

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN Đ
TỈNH QUẢNG NAM**

Bản án số: 06/2023/DS-ST

Ngày: 17/02/2023

*V/v “Tranh chấp chia di sản thừa kế và yêu cầu
hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

CỘNG HOÀ 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 Đ, TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Tự Soái.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Cương và bà Bùi Thị Hoanh..

- Thư ký Tòa án: Bà Lê Thị Nguyệt Sương- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Trung Thu- Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 45/2021/TLST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2021 và thụ lý bổ sung số: 45a/2021/TLST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2021 về việc “*Tranh chấp chia di sản thừa kế và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2022/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 20/2022/QĐST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 23/2022/QĐST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2023/QĐST-DS ngày 19 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Đỗ Ngọc D**, sinh năm 1970; hộ khẩu thường trú: thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam; chỗ ở hiện nay: thôn M, xã P, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam; có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông **Đỗ Ngọc D1**, sinh năm 1973; địa chỉ: thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam; vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà **Đỗ Thị Thanh M**, sinh năm 1955; địa chỉ: thôn Đ, xã P, huyện H, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

3.2. Ông **Đỗ Ngọc Đ**, sinh năm 1965; địa chỉ: tổ 34, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng; vắng mặt.

3.3. Ông **Đỗ Ngọc D2**, sinh năm 1967; địa chỉ: thôn N, xã P, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam; có mặt.

3.4. Bà **Phạm Thị T**, sinh năm 1979;

3.5. Ông **Phạm Minh Q**, sinh năm 1993;

3.6. Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1957;

3.7. Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam; tất cả vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/5/2021 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/11/2021 cùng các lời khai tại Tòa án nhân dân huyện Đại Lộc, ông Đỗ Ngọc D (nguyên đơn) trình bày:

Cha ông Đỗ Ngọc D là Đỗ Ngọc M (Đỗ Ngọc B), sinh năm 1928 và mẹ Nguyễn Thị X, sinh năm 1932; địa chỉ cuối cùng trước khi chết thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam. Cha mẹ ông D có 05 người con chung gồm: Đỗ Thị Thanh M (sinh năm 1956), Đỗ Ngọc Đ (sinh năm 1963), Đỗ Ngọc D2 (sinh năm 1967), Đỗ Ngọc D (sinh năm 1970), Đỗ Ngọc D1 (sinh năm 1973). Cha mẹ ông D cũng không có con riêng và con nuôi.

Năm 2014, ông Đỗ Ngọc M (Đỗ Ngọc B) chết và năm 2015, bà Nguyễn Thị X chết mà không để lại di chúc.

Tài sản của cha mẹ ông Đỗ Ngọc D khi chết để lại diện tích đất 3.239m² thuộc thửa đất số 881, tờ bản đồ 07, mục đích sử dụng đất ở 300m² và 2.939m² đất trồng cây lâu năm; địa chỉ tại thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam (đã được Nhà nước cấp Giấy CNQSD đất do ông D1 đang cất giữ).

Khi chết, cha mẹ ông Đỗ Ngọc D không để lại di chúc, di sản cha mẹ ông D để lại là quyền sử dụng đất nêu trên và chưa được chia theo quy định của pháp luật. Hiện nay thửa đất tranh chấp cha mẹ ông D chết để lại vợ chồng ông Đỗ Ngọc D1 và bà Phạm Thị T quản lý, sử dụng. Vào năm 2011, vợ chồng ông D1 và bà T tự ý bán một phần di sản diện tích đất thuộc thửa đất số 881, tờ bản đồ 07 cho nhiều người là ông Phan Minh Q, bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị C (cùng trú tại thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam) nhưng không có sự đồng ý của anh chị em trong gia đình ông D. Nay ông Đỗ Ngọc D1 không đồng ý chia di sản thừa kế của cha mẹ ông D chết để lại cho các anh, chị em trong gia đình ông D.

Ông Đỗ Ngọc D yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Đỗ Ngọc D1 đã tự tiện chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa số 881, tờ bản đồ số 07 tại thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam cho ông Phan Minh Q trái pháp luật để chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất diện tích 3.239m² thuộc thửa số 881, tờ bản đồ 07; mục đích sử dụng đất ở 300m² và 2.939m² đất trồng cây lâu năm; địa chỉ tại thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam làm 05 phần bằng nhau theo quy định của pháp luật. Nguyên vọng của ông Đỗ Ngọc D là được nhận tài sản thừa kế của cha mẹ chết để lại bằng hiện vật là phần diện tích đất để có điều kiện về quê sinh sống tuổi già.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Đỗ Ngọc D rút yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị C.

