều 623 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “thời hiệu để người thừa kế yêu cầu chia di sản thừa kế là 30 năm đối với bất động sản kể từ thời điểm mở thừa kế”. Ngày 09/11/2018 ông

Trần M có đơn khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ T, cụ M là vẫn còn trong thời hiệu.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Quá trình thu thập chứng cứ:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ, sự thừa nhận của các đương sự xác định: Sinh thời, cụ T và cụ M tạo lập tài sản chung gồm 778 m² đất và 01 căn nhà hiện chỉ còn nền, vách. Theo biên bản thẩm định, định giá tài sản ngày 15/7/2020 thì diện tích 778 m² thửa đất 136, 100a, 137 tờ bản đồ 19d theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 217663 cấp ngày 28/12/2009 của UBND huyện Ninh Phước nay được xác định là các thửa: 137 diện tích 209,5m², 136 diện tích 195,5m² và 1450 diện tích 101m², thửa 1397 diện tích 208m², thửa 1499 diện tích 66m² cùng tờ bản đồ 19d, thị trấn Phước dân. Thửa đất 136 và 1450 có 26m² đất ở đô thị và 270,5m² đất nông nghiệp khác trị giá 40.849.875^d, trên đất có nền vách nhà cũ không còn giá trị sử dụng và 01 cây nem (đương sự không không yêu cầu định giá). Thửa 137 có 38 m² đất ở đô thị và 171,5m² đất nông nghiệp khác trị giá 39.389.625^d; các tài sản trên đất thửa 137 gồm: nhà cấp 4B diện tích 48 m² trị giá 48.000.000^d, nhà cấp 4C giá trị 9.936.000^d, nhà vệ sinh 1.158.300^d, tường rào lưới B40 dài 24m giá trị 1.790.000^d, tổng là 60.803.420^d. Các bên đương sự đều thống nhất về giá do Hội đồng định giá đã định.

Sau khi cụ T chết, cụ M đã chuyển nhượng một phần diện tích 208m² tại thửa 1397 cho ông Phạm Hoài N và chuyển giao cho vợ chồng bà Trần Thị M, ông Nguyễn Th sử dụng diện tích 66 m² thửa số 1499 xây nhà ở, các đồng thừa kế của cụ T đều biết và không phản đối. Quá trình tố tụng các bên đương sự chỉ tranh chấp đối với di sản còn lại là: căn nhà cấp 4 và công trình phụ gắn liền quyền sử dụng diện tích 209,5m² thửa số 137, thửa đất số 136 diện tích 195,5m², thửa đất số 1450 diện tích 101m² cùng tờ bản đồ 19d; không tranh chấp nền vách nhà cũ và 01 cây nem cũng như diện tích đất thửa số 1397, 1499 tờ bản đồ 19d, đây là quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự phù hợp quy định tại điều 5 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tại quyết định giải quyết khiếu nại số 1146/QĐ –UBND ngày 08/6/2016 của Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước đã có hiệu lực pháp luật, xác định các thửa đất được UBND huyện Ninh Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 217663 ngày 28/12/2009 cho ông Trần Thanh Th có nguồn gốc của cụ T, cụ M. Sau khi cụ T chết, cụ M đã xây dựng căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 137 như hiện tại, căn nhà là tài sản riêng của cụ M. Hiện nay di sản của cụ T, cụ M còn lại là diện tích đất 506m² gồm thửa số 137 diện tích 209,5m², thửa 136 diện tích 195,5m², thửa 1450 diện tích 101m² cùng tờ bản đồ 19d. Điều này phù hợp với sự thừa nhận của các đương sự và tình tiết này không phải chứng minh theo quy định tại điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về hàng thừa kế: Vợ chồng cụ T, cụ M có 12 người con gồm Trần M, Trần Thanh Th, Trần Thị B, Trần Thị C, Trần Thị Ph, Trần Hữu Th, Trần Thanh H, Trần Thanh L, Trần Thị M, Trần Thị L, Trần Ch (chết năm 2002, có vợ Nguyễn Thị N (chết) và 02 con Trần Thị Thanh Nh, Trần Thanh T), Trần Thanh L (chết năm 1975, không có vợ con).

