

Bản án số: 139/2024/DS-PT

Ngày: 20-5-2024

V/v: “*Tranh chấp di sản thừa kế và
hủy Giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Lê Tự

Các Thẩm phán:

ông Nguyễn Cường

bà Võ Thị Ngọc Dung

- Thư ký phiên tòa: ông Trần Xuân Lộc - Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 39/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp di sản thừa kế và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 03 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Phan Thanh B, sinh năm 1965; địa chỉ: thôn T, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Bình.

2. Bà Phan Thị Kim N, sinh năm 1955; địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, huyện T, tỉnh Quảng Bình.

Bà Phan Thị Kim N ủy quyền cho ông Phan Thanh B tham gia tố tụng.

- Bị đơn:

1. Ông Phan Xuân H, sinh năm 1958 và bà Hoàng Thị V, sinh năm 1962; địa chỉ: thôn T, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H và bà V: bà Phan Thị H1; sinh năm 1983, địa chỉ: thôn T, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Bình (Giấy ủy quyền ngày 16/5/2024)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H và bà V: Luật sư Mai Đức Đ - Công ty L - Đoàn Luật sư thành phố H; địa chỉ: Phòng E, Chung cư V Khoa học Công an, phố T, phường T, quận C, Thành phố Hà Nội.

2. Bà Phan Thị P, sinh năm 1984 và ông Bùi Văn N1, sinh năm 1985; địa chỉ: thôn T, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Bình.

Bà Phan Thị P ủy quyền cho ông Bùi Văn N1 tham gia tố tụng (Giấy ủy quyền ngày 17/5/2024)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phan Thị H1, sinh năm 1983; địa chỉ: thôn T, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Bình.

2. Ông Phạm Minh P1, sinh năm 1991; địa chỉ hiện nay: thôn T, ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Phạm Anh T, sinh năm 1993; địa chỉ: C, chung cư I, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. UBND huyện T, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Hồ Duy P2 - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, tỉnh Quảng Bình.

5. UBND xã S, huyện T, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phan Xuân T1 - Chủ tịch UBND xã S, huyện T, tỉnh Quảng Bình.

Người kháng cáo: bị đơn ông Phan Xuân H và bà Hoàng Thị V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phan Thanh B và bà Phan Thị Kim N thống nhất trình bày:

Bố mẹ ông, bà là cụ Phan T2 (sinh năm 1923, chết năm 2009) và bà Đoàn Thị Ú (sinh năm 1929, chết năm 2017) sinh được bốn người con gồm: bà Phan Thị Kim N, sinh năm 1955, ông Phan Xuân H, sinh năm 1958, ông Phan Thanh B, sinh năm 1965 và bà Phan Thị Y (sinh năm 1968, chết năm 2016). Bà Y có chồng là Phạm Đức H2 (sinh năm 1959) và có hai người con là ông Phạm Anh T (sinh năm 1993) và ông Phạm Minh P1 (sinh năm 1990).

Năm 2002, bố mẹ ông, bà được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1014, tờ bản đồ số 8, diện tích 2088 m²; địa chỉ: thôn T, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Bình. Đến năm 2008 được đo đạc chỉnh lý lại

thành thửa đất số 332, tờ bản đồ số 6, diện tích 2080m². Từ năm 2002, cho đến khi chết bố mẹ ông, bà xây dựng một ngôi nhà nhỏ và sống với nhau trên thửa đất đó; ngày 23/9/2008, cụ Phan T2 chết không để lại di chúc.

Tháng 9/2012, mẹ của ông, bà là Đoàn Thị Ú làm hồ sơ tách thửa đang ở thành hai thửa đất (thửa đất số 622, tờ bản đồ số 6, diện tích 991 m² và thửa đất số 623, tờ bản đồ số 6, diện tích 1089 m²). Sau khi tách thửa, ngày 26/11/2012 bà Ú đã chuyển nhượng thửa đất số 662 cho vợ chồng cháu nội là Phan Thị P-Bùi Văn N1 (con gái của ông Phan Xuân H). Nhưng khi cụ T2 còn sống đã hứa, sau khi bố mẹ chết sẽ chia hai thửa đất nói trên cho bốn anh chị em. Vì vậy, phần đất mà bố, mẹ hứa cho ông Phan Xuân H thì ông H đã cho lại con gái Phan Thị P, nên cụ Ú đã làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất 662 cho cháu nội Phan Thị P (phần đất này coi như là phần thừa kế của bố để lại và mẹ để lại sau khi chết cho ông Phan Xuân H). Hiện nay, trên thửa đất 662 ông N1, bà P đã xây dựng nhà ở cấp 4 khoảng 100 m² và các công trình phụ trợ khác.