Theo các văn bản trình bày có trong hồ sơ vụ án bị đơn ông Đỗ Ngọc D1 trình bày:

Ông Đỗ Ngọc D1 đồng ý với trình bày của ông Đỗ Ngọc D về quan hệ huyết thống, thời điểm cha mẹ là ông Đỗ Ngọc M (Đỗ Ngọc B) và bà Nguyễn Thị X chết cũng như di sản cha mẹ để lại như ông D trình bày là đúng. Vào năm 2011, ông Đỗ Ngọc D1 có bán một phần tài sản diện tích đất của cha mẹ thuộc thửa số 881, tờ bản đồ số 07 cho ông Phan Minh Q (trú tại thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam) số tiền là 98.000.000 đồng, việc mua bán đất chỉ bằng miệng chứ không lập văn bản.

Nay ông Đỗ Ngọc D yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Đỗ Ngọc D1 đã chuyển nhượng cho ông Phan Minh Q thì ông D1 không đồng ý. Còn việc ông D yêu cầu chia thừa kế thì ông D1 đồng ý, nhưng trừ

diện tích đất vợ chồng ông D1 và bà T đã xây dựng nhà kiên cố để ở, phần diện tích đất còn lại chia theo làm 05 phần bằng nhau theo quy định pháp luật.

Theo các văn bản trình bày có trong hồ sơ vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Đỗ Thị Thanh M và ông Đỗ Ngọc D2: Hoàn toàn thống nhất với trình bày của ông Đỗ Ngọc D nội dung vụ việc yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Đỗ Ngọc D1 tự tiện bán một phần diện tích đất mà không có sự đồng ý của anh chị em và thống nhất về chia thừa kế tài sản cha mẹ chết để lại theo pháp luật. Bà M và ông D2 nhận phần tài sản thừa kế được nhận và giao cho ông Đỗ Ngọc D trọn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt.

- Ông Đỗ Ngọc Đ: Lúc còn sống cha mẹ ông Đ được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.239 m² thửa số 881, tờ bản đồ 07, mục đích loại đất ở và vườn, thời hạn sử dụng lâu dài, thuộc thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam (ông Đỗ Ngọc D1 đang cất giữ Giấy CNQSD đất của cha mẹ) có thể hiện trong sổ mục kê, trang số 101, tên chủ sử dụng đất là Đỗ Ngọc M (trú thôn 3, xã L, nay là thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam). Khi chết cha mẹ ông Điệp không để lại di chúc, hiện nay vợ chồng ôngg Đỗ Ngọc D1 và bà Phạm Thị T đang quản lý, sử dụng 1/3 diện tích đất, phần ông Đỗ Ngọc D có khoảng 02 sào đất vườn ở cho người khác thuê sử dụng. Việc ông Đỗ Ngọc D1 bán diện tích đất cho những người xung quanh ông Đ hoàn toàn không biết. Nay ông Đỗ Ngọc D yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Đỗ Ngọc D1 đã chuyển nhượng thì ông Điệp đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật. Về yêu cầu chia thừa kế thì ông Đ nhận phần tài sản của ông và tự nguyện giao cho ông Đỗ Ngọc D1 trọn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt.

- Bà Phạm Thị T: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chồng bà T là ông Đỗ Ngọc D1 với ông Phan Minh Q, bà Nguyễn Thị N thì T không biết. Hiện nay vợ chồng bà T đã xây dựng ngôi nhà kiên cố trên diện tích đất đang tranh chấp, bà T đề nghị giữ nguyên ngôi nhà để vợ chồng bà tiếp tục quản lý, sử dụng.