[2.2] Về di sản thừa kế:

Xét văn bản phân chia thừa kế bằng giấy viết tay không đề ngày, tháng, năm: các đồng thừa kế không thừa nhận chữ ký, chữ viết của mình trong văn bản phân chia thừa kế và có yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết.

Tại kết luận giám định số 97/KLGD ngày 16/4/2020 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Ninh Thuận kết luận về chữ ký, chữ viết như sau: Chữ ký, chữ viết mang tên “Trần M”, “Trần Thị B”, “Trần Thị C”, “Trần Thị Ph”, “Trần Hữu Th”, “Trần Thanh H”, “Trần Thanh L”, “Trần Thị M”, “Trần Thị L” dưới mục “Những người thừa kế” trên tài liệu mẫu cần giám định so với chữ ký, chữ viết mang tên “Trần M”, “Trần Thị B”, “Trần Thị C”, “Trần Thị Ph”, “Trần Hữu Th”, “Trần Thanh H”, “Trần Thanh L”, “Trần Thị M”, “Trần Thị L” trên các tài liệu mẫu so sánh không phải do cùng một người ký và viết ra. Do đó, văn bản này không có giá trị pháp lý thể hiện được ý chí của tất cả các đồng thừa kế định đoạt tài sản cho ông Th.

Tại điều 14 Luật Hôn nhân gia đình năm 1959 quy định: “Vợ và chồng đều có quyền sở hữu, hưởng thụ và sử dụng ngang nhau đối với tài sản có trước và sau khi cưới”. Di sản của cụ T là $\frac{1}{2}$ trong khối tài sản chung quyền sử dụng đất diện tích 506m² còn lại của vợ chồng. Cụ T chết năm 1985 không để lại di chúc, di sản sẽ được chia thừa kế theo pháp luật. Khi cụ T chết, lúc này ông Ch còn sống, hàng thừa kế thứ nhất của cụ T có 12 người gồm: bà M và 11 người con. Như vậy, phần di sản của cụ T được chia thừa kế theo pháp luật chia đều cho 12 kỹ phần, mỗi kỹ phần tính bằng hiện vật là diện tích 21,083m². Ông Ch đã chết nên kỹ phần của ông Ch chia đều cho các con Nh, T là những người thừa kế chuyển tiếp thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Ch theo điều 651 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Di sản của cụ M là $\frac{1}{2}$ trong khối tài sản chung là quyền sử dụng đất có diện tích 253m² đất, nhận kỹ phần thừa kế của cụ T diện tích 21,083m² và tài sản riêng là căn nhà gắn liền vật kiến trúc trên thửa đất số 137 tờ bản đồ 19d.

[2.3] Về yêu cầu hủy bỏ di chúc:

Cụ M chết năm 2009 có để lại di chúc cho ông Trần Thanh Th được hưởng nhà, đất thửa 137 diện tích 203m² (theo trích đo đính kèm di chúc). Các bên đương sự có tranh chấp về bản di chúc của cụ M được Ủy ban nhân dân thị trấn Phước Dân chứng thực ngày 28/4/2004. Hội đồng xét xử xét thấy:

Xét tính hợp pháp của di chúc: di chúc do cụ M lập trước thời điểm cụ M chết hơn 5 năm, được lập bằng văn bản có chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn Phước Dân ngày 28/4/2004 tại quyển số 01 TP / CC – SCT với nội dung: “Tờ di chúc: ... tôi làm tờ di chúc này để lại tài sản gồm nhà ở 48m², đất ở 255m². Sau khi tôi qua đời con tôi là Trần Thanh Th được quyền sở hữu tài sản nêu trên...đồng thời phải có trách nhiệm nuôi dưỡng tôi và cúng kính theo phong tục. Tứ cận: Đông giáp nhà thờ chồng tôi, Tây giáp đường hẻm, Nam giáp miếu thờ, Bắc giáp Ngõ Bê”, kèm theo trích đo bản đồ thửa đất 137 tờ bản đồ 19d có diện tích 203m². Tại biên bản xác minh ngày 12/4/2021 ông Trần Quang L trình bày: “Ngày 28/4/2004 tại Ủy ban nhân dân thị trấn Phước Dân ông có chứng thực tờ di chúc của bà Võ Thị M, khi chứng thực bà Mười hoàn toàn tự nguyện, tỉnh táo, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định pháp luật”.

Nguyên đơn ông Trần M cho rằng tài sản chung của vợ chồng nhưng bà M lập di chúc cho ông Th là vượt quá quyền quyết định về tài sản. Xét trong nội dung di chúc định đoạt căn nhà là tài sản riêng của cụ M và quyền sử dụng đất diện tích 203

m² gắn liền căn nhà, việc định đoạt này không vượt quá quyền tài sản của cụ M trong khối tài sản chung. Bên cạnh đó, tại các biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước ngày 22/6/2012 và phân trình bày theo đơn ngày 08/11/2018 ông Minh cũng thừa nhận các anh chị em sau khi biết cụ M để lại di chúc cho ông Th cũng đã đồng ý thực hiện theo di nguyện của cụ M. Tại phiên tòa, các đồng thừa kế của cụ M đều thừa nhận lúc còn sống cụ M đã có di nguyện để lại nhà, đất của thửa 137 tờ bản đồ 19d cho ông Th quyền sở hữu; bà M thừa nhận có nghe lúc còn sống cụ M nói về việc cụ M lập di chúc nhà, đất thửa 137 cho ông Th và ông M thừa nhận việc cụ M có nói về việc cho ông Th nhà, đất của thửa 137; điều này phù hợp với lời khai của ông L về việc cụ M định đoạt tài sản cho ông Th như di chúc. Như vậy di chúc do cụ M lập là đúng với ý nguyện của cụ. Quá trình khiếu nại, khởi kiện không một đồng thừa kế nào phản đối về năng lực hành vi dân sự của cụ M. Đồng thời ông Th cũng đã thực hiện đúng điều kiện của di chúc: nuôi dưỡng mẹ khi còn sống và cúng kính theo phong tục. Hình thức di chúc và nội dung phù hợp quy định của pháp luật, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội nên thỏa mãn các điều kiện của di chúc hợp pháp theo quy định tại điều 661 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Vì vậy, giao cho ông Th được hưởng các tài sản được định đoạt trong di chúc, trị giá 99.603.000^d. Tuy nhiên, hiện tại thửa đất 137 tờ bản đồ 19d có sự biến động diện tích 209,5m² và hiện trạng được phân định bằng hàng rào bao quanh nên để thuận tiện trong việc sử dụng giao cho ông Th toàn quyền quản lý sử dụng thửa đất số 137 tờ bản đồ 19d diện tích 209,5 m² (có 38m² đất ONT) và quyền sở hữu tài sản là căn nhà cấp 4 B + 4C cùng công trình phụ gắn liền thửa đất. Diện tích chênh lệch 6,5m² so với trích đo đính kèm theo di chúc ông Th tự nguyện hoàn trả và sẽ căn trừ vào kỷ phần được nhận khi chia thừa kế theo pháp luật. Do đó, yêu cầu hủy bỏ di chúc của ông Trần M là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.4] Về yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật:

Nội dung di chúc của cụ M chưa định đoạt hết phần tài sản là quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cụ M nên phần tài sản là quyền sử dụng đất 50m² chưa được định đoạt của cụ M trong khối tài sản chung và 21,083m² hưởng thừa kế của cụ Tỵ sẽ được chia đều cho các đồng thừa kế của cụ M. Ông Ch chết trước cụ M nên con là bà Nh, ông T sẽ được hưởng thừa kế thế vị phần di sản mà ông Ch được hưởng nếu còn sống theo quy định tại điều 677 Bộ luật Dân sự 2005. Như vậy phần di sản còn lại diện tích đất 71,083m² chia đều 11 kỷ phần, mỗi kỷ phần được nhận bằng hiện vật là diện tích 6,46m².