Đến tháng 8/2015, mẹ ông bà Đoàn Thị Ú tiếp tục thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất 623, tờ bản đồ số 6, diện tích 1089 m² cho vợ chồng anh trai là ông Phan Xuân H- Bùi Thị V1, nhưng toàn bộ việc cụ Ú tự làm thủ tục tách thửa, sau đó tặng cho lại cho vợ chồng ông H đều không lấy ý kiến của các con là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất. Ngày 04/9/2017, cụ Ú chết, không để lại di chúc. Hiện nay, trên thửa đất 623, ông H, bà V1 đã cho con gái là bà Phan Thị H1 xây dựng nhà khoảng 180 m².

Do đó, ông bà khởi kiện yêu cầu tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với thửa đất 622 mang tên Phan Thị P- Bùi Văn N1 và GCNQSDĐ đã cấp đối với thửa đất 623 mang tên vợ chồng ông Phan Xuân H- Hoàng Thị V để chia di sản thừa kế theo quy định của pháp luật. Tại các thửa đất trên vợ chồng chị P và chị H1 đã xây dựng nhà cửa kiên cố và chiếm phần hết mặt tiền của toàn bộ thửa đất, cho nên trong trường hợp được chia bằng hiện vật thì ông không thể xây dựng nhà ở vì không có bề rộng, vì vậy ông yêu cầu được phân chia di sản thừa kế bằng giá trị theo giá thị trường.

- *Tại Biên bản lấy lời khai ngày 05/7/2023 bà Phan Thị Kim N trình bày:*

Bà thừa nhận mối quan hệ huyết thống và di sản bố mẹ để lại như ông B trình bày. Bà đề nghị Tòa án phân chia di sản thừa kế của bố mẹ bà cho các hàng thừa kế theo quy định của pháp luật.

- *Bị đơn ông Phan Xuân H, bà Hoàng Thị V trình bày:*

Về quan hệ huyết thống ông thừa nhận như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, khi còn sống mẹ ông (bà Đoàn Thị Ú) có nói rằng sẽ ở với ông và sau này nếu bà chết thì vợ chồng ông H sẽ thờ phụng. Do đó, cụ Ú đã làm hợp đồng tặng cho thửa đất 623 cho vợ chồng ông theo quy định của pháp luật nên được các cơ quan nhà nước cấp GCNQSDĐ. Nay ông B, bà N làm đơn khởi kiện thì ông bà không chấp nhận.

- *Bị đơn bà Phan Thị P, ông Bùi Văn N1 trình bày:*

Năm 2012, vợ chồng ông bà đã thỏa thuận mua một thửa đất của bà nội (bà Đoàn Thị Ú). Tại biên bản họp gia đình ngày 29/8/2012, bà Ú thỏa thuận bán cho

hai cháu N1, P 100m² đất với giá 5.000.000 đồng. Việc thỏa thuận này có sự chứng kiến của bà N, ông H, bà Y và ông Phan Xuân Q (Trưởng thôn) và ông B là người trực tiếp đo đất cho ông bà. Sau đó, cụ Ú đã tiến hành tách thửa và chuyển nhượng thửa đất số 622 cho vợ chồng ông bà với giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng đã được UBND xã chứng thực với giá trị 15.000.000 và được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 622. Sau khi được cấp GCNQSDĐ ông bà đã xây dựng nhà cửa và sinh sống ổn định từ năm 2012 cho đến nay và mọi người trong gia đình đều biết nhưng không có bất cứ ý kiến gì phản đối nào. Thửa đất số 622 là do ông, bà mua của cụ Ú và có sự đồng ý của các con nên ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B, bà N.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H1 trình bày:*

Bà xây nhà cuối năm 2022 trên thửa đất số 623 của bố mẹ bà là ông Phan Xuân H, bà Hoàng Thị V cho nhưng chưa làm thủ tục tặng cho. Diện tích đất và nhà là 366,66m² (diện tích cụ thể trong sơ đồ hiện trạng đo đạc lập ngày 5/7/2023). Theo bà, đây là đất của bố mẹ đã cho bà nên bà không đồng ý với đơn khởi kiện của ông B, bà N.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh P1 và ông Phạm Anh T trình bày:*

Nhất trí về quan hệ huyết thống gia đình như nguyên đơn, bị đơn trình bày. Về di sản của ông bà ngoại, ông P1 và ông T từ chối không nhận di sản và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, chia đều cho các đồng thừa kế khác.