- Ông Phan Minh Q: Vào năm 2011 ông Đỗ Ngọc D1 có chuyển nhượng cho ông Q diện tích đất thuộc thửa đất số 881, tờ bản đồ số 07 tại thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam diện tích đất chiều ngang 14m, chiều dài hết đất với số tiền 98.000.000 đồng, ông Q có giao tiền cho vợ chồng ông Đỗ Ngọc D1 và bà Phạm Thị T cùng nhận. Khi mua bán chỉ viết giấy tay hai bên cùng ký vào giấy mua bán (nhưng hiện nay đã thất lạc) không có công chứng chứng thực nên đến nay chưa làm thủ tục để được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Hiện nay ông Q đã xây dựng tường rào và trồng các loại cây ăn quả đã được 03 năm tuổi. Nay ông Đỗ Ngọc D yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Đỗ Ngọc D1 chuyển nhượng cho ông Phan Minh Q thì ông Q đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Nếu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Q đề nghị vợ chồng ông D1 và bà T phải trả lại số tiền 98.000.000 đồng cũng như bồi thường toàn bộ tài sản cây cối mà ông Q đã đầu tư trên diện tích ông Q đã mua của vợ chồng ông D1 và bà T.

- Bà Nguyễn Thị N: Vào năm 2011, bà N có mua diện tích đất của ông Đỗ Ngọc D1 với số tiền 30.000.000 đồng (diện tích đất cụ thể không rõ). Mua bán có giấy viết tay nhưng hiện đã lạc mất không còn giấy tờ gì, bà N chuyển tiền trực tiếp cho ông Đỗ Ngọc D1. Diện tích đất này bà N mua không làm thủ tục công chứng, chứng thực nên đến nay chưa làm thủ tục để được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà N mua xong chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị C diện tích bao nhiêu bà N

không rõ, số tiền bà N chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C là 5.000.000 đồng. Hiện nay bà N đã làm cái sân bê tông và trồng hoa màu trên diện tích đất này. Nay ông Đỗ Ngọc D yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Ngọc D1 và bà Nguyễn Thị N thì bà N yêu cầu ông D1 phải trả lại tiền cho bà N theo giá thị trường tại thời điểm hiện tại.

- Bà Nguyễn Thị C: Bà C có mua lại diện tích của bà Nguyễn Thị N diện tích bao nhiêu bà không rõ với số tiền 5.000.000 đồng, khi mua không có giấy tờ gì. Hiện bà C có trồng hàng cau và mít được 02 năm tuổi. Nay ông Đỗ Ngọc D yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Ngọc D1 và bà Nguyễn Thị N thì bà C yêu cầu bà N phải trả lại tiền cho bà C theo giá thị trường tại thời điểm hiện tại.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện theo quy định pháp luật. Các đương sự ông Đỗ Ngọc D và ông Đỗ Ngọc D2 đã thực hiện đảm bảo theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự ông Đỗ Ngọc D1, bà Đỗ Thị Thanh M, ông Đỗ Ngọc Đ, bà Phạm Thị T và ông Phan Minh Q trong quá trình giải quyết vụ án có đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt; các đương sự bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị C vắng mặt tại phiên tòa không lý do.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đại Lộc: Trên cơ sở tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đối với thửa đất số 881, tờ bản đồ số 07 có diện tích 3162,0m² tại thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam theo quy định pháp luật. Công nhận sự tự nguyện tặng cho kỷ phần thừa kế tài sản của bà Đỗ Thị Thanh M và ông Đỗ Ngọc D2 cho ông Đỗ Ngọc D; công nhận sự tự nguyện tặng cho kỷ phần thừa kế tài sản của ông Đỗ Ngọc Đ cho ông Đỗ Ngọc D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Bị đơn ông Đỗ Ngọc D1 cùng những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Thanh M, ông Đỗ Ngọc Đ, ông Phan Minh Q, bà Phạm Thị T đều có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị C đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mà không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà N, bà C theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn ông Đỗ Ngọc D nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết chia di sản thừa kế và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy, tài sản tranh chấp là bất động sản và các đương sự trong vụ án có nơi cư trú trên địa bàn huyện Đ nên căn cứ khoản 5, khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp chia di sản thừa kế và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