Phân chia thừa kế bằng hiện vật:

Quá trình tố tụng các bên đương sự đều có nguyện vọng được nhận phần di sản thừa kế bằng hiện vật. Xét diện tích đất có hai mặt tiếp giáp đường, chiều rộng và chiều dài đảm bảo tương xứng với một diện tích sử dụng làm nhà ở được để chia cho các bên cùng sử dụng là phù hợp khoản 2 điều 660 Bộ luật Dân sự 2015.

Những người định đoạt nhường phần di sản thừa kế của mình cho ông Trần M gồm: ông Th, H, bà B, C, Ph, Nh + T là 6 kỷ phần cộng 1 kỷ phần của ông M, tính bằng hiện vật là $(21,083 + 6,46) \times 7 = 192,8\text{m}^2$, trị giá quyền sử dụng đất là 31.439.100^d. Ông M có nguyện vọng được nhận phần đất trên nền vách nhà cũ của thửa 136 để ông tu sửa làm nơi thờ cúng ông bà, cha mẹ. Do đó giao cho ông M được

nhận thừa đất 136 diện tích $195,5\text{m}^2$ (có 26m^2 đất ODT) trên đất có nền vách căn nhà cũ, ông M hoàn trả phần chênh lệch $2,7\text{m}^2$ cho các đồng thừa kế khác.

Ông L định đoạt phần di sản thừa kế của mình cho ông Th được nhận cộng 1 kỷ phần của ông Th tổng là 2 kỷ phần bằng hiện vật là $(21,083 + 6,46) \times 2 = 55,08\text{m}^2$ trị giá 4.998.500^d. Khấu trừ vào diện tích đất chênh lệch $6,5\text{m}^2$ của thửa 137 thì ông Th còn được nhận $48,5\text{m}^2$.

Bà Trần Thị L định đoạt phần di sản thừa kế của mình cho bà Trần Thị M được nhận, cộng kỷ phần của bà M tổng là 02 kỷ phần bằng hiện vật là $(21,083 + 6,46) \times 2 = 55,08\text{m}^2$, trị giá 4.998.500^d.

Bà M có nguyện vọng được nhận căn nhà và đất thửa 137 tờ bản đồ 19d để ở vì hiện tại bà M đang quản lý sử dụng căn nhà, đất và cho con bà L là Trần Bình V ở cùng. Tuy nhiên, căn nhà và đất thửa 137 tờ bản đồ 19d đã được cụ M di chúc cho ông Th, do đó cần thực hiện theo đúng di nguyện của cụ M. Mặt khác, ngoài chỗ ở này ra bà M vẫn có nhà trên đất trước đây được cụ M chuyển giao quyền sử dụng và chưa được phân chia khi ly hôn mà hiện tại ông Nguyễn Th đang quản lý sử dụng và diện tích đất bà M được chia bằng hiện vật cũng đủ điều kiện để xây dựng và tạo lập chỗ ở mới.

Thửa 1450 tờ bản đồ 19d có diện tích 101m^2 , có hai mặt tiếp giáp đường. Phân chia thửa đất này ra 2 phần, cụ thể như sau: giao cho ông Th 1 phần thửa 1450 có diện tích $48,5\text{m}^2$ được ký hiệu bởi các mốc giới (8, 9, 23, 21); giao cho bà Mai 1 phần thửa 1450 có diện tích $52,5\text{m}^2$ được ký hiệu bởi các mốc giới (21, 22, 19, 6, 7), phần còn thiếu $2,58\text{m}^2$ trị giá 234.000^d sẽ được nhận bằng tiền từ ông Trần M hoàn sang, tuy nhiên tại phiên tòa bà M không yêu cầu ông M hoàn trả giá trị chênh lệch.