- *UBND xã S, tỉnh Quảng Bình trình bày:*

Về nguồn gốc thửa đất này là của ông Phan T2 và bà Đoàn Thị Ú để lại. Đề nghị các bên đương sự thỏa thuận với nhau để giữ gìn tình cảm trong gia đình. Nếu hai bên không thỏa thuận được thì đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

- *Tại bản tự khai ngày 02/3/2023, đại diện theo ủy quyền của UBND huyện T ông Hồ Duy P2 trình bày:*

- Ngày 17/12/2002, UBND huyện T cấp GCNQSDĐ cho ông Phan T2 và bà Đoàn Thị Ú tại thửa đất số 1014, tờ bản đồ số 8, diện tích 2088m²; trong đó đất ở 400m², đất vườn 1988m², tại thôn T, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Bình.

- Ngày 17/9/2012, Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện T đã tiến hành chỉnh lý thửa đất 1014 thành thửa đất số 322, tờ bản đồ số 6, diện tích 2088m² (Theo chương trình chỉnh lý, đo đạc năm 2008). Cùng ngày 17/9/2012, bà Ú có đơn xin tách thửa số 322 thành hai thửa:

+ Thửa 622, diện tích 991m², trong đó có 100m² đất ở và 891m² đất vườn.

+ Thửa 623, diện tích 1089m², trong đó có 300m² đất ở và 789m² đất vườn.

- Đến ngày 26/11/2022 bà Ú làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 622 cho vợ chồng ông, bà Bùi Văn N1-Phan Thị P theo hợp đồng tặng cho được UBND xã S chứng thực số 93/2012, quyền số 01, ngày 26/11/2012; có trích lục bản đồ địa chính, biên bản thẩm tra việc chuyển nhượng và đơn xin tách thửa, hợp thửa. Ngày 05/02/2013, UBND huyện T đã cấp GCNQSDĐ số CH00304 đối với thửa đất 622 cho vợ chồng ông, bà N1-P.

- Ngày 31/8/2015, bà Ú tiếp tục làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa 623 cho ông, bà Phan Xuân Hng Thị V được UBND xã S chứng

thực số 29/2015, quyền số 01, ngày 31/5/2015. Ngày 12/10/2015, UBND huyện T đã cấp GCNQSDĐ số CH00539 đối với thửa đất 623 cho vợ chồng ông, bà H-Viện.

- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo vẽ ngày 05/7/2023:

Theo kết luận định giá của Hội đồng định giá do Tòa án thành lập xác định: các thửa đất số 622, 623 thuộc tờ bản đồ số 6, khu vực 3 vị trí 1. Đất ở đơn giá 40.000 đồng/m². Đất trồng cây lâu năm vị trí 1 đơn giá 20.000 đồng/m².

Sau khi có kết quả đo vẽ và định giá nguyên đơn không đồng ý với kết quả định giá đất vì việc áp giá của Hội đồng định giá theo giá nhà nước là quá thấp so với giá thị trường và có yêu cầu trưng cầu định giá độc lập. Tòa án sơ thẩm tiến hành trưng cầu định giá độc lập và Công ty cổ phần Đ1 có Chứng thư thẩm định giá số: 1030.1/CT/TVĐN. QB ngày 30/10/2023, cụ thể như sau:

+ Giá trị quyền sử dụng thửa đất 622, tờ bản đồ số 6 tại thôn T, xã S, huyện T là 555.500.000 đồng. Trong đó: Đất ở tại nông thôn 100 m², đơn giá 1.100.000đ/m²; Đất trồng cây lâu năm 891,0 m², đơn giá 500.000đ/ m²

+ Giá trị quyền sử dụng thửa đất 623, tờ bản đồ số 6 tại thôn T, xã S, huyện T là 724.500.000 đồng. Trong đó: Đất ở tại nông thôn 300 m², đơn giá 1.100.000đ/m²; Đất trồng cây lâu năm 789,0 m², đơn giá 500.000đ/m²