[2] *Về nội dung tranh chấp:*

{2.1} *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Ngọc D về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Ngọc D1 với ông Phan Minh Q thì thấy:* Theo các tài liệu, chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án, ngày 04/01/1995 ông Đỗ Ngọc M được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 881, tờ bản đồ số 07 tại thôn T, xã Đại H, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam. Đến năm 2011, thời điểm ông Đỗ Ngọc M còn sống nhưng ông Đỗ Ngọc D1 đã tự tiện chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Phan Minh Q số tiền 98.000.000 đồng, ông Q trực tiếp giao tiền cho vợ chồng ông Đỗ Ngọc D1 và bà Phạm Thị T cùng nhận. Sau đó, ông Q trồng trọt bê tông làm tường rào và trồng các loại cây ăn quả trên diện tích đất đã mua của ông D1. Trường hợp này xét thấy, Nhà nước chỉ giao quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Ngọc M, việc ông Đỗ Ngọc D1 tự tiện chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa số 881, tờ bản đồ 07 diện tích đo đạc thực tế là 567m² cho ông Phan Minh Q là trái quy định pháp luật vì ông D1 không được Nhà nước giao quyền sử dụng đối với diện tích đất trên. Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn ông Đỗ Ngọc D là người tranh chấp di sản thừa kế của ông Đỗ Ngọc M (đã chết) đề yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Ngọc D1 và ông Phan Minh Q vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

Khi tuyên bố giao dịch vô hiệu thì cần phải giải quyết hậu quả pháp lý theo quy định pháp luật, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu do lỗi thuộc về ông Đỗ Ngọc D1. Do đó, buộc ông Đỗ Ngọc D1 và bà Phạm Thị T trực tiếp nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phan Minh Q phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Q số tiền là 98.000.000 đồng như yêu cầu của ông Q. Ông Phan Minh Q phải trả lại toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông D1 trái pháp luật cho những người thừa kế của ông Đỗ Ngọc M (đã chết) bao gồm bà Đỗ Thị Thanh M, ông Đỗ Ngọc Đ, ông Đỗ Ngọc D2, ông Đỗ Ngọc D và ông Đỗ Ngọc D1 diện tích 567m² thuộc tờ bản đồ số 07, số thửa 881; địa chỉ tại thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Đỗ Ngọc D xin rút một phần yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Ngọc D1 với bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị C là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này của ông D và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của D đối với bà N và bà C. Khi các đương sự có yêu cầu sẽ giải quyết việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng vụ án khác.

{2.2} *Thời điểm mở thừa kế, hàng thừa kế:* Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận ông Đỗ Ngọc M chết năm 2014 và có 05 người con chung gồm: Đỗ Thị Thanh M, Đỗ Ngọc Đ, Đỗ Ngọc D2, Đỗ Ngọc D và Đỗ Ngọc D1. Ông Đỗ Ngọc M cũng không có con riêng và không có con nuôi, chết không để lại di chúc. Tính đến thời điểm ông Đỗ Ngọc D nộp đơn khởi kiện ngày 11/5/2021 thì vẫn còn thời hiệu khởi kiện để chia di sản thừa kế theo pháp luật quy định tại Điều 623 Bộ luật Dân sự. Hàng thừa kế thứ nhất của ông Đỗ Ngọc M còn sống tính đến thời điểm mở thừa kế theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 651 Bộ luật Dân sự gồm: Đỗ Thị Thanh M, Đỗ Ngọc Đ, Đỗ Ngọc D2, Đỗ Ngọc D và Đỗ Ngọc D1.

{2.3} *Về di sản thừa kế:* Theo các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thì di sản thừa kế là quyền sử dụng đối với thửa đất số 881, tờ bản đồ số 07 diện tích theo đo đạc thực tế là 3.162,0m² mục đích sử dụng đất ở 300m² và 2.862m² đất cây lâu năm tại thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0176087 vào ngày 04/01/1995 mang tên chủ sử dụng đất ông Đỗ Ngọc M. Xét thấy diện tích đất 3.162,0m² mục đích sử dụng đất ở và cây lâu năm là tài sản của ông

Đỗ Ngọc M. Do vậy, ông Đỗ Ngọc M chết không để lại di chúc nên căn cứ Điều 650 Bộ luật Dân sự thì quyền sử dụng diện tích 3.162,0m² tại tờ bản đồ số 07, số thửa 881, mục đích sử dụng đất ở 300m² và 2.862m² đất cây lâu năm là di sản thừa kế được chia theo quy định pháp luật.