[2.5] Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 217663 do Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước cấp ngày 28/12/2009 cho ông Trần Thanh Th đối với diện tích 778m^2 các thửa đất số 100a, 136, 137, tờ bản đồ số 19d, thị trấn Phước Dân. Căn cứ mà Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Thanh Th dựa trên tờ di chúc lập ngày 28/4/2004 và văn bản phân chia thừa kế không đề ngày, tháng, năm. Tại kết luận giám định số 97/KLGD ngày 16/4/2020 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Ninh Thuận kết luận về chữ ký, chữ viết không phải do cùng một người ký và viết ra như đã phân tích ở trên.

Quyền sử dụng đất là di sản của cụ T và cụ M chưa được phân chia. Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước khi hoàn tất thủ tục đã không thẩm tra các giấy tờ về thừa kế. Tại thời điểm này, diện tích các thửa đất đã có sự biến động, thay đổi về hiện trạng sử dụng và chủ sử dụng, ông Phạm Hoài N đang quản lý sử dụng diện tích có 208m^2 , ông Nguyễn Th, bà Trần Thị M đang quản lý sử dụng diện tích 66m^2 .

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sử dụng đất và các đồng thừa kế khác. Tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 1146/QĐ – UBND ngày 08/6/2016, Thông báo số 472/ TB – UBND ngày 22/7/2016, Quyết định số 1899/QĐ – UBND ngày 03/10/2016 của Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước đã điều chỉnh trừ đi diện tích 208m^2 ông Nam sử dụng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 655972 ngày 17/01/2019 cho ông Phạm Hoài N. Xét trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất không đảm bảo đúng quy định, đây được xem thuộc trường hợp quyết định cá biệt rõ ràng trái pháp luật. Do đó cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích của thửa 136, 100a tờ bản đồ 19d để tiến hành cấp lại theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

[2.6] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ông Trương Bình Kh có yêu cầu độc lập đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn đều đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; riêng ông Trần M, Trần Thanh Th đề nghị Tòa án căn cứ theo pháp luật giải quyết.

Xét giấy mua bán đất thổ cư lập ngày 06/3/2019 giữa bên mua ông Trương Bình Kh, bên bán gồm các ông, bà: Trần Thị B, Trần Thị C, Trần M, Trần Thị Ph, Trần Thanh L, Trần Hữu Th, Trần Thanh H, Trần Thị M, Trần Thị L, Trần Thanh Th; diện tích (7,1 x19)m = 134,9m² của thửa 100a, 136 có tứ cận: Đông giáp đường sân banh, Tây giáp ông Trần Thanh Th, Nam giáp đường hẻm, Bắc giáp Nguyễn Th. Việc thỏa thuận mua bán được lập thành 02 giấy có cùng ngày, cùng diện tích, tứ cận, cùng chữ ký bên mua, bên bán nhưng giá trị chuyển nhượng khác nhau là 80.000.000^d và 750.000.000^d. Các bên đương sự đều thừa nhận giá trị thực tế của hợp đồng chuyển nhượng là 750.000.000^d và ông Kh đã thanh toán cho bà M nhận số tiền 100.000.000^d, hiện bà M đang nắm giữ, việc ghi thêm bản hợp đồng giá trị thấp hơn là để nộp phí ít hơn khi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