Ngày 21/11/2023, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H, bà V, ông Mai Đức Đ có đơn kiến nghị về việc không sử dụng kết quả thẩm định giá độc lập để làm căn cứ giải quyết vụ án vì kết quả định giá của tổ chức định giá độc lập có nhiều thông tin chưa chính xác, việc định giá không có sự thỏa thuận lựa chọn của các bên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 03 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định:

Căn cứ khoản 5 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 27, Điều 28 và Điều 31 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000; Điều 667 Bộ luật Dân sự 1995; khoản 1 Điều 611, khoản 1 Điều 623, Điều 650, Điều 651, Điều 658 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 169, 100 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phân chia di sản thừa kế của ông Phan Thanh B và bà Phan Thị Kim N.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Thanh B và bà Phan Thị Kim N về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 772011, tại thửa đất số 622, tờ bản đồ số 6, diện tích 991m², trong đó có 100m² đất ở và 891m² đất vườn tại thôn T, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Bình đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ ngày 05/02/2013 mang tên cho ông Bùi Văn N1 và bà Phan Thị P.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Thanh B và bà Phan Thị Kim N về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 457909, tại thửa đất số 623, tờ bản đồ số 6, diện tích 1089m², trong đó có 300m² đất ở và 789m² đất vườn tại thôn T, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Bình đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ ngày 12/10/2015 cho ông Phan Xuân H và bà Hoàng Thị V để chia di sản thừa kế theo quy định của pháp luật.

2. Xác định di sản thừa kế của cụ Phan T2 là thửa đất số 623, tờ bản đồ số 6; diện tích 1089m², trong đó có 300m² đất ở và 789m² đất vườn tại thôn T, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Bình, có tổng giá trị 724.500.000 đồng cụ thể như sau:

- Chia cho ông Phan Thanh B được hưởng 01 kỷ phần thừa kế là quyền sử dụng 260m² đất, trong đó có 50m² đất ở và 210m² đất vườn, có giá trị 160.000.000 đồng.

- Chia cho bà Phan Thị Kim N được hưởng 01 kỷ phần thừa kế là quyền sử dụng 260m² đất, trong đó có 50m² đất ở và 210m² đất vườn, có giá trị 160.000.000 đồng.

- Chia cho ông Phan Xuân H được hưởng 02 kỷ phần thừa kế là quyền sử dụng 569 m² đất; trong đó có 200m² đất ở, 369m² đất vườn; có giá trị 404.500.000 đồng.

3. Giao cho ông Phan Xuân H được quyền sở hữu và sử dụng toàn bộ thửa đất số 623, tờ bản đồ số 6, diện tích 1089m², trong đó có 300m² đất ở và 789m² đất vườn địa chỉ: thôn T, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Bình.

Ông Phan Xuân H có quyền và nghĩa vụ liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Buộc ông Phan Xuân H có nghĩa vụ thanh toán phần di sản thừa kế là quyền sử dụng đất nhưng được chia bằng hiện vật cho ông Phan Thanh B số tiền 160.000.000 đồng và bà Phan Thị Kim N số tiền 160.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Kháng cáo

Ngày 19/01/2024, ông Phan Xuân H, bà Hoàng Thị V nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo:

- Tòa án cấp sơ thẩm phân chia di sản thừa kế không hợp lý, không xem xét nguyện vọng, ý chí của cha mẹ ông bà lúc còn sống; đồng thời không xem xét công sức quản lý tài sản và công sức chăm sóc phụng dưỡng cha mẹ của ông bà.

- Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng kết quả định giá của Công ty CP Đ1 là không đúng trình tự thủ tục tố tụng, mức định giá quá cao so với thị trường.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Phan Xuân H, bà Hoàng Thị V giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H, bà V đề nghị xem xét lại tính hợp pháp của Chứng thư thẩm định giá, đề nghị định giá lại đối với tài sản tranh chấp và tính công sức quản lý di sản, công lao phụng dưỡng cha mẹ của vợ chồng ông H, bà V khi chia di sản thừa kế.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Toà án cấp sơ thẩm đã xét xử vụ án có căn cứ và đúng pháp luật; kháng cáo của ông H, bà V là không có cơ sở, không có tài liệu chứng cứ chứng minh kết quả định giá là không phù hợp giá thị trường, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Khi còn sống, cụ T2 và cụ Ú tạo lập được thửa đất số 1014, tờ bản đồ số 8, diện tích 2088m²; trong đó đất ở 400m², đất vườn 1988m², tại thôn T, xã S, huyện T, tỉnh Quảng Bình (thửa 1014). Đến năm 2008, thửa đất được chỉnh lý thành thửa đất số 322, tờ bản đồ số 6, diện tích 2080m² (thửa 322); đồng thời bà Ú có đơn xin tách thửa số 322 thành hai thửa: thửa 622, diện tích 991m², trong đó có 100m² đất ở và 891m² đất vườn (thửa 622) và thửa 623, diện tích 1089m², trong đó có 300m² đất ở và 789m² đất vườn (thửa 623).

[2] Năm 2008, cụ T2 chết không để lại di chúc và tài sản chung của cụ T2 và cụ Ú là thửa đất số 322, tờ bản đồ số 6, diện tích 2080m². Vì vậy, thời điểm mở thừa kế của cụ T2 vào năm 2008 và di sản của cụ T2 để lại là ½ quyền sử dụng thửa đất số 322 là 1040m², trong đó có 200m² đất ở và 840m² đất vườn và di sản được chia thành 05 kỷ phần thừa kế bằng nhau cho hàng thừa kế thứ nhất gồm: cụ Ú, ông B, ông H, bà Y và bà N. Tuy nhiên, năm 2012 cụ Ú đã tự kê khai tách toàn bộ thửa đất số 322 thành 02 thửa: thửa số 622, diện tích 911m² và thửa số 623, diện tích 1089m²; sau đó chuyển nhượng cho vợ chồng ông P, bà N2 thửa số 622 và tặng cho thửa đất số 623 cho vợ chồng ông H, bà V nhưng không có ý kiến của những người con thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ T2. Như vậy, cụ Ú đã định đoạt ½ thửa đất thuộc phần di sản thừa kế của cụ T2 để lại là vượt quá phạm vi tài sản thuộc quyền sở hữu của cụ Ú trong khối tài sản chung của vợ chồng.

[3] Năm 2017, cụ Ú chết không để lại di chúc. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên phần tài sản của cụ Ú là ½ thửa đất 322 có diện tích 1040 m² (trong đó có 200m² đất ở và 840m² đất vườn) cho nên khi còn sống cụ Ú được quyền định đoạt số tài sản này. Vì vậy, sau khi tiến hành làm thủ tục tách thửa năm 2012 cụ Ú đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 622, diện tích 991m² (trong đó có 100m² đất ở và 891m² đất vườn) cho vợ chồng ông, bà N1 - P là vẫn còn thiếu 49m² đất vườn so với diện tích đất thuộc quyền định đoạt trong khối tài sản chung thuộc quyền sở hữu của cụ Ú. Việc cụ Ú thực hiện chuyển nhượng thửa đất 622 cho ông Bùi Văn N1 và bà Phan Thị P theo Hợp đồng chuyển nhượng số 93/2012 ngày 26/11/2012 được UBND xã S chứng thực là đúng pháp luật, bên nhận

chuyển nhượng đã đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 622, diện tích 991m², trong đó có 100m² đất ở và 891m² đất vườn đã cấp cho ông N1, bà P để chia di sản thừa kế là có căn cứ.