Theo biên bản định giá tài sản ngày 15/4/2022 của Hội đồng định giá kết luận tài sản thừa kế của chủ sử đất ông Đỗ Ngọc M là thửa đất số 881, tờ bản đồ số 07 diện tích 3162,0m² tại thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam có tổng giá trị là 386.268.000 đồng. Trong đó, giá trị đất ở 300m² là 60.000.000 đồng và đất cây lâu năm là 326.268.000 đồng.

{2.3}. *Phân chia di sản thừa kế*: Di sản mà chủ sử dụng đất ông Đỗ Ngọc M chết để lại diện tích 3.162,0m² tại tờ bản đồ số 07, số thửa 881, mục đích sử dụng đất ở 300m² và đất cây lâu năm 2.86m² được chia đều cho 05 kỹ phần gồm: Bà Đỗ Thị Thanh M, ông Đỗ Ngọc Đ, ông Đỗ Ngọc D2, ông Đỗ Ngọc D và ông Đỗ Ngọc D1. Mỗi kỹ phần sẽ có giá trị là 77.253.600 đồng.

Căn cứ pháp luật quy định hạn mức giao, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất và diện tích tối thiểu được tách thửa thì diện tích 3.162m² bao gồm đất ở chia bằng hiện vật cho 05 phần thì mỗi phần đất ở được 60m² (300m² : 05 kỹ phần) và diện tích đất cây lâu năm 572,4m² (2.862m² : 05 kỹ phần) đủ diện tích được tách thửa ở địa phương. Tại văn bản tự trình bày ý kiến ngày 17/12/2021 và tại phiên tòa ông Đỗ Ngọc D2 đồng ý tặng cho toàn bộ kỹ phần thừa kế được hưởng cho ông Đỗ Ngọc D và tại phiên tòa ông D đồng ý nhận, đồng thời tại văn bản trình bày ý kiến ngày 17/12/2021 bà Đỗ Thị Thanh M đồng ý tặng cho toàn bộ kỹ phần được hưởng cho ông Đỗ Ngọc D và tại phiên tòa ông D đồng ý nhận. Tại văn bản tự trình bày ý kiến ngày 27/12/2021 ông Đỗ Ngọc Đ đồng ý tặng cho toàn bộ kỹ phần thừa kế được hưởng cho ông Đỗ Ngọc D1 và tại các văn bản trình bày ông D1 đồng ý nhận. Hội đồng xét xử xét thấy đây là sự tự nguyện tặng cho tài sản và không trái quy định của pháp luật nên công nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Đỗ Ngọc D1 có nguyện vọng nhận phần diện tích đất mà vợ chồng ông D1 và bà T đã xây dựng ngôi nhà kiên cố sử dụng để ở nên tiếp tục giao phần diện tích đất này cho ông D1. Tại phiên tòa ông Đỗ Ngọc D cho rằng khi ông lập gia đình thì ông có sử dụng một phần diện tích đất để làm nhà ở (hiện ngôi không còn) và canh tác hoa màu nên nguyện vọng của ông D được nhận phần diện tích đất này, đồng thời ông D cũng có nguyện vọng nhận toàn bộ phần diện tích đất mà ông Đỗ Ngọc D1 đã chuyển cho ông Phan Minh Q trái pháp luật và ông D có trách nhiệm bồi thường cho ông Q toàn bộ tài sản cây cối của ông Q trên diện tích đất 567m² theo định giá là 22.622.000 đồng.

Từ những phân tích trên:

- Chia quyền sử dụng phần diện tích đất là 1896,5m² tại tờ bản đồ 07, số thửa 881 (trong đó đất ở 180m² và 1716,5m² đất cây lâu năm) tại thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam cho ông Đỗ Ngọc D có giá trị 231.681.000 đồng cùng với tài sản trên đất có giá trị 35.457.000 đồng; tổng cộng là 267.138.000 đồng, cụ thể như sau:

+ Phần diện tích 862,5m² (Đông: Giáp đất ông Đỗ Ngọc D1 sử dụng; Tây: Giáp đất ông Nguyễn Văn N; Nam: Giáp đường bê tông; Bắc: Giáp bờ đất).