Xét hợp đồng được lập bằng văn bản, chưa được công chứng chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm chuyển nhượng, quyền sử dụng đất là di sản thừa kế chưa được phân chia và việc chuyển nhượng đất còn thiếu người thừa kế của ông Ch (ông T, bà Nh) không được tham gia vào giao dịch, hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư diện tích 134,9m² nhưng thực tế sử dụng của thửa đất hầu hết là đất nông nghiệp chưa được chuyển mục đích sử dụng lên thổ cư, thời điểm hai bên tiến hành giao kết hợp đồng thì diện tích đất này đang tranh chấp và khởi kiện tại Tòa án. Tại khoản 4 điều 12 Luật Đất đai 2013 quy định những hành vi bị nghiêm cấm: “ không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất: chuyển nhượng đất khi đất đang tranh chấp”, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi đang có tranh chấp là trái quy định pháp luật, vi phạm điểm b khoản 1 điều 188 Luật Đất đai. Đồng thời, ông Kh chỉ mới thực hiện giao 100.000.000^d/750.000.000^d tương đương 13% giá trị hợp đồng, giữa các bên chưa hoàn thành xong việc giao nhận tiền và giao nhận đất.

Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã không tuân thủ quy định pháp luật về hình thức lẫn nội dung theo quy định tại khoản 3 điều 167, khoản 1 điều 188 Luật Đất đai. Giao dịch bị vô hiệu theo quy định tại điều 123 Bộ luật Dân sự, hai bên đều có lỗi như nhau, do đó cần khôi phục lại tình trạng ban đầu các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, các ông bà có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng phải có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 100.000.000^d đã nhận, tuy nhiên số tiền này bà M thừa nhận hiện đang nắm giữ vì vậy buộc bà M phải có nghĩa vụ

hoàn trả số tiền 100.000.000^d cho ông Trương Bình Kh, bà Võ Thị Cát D. Bên có lỗi sẽ phải bồi thường thiệt hại theo quy định tại điều 131 Bộ luật Dân sự 2015.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo kết quả định giá ngày 15/7/2020 xác định đất ở đô thị có giá 570.000^d/1m² (hệ số điều chỉnh k =1,1), địa chính thị trấn Phước Dân cung cấp giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương dao động từ 2.500.000^d đến 3.000.000^d/1m² nhưng không cung cấp được các hợp đồng chuyển nhượng trên thực tế; quá trình tố tụng ông Kh cũng không cung cấp được chứng cứ về giá thị trường chuyển nhượng tại khu vực đất tranh chấp. Như vậy theo giá chuyển nhượng thực tế trên thị trường tại thời điểm tranh chấp là thấp hơn so với giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận được ghi trong hợp đồng nên không đặt ra việc bồi thường giá trị chênh lệch vì không xác định được có thiệt hại xảy ra.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, quan điểm của Viện kiểm sát tại phiên tòa, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về chia di sản thừa kế, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ phù hợp các điều 649, 650, 651, 660, 688 Bộ luật Dân sự 2015 nên chấp nhận; Đối với yêu cầu hủy di chúc của nguyên đơn; Yêu cầu độc lập về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.7] Chi phí định giá và trích đo bản đồ: Số tiền 4.030.000^d (*Bốn triệu không trăm ba mươi ngàn đồng*) ông M tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

[2.8] Về án phí sơ thẩm:

Mỗi đương sự phải chịu án phí sơ thẩm tương ứng với giá trị phần tài sản mà họ được chia trong khối di sản thừa kế. Do đó, ông Trần M phải chịu 1.572.000^d, ông Trần Thanh Th phải chịu 5.230.000^d, bà Trần Thị M phải chịu 300.000^d.

Đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận: Ông M phải chịu 300.000^d án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy bỏ di chúc; Ông Trương Bình Kh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000^d đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà Trần Thị M và các đồng thừa kế Trần M, Trần Thanh Th, Trần Thị B, Trần Thị C, Trần Thị Ph, Trần Hữu Th, Trần Thanh H, Trần Thanh L, Trần Thị L phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm 5.000.000^d tương ứng với số tiền hoàn trả 100.000.000^d. Chia phần mỗi người phải chịu 500.000^d án phí sơ thẩm.