[4] Do phần tài sản của cụ Ú trong khối tài sản chung với cụ T2 đã được cụ Ú định đoạt lúc còn sống, cho nên ngày 31/8/2015 cụ Ú tiếp tục tặng cho thửa đất số 623, diện tích 1089m², trong đó có 300m² và 789m² đất vườn cho ông H, bà V là vượt quá $\frac{1}{2}$ tài sản của cụ Ú cũng như phần cụ Ú được hưởng thừa kế của cụ T2. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 31/8/2015, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 457909, được UBND huyện T cấp ngày 12/10/2015, mang tên ông H, bà V là đúng quy định pháp luật.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm xác định: phần di sản thừa kế của cụ T2 là 1040m² (trong đó có 200m² đất ở và 840m² đất vườn) được mở thừa kế tại thời điểm cụ T2 chết năm 2008 và được chia thành 05 kỷ phần cho hàng thừa kế thứ nhất gồm: cụ Ú, ông B, ông H, bà N, bà Y và mỗi kỷ phần thừa kế là 208m² đất. Tuy nhiên, đến thời điểm giải quyết vụ án bà Y đã chết (2016) và hàng thừa kế kế vị của bà Y là ông T, P3 đều có văn bản từ chối nhận di sản thừa kế, cho nên toàn bộ di sản của cụ T2 được chia thành 04 phần cho cụ Ú, ông B, ông H, bà N; mỗi kỷ phần là 260m² đất (trong đó có 50m² đất ở và 210m² đất vườn). Mặt khác, tại thời điểm còn sống cụ Ú đã tự nguyện tặng cho toàn bộ tài sản của mình cho ông H, bà V; do đó, phần di sản chênh lệch là 49 m² đất vườn và 100m² đất ở còn lại tại thửa đất 623 của cụ Ú được giao cho vợ chồng ông H là phù hợp với ý chí của cụ Ú khi còn sống. Vì vậy, ông H được chia 02 kỷ phần thừa kế, trong đó có 01 kỷ phần cụ Ú được hưởng thừa kế từ cụ T2 và 01 kỷ phần thừa kế mà ông H được chia từ di sản của cụ T2 để lại. Tổng số ông H được chia là 569m² đất (260x2+49); trong đó có 200m² đất ở và 369m² đất vườn (*trong đó bao gồm: 50m² đất ở được chia từ di sản của cụ T2 + 50m² đất ở cụ Ú được chia từ cụ T2 + 100m² đất ở và 49m² đất vườn là phần tài sản của cụ Ú trong khối tài sản chung nhưng đã tặng cho ông H*); ông B, bà Y được chia mỗi người 260m² đất, trong đó có 50m² đất ở và 210m² đất vườn; là có căn cứ, đúng pháp luật.

[6] Trên thửa đất 623, ông H và bà V đã cho con gái Phan Thị H1 xây nhà kiên cố và các công trình phụ trợ khác nằm chính giữa vị trí thửa đất với diện tích 366,66 m². Tòa án cấp sơ thẩm xác định không thể phân chia di sản thừa kế của cụ T2 bằng hiện vật là phù hợp với hiện trạng các công trình đã xây dựng trên đất và phù hợp với nguyện vọng của ông B, bà N được phân chia di sản và nhận giá trị bằng tiền. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm giao toàn bộ thửa đất 623 cho ông H được quyền sử dụng và buộc vợ chồng ông H phải hoàn trả giá trị bằng tiền cho ông B, bà N là phù hợp.

[7] Về kết quả định giá, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thủ tục định giá tài sản tranh chấp theo giá thị trường là phù hợp với Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn cho rằng giá tài sản định giá cao so với thị trường nhưng không có tài

liệu chứng cứ chứng minh. Cùng với việc nộp đơn yêu cầu định giá lại, bị đơn cung cấp các văn bản xác nhận thông tin của các ông Đoàn Anh N3, Mai Văn H3, Phan Thanh N4 trình bày không bán đất với giá 60.000.000đ – 62.000.000đ/1m² mặt tiền. Tuy nhiên, cơ quan thẩm định giá sử dụng cách tiếp cận từ thị trường và phương pháp so sánh để xác định giá đất, các thông tin về giá đất chỉ mang tính chất tham khảo trong quá trình định giá. Do đó, không có căn cứ cho rằng kết quả định giá của cơ quan thẩm định giá là không chính xác. Mặt khác, tại phiên toà sơ thẩm, bị đơn cho rằng giá đất định giá quá cao nhưng không có yêu cầu định giá lại. Vì vậy, quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và kháng cáo của ông H, bà V yêu cầu định giá lại di sản là không cần thiết, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[8] Về tính công sức, xét ngoài kỷ phần được hưởng từ di sản của cụ T2, ông H còn được giao phần di sản chênh lệch là 49 m² đất vườn và 100m² đất ở còn lại tại thửa đất 623 của cụ Ú theo thoả thuận tặng cho, nên Tòa án cấp sơ thẩm không đặt ra vấn đề xem xét công sức của vợ chồng ông H là phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà V yêu cầu tính công sức.

[9] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông H, bà V phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, ông H, bà V là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí và miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Xuân H, bà Hoàng Thị V;
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 03 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình;
3. Án phí phúc thẩm:

Ông Phan Xuân H, bà Hoàng Thị V được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Lê Tự