Tuy nhiên, ông M, bà B, bà C thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn tiền án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

Các điều 5, điều 6, điều 26, điều 39, điều 91, điều 92, điều 147, điều 157, điều 165, điểm b khoản 2 điều 227, điều 228, điều 266, điều 271, điều 273, điều 278 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Các điều 123, điều 131, điều 357, khoản 2 điều 468, điều 623, điều 649, điều 650, điều 651, điều 660, điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015; điều 661 Bộ luật Dân sự 1995; điều 677 Bộ luật Dân sự 2005;

Điều 12, điều 167, khoản 1 điều 188 Luật Đất đai 2013

Điểm d khoản 1 điều 12, khoản 1 điều 26, khoản 3 và khoản 7 điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khóa 14 về Ân phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần M đối với bị đơn ông Trần Thanh Th về việc: “Tranh chấp thừa kế tài sản; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Không chấp nhận yêu cầu “Hủy di chúc” của ông Trần M và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Bình Kh về việc: “Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.Xác định di chúc do cụ Võ Thị M được chứng thực tại Ủy ban thị trấn Phước Dân ngày 28/4/2004 là hợp pháp.

Chia cho ông Trần Thanh Th được toàn quyền quản lý, sử dụng theo di chúc đối với thửa đất số 137 tờ bản đồ 19d, thị trấn Phước Dân, diện tích 209,5 m² (có 38m² đất ONT) được ký hiệu bởi các mốc giới (10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 20) và quyền sở hữu tài sản là căn nhà cấp 4 B + 4C cùng công trình phụ gắn liền thửa đất. Tứ cận:

Đông giáp thửa 136
Tây giáp đường đất
Nam giáp đường đất
Bắc giáp thửa 103

Bà Trần Thị M có nghĩa vụ cùng ông Trần Bình V giao trả cho ông Trần Thanh Th quyền sở hữu các tài sản: căn nhà 4B + 4C, nhà vệ sinh, tường rào lưới B40 dài 24m gắn liền quyền sử dụng thửa đất số 137, tờ bản đồ 19d, thị trấn Phước Dân diện tích 209,5m².

2.Chia di sản thừa kế theo pháp luật:

2.1.Chia cho ông Trần M quyền sử dụng thửa đất số 136 tờ bản đồ 19d, thị trấn Phước Dân, diện tích 195,5m² (có 26 m² đất ODT) được ký hiệu bởi các mốc giới (9, 10, 20, 16, 19, 22). Tứ cận:

Đông giáp thửa 1450
Tây giáp thửa 137
Nam giáp đường đất
Bắc giáp thửa 1397

2.2.Chia cho ông Trần Thanh Th quyền sử dụng diện tích 48,5m² thuộc một phần thửa số 1450 tờ bản đồ 19d, thị trấn Phước Dân, được ký hiệu bởi các mốc giới (8, 9, 23, 21). Tứ cận:

Đông giáp đường nhựa,
Tây giáp thửa 136,
Nam giáp đường đất,
Bắc giáp phần đất còn lại thửa 1450

2.3.Chia cho bà Trần Thị M quyền sử dụng diện tích 52,5m² thuộc một phần thửa đất số 1450 tờ bản đồ 19d thị trấn Phước Dân, được ký hiệu bởi các mốc giới (21, 22, 19, 6, 7). Tứ cận:

Đông giáp đường nhựa,
Tây giáp thửa 136,
Nam giáp phần đất thửa 1450 chia cho ông Th,
Bắc giáp thửa 1397 và lối đi vào thửa 1449.

(Các thửa đất tiếp giáp đều thuộc tờ bản đồ số 19d, thị trấn Phước Dân; có trích lục bản đồ địa chính kèm theo).

3. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 217663 do Ủy ban nhân dân huyện Ninh Phước cấp ngày 28/12/2009 cho ông Trần Thanh Th đối với diện tích các thửa 136, thửa 100a tờ bản đồ 19d, thị trấn Phước Dân.

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

4. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/3/2019 giữa ông Trương Bình Kh và các ông bà: Trần Thị B, Trần Thị C, Trần M, Trần Thị Ph, Trần Thanh L, Trần Hữu T, Trần Thanh H, Trần Thị M, Trần Thị L, Trần Thanh Th đối với diện tích 134,9m² thửa 100a, 136 tờ bản đồ 19d, thị trấn Phước Dân.

Bà Trần Thị M có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 100.000.000^d (Một trăm triệu đồng) cho ông Trương Bình Kh, bà Võ Thị Cát D.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo lãi suất được quy định tại điều 357 và khoản 2 điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

5. Về chi phí thẩm định, định giá và trích đo bản đồ địa chính: ông Trần M tự nguyện chịu toàn bộ và đã nộp đủ.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Thanh Th phải chịu 5.730.000^d (Năm triệu bảy trăm ba mươi ngàn đồng) án phí sơ thẩm.

Ông Trần M được miễn 2.372.000^d (Hai triệu ba trăm bảy mươi hai ngàn đồng) án phí sơ thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000^d (Hai triệu đồng) theo biên lai số 0017963 ngày 24/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Phước.

Bà Trần Thị B, Trần Thị C được miễn 500.000^d (Năm trăm ngàn đồng) án phí sơ thẩm.

Bà Trần Thị M phải chịu 800.000^d (Tám trăm ngàn đồng) án phí sơ thẩm.

Các ông, bà: Trần Thị Ph, Trần Hữu Th, Trần Thanh H, Trần Thanh L, Trần Thị L, mỗi người phải chịu 500.000^d (Năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trương Bình Kh phải chịu 300.000^d (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000^d (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0018984 ngày 10/9/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành

án theo quy định tại điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Án xử sơ thẩm có mặt nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi liên quan, quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 12/11/2021); người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được tổng đạt hợp lệ bản án.

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Thị Cẩm Vân

Lê Thị Chinh

Phạm Thị Anh Trang

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh NT;
- VKSND tỉnh NT;
- CCTHADS tỉnh NT;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Thị Anh Trang

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. PHAN RANG - THÁP CHÀM
TỈNH NINH THUẬN**

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHAN RANG- THÁP CHÀM

Căn cứ vào các điều 235 và 264 Bộ luật tố tụng dân sự;
Vào lúc giờ phút ngày 18 tháng 01 năm 2017 tại phòng Nghị án Toà án
nhân dân thành phố Phan Rang- Tháp Chàm.

Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên toà: Ông Lê Hưng Dũng

Các Hội thẩm nhân dân:

Tiến hành nghị án về vụ án ly hôn sơ thẩm giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị Kim Liên, sinh năm 1967

Bị đơn: Ông Ngô Tùng Thiện, sinh năm 1963

Cùng địa chỉ: Số 165 Yết Kiêu, khu phố 1, phường Mỹ Hương, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Sau khi thảo luận Hội đồng xét xử thông qua đề biểu quyết các vấn đề sau:

1. Về hình thức:

Khoản 4 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Khoản 1 Điều 56 của Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

Biểu quyết: 3/3

2. Về nội dung:

Tuyên xử:

Về quan hệ hôn nhân: Chấp nhận yêu cầu xin ly hôn của bà Lê Thị Kim Liên.
Bà Lê Thị Kim Liên được ly hôn với ông Ngô Tùng Thiện.

Biểu quyết: 3/3

Về án phí: Bà Lê Thị Kim Liên phải chịu 200.000 đồng án phí ly hôn sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số 0010485 ngày 08/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. Bà Lê Thị Kim Liên đã nộp đủ án phí ly hôn sơ thẩm.

Biểu quyết: 3/3

Biên bản làm xong lúc giờ phút cùng ngày, đã thông qua biên bản nghị án cho các thành viên trong Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Hưng Dũng