+ Phần diện tích đất 567m² (Đông: Giáp 02 hộ Đoàn Công T, Nguyễn Thị N; Nam: Giáp đường bê tông; Bắc: Giáp bờ đất); trong đó ông Đỗ Ngọc D có trách nhiệm bồi trả giá trị tài sản gắn liền với đất cho ông Phan Minh Q số tiền là 22.622.000 đồng bao gồm (31 cây trụ bê tông cốt thép 4.248.000 đồng, 09 cây bưởi mới trồng 540.000 đồng, 03 cây ổi mới trồng 90.000 đồng, 04 cây xoài mới trồng 180.000 đồng, 08 cây mít có quả 6.400.000 đồng, 01 cây ổi có quả 450.000 đồng, 01 cây bưởi có quả 765.000 đồng, 02 cây bưởi chưa có quả 400.000 đồng, 01 cây mít mới trồng 100.000 đồng, 01 cây chanh chưa

quả 190.000 đồng, 03 cây xoài chưa có quả 450.000 đồng, lưới B40 5.472.000 đồng, móng xây gạch 582.000 đồng và giếng có gắn máy bơm điện 2.805.000 đồng).

+ Phần diện tích đất 467m² mà ông Đỗ Ngọc D1 sử dụng (Đông: Giáp đất chia cho ông Đỗ Ngọc D; Tây: Giáp đất ông Đỗ Ngọc D1 sử dụng; Nam: Giáp đường bê tông; Bắc: Giáp bờ đất); trong đó ông Đỗ Ngọc D có trách nhiệm bồi trả giá trị tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông Đỗ Ngọc D1 và bà Phạm Thị T số tiền là 12.835.000 đồng bao gồm (02 cây dừa mới trồng 40.000 đồng, 06 cây bưởi có quả 4.590.000 đồng, 07 cây chuối mới trồng 105.000 đồng, 02 cây mít mới trồng 100.000 đồng, 10 cây mít có quả 8.000.000 đồng).

- Chia quyền sử dụng phần diện tích đất 1265,5m² tại tờ bản đồ số 07, số thửa 881 (trong đó đất ở 120m² và 1145,5m² đất cây lâu năm) tại thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam cho ông Đỗ Ngọc D1 có tổng giá trị 154.587.000 đồng (Đông: Giáp đất chia cho ông Đỗ Ngọc D; Tây: Giáp đất chia cho ông Đỗ Ngọc D; Nam: Giáp đường bê tông; Bắc: Giáp bờ đất).

{2.4} *Về chi phí thẩm định, định giá; đo vẽ sơ đồ thửa đất:* Ông Đỗ Ngọc D tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá, đo vẽ thửa đất là 10.000.000 đồng. Xét đây là sự tự nguyện của ông D nên Hội đồng xét xử chấp nhận và ông D đã nộp đủ số tiền này.

{2.5} *Về án phí:* Ông Đỗ Ngọc D phải chịu trên giá trị tài sản được nhận là 267.138.000 đồng. Theo danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội từ trên 6.000.000 đồng đến 400.000.000 đồng mức thu 5% giá trị tài sản có tranh chấp. Do đó, ông D phải chịu án phí chia thừa kế quyền sử dụng đất 11.584.050 đồng và án phí giá trị tài sản 1.772.850 đồng; tổng cộng là 13.356.900 đồng.

Ông Đỗ Ngọc D1 phải chịu trên giá trị tài sản được nhận là 154.587.000 đồng. Theo danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội từ trên 6.000.000 đồng đến 400.000.000 đồng mức thu 5% giá trị tài sản có tranh chấp. Do đó, ông D1 phải chịu án phí chia thừa kế quyền sử dụng đất 7.729.350 đồng và án phí hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 300.000 đồng; tổng cộng 8.029.350 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ Điều 649, điểm a khoản 1 Điều 650, Điều 651, Điều 660 Bộ luật Dân sự năm 2015 và căn cứ vào khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện chia di sản thừa kế và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đỗ Ngọc D đối với ông Đỗ Ngọc D1.

Tuyên xử:

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Ngọc D1 với ông Phan Minh Q diện tích 567m² thuộc thửa đất số 881, tờ bản đồ 07 được UBND huyện Đ cấp cho ông Đỗ Ngọc M (đã chết) ngày 04/01/1995 tại thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

Buộc ông Phan Minh Q trả lại cho những người thừa kế của ông Đỗ Ngọc M (đã chết) bao gồm bà Đỗ Thị Thanh M, ông Đỗ Ngọc Đ, ông Đỗ Ngọc D2, ông Đỗ Ngọc D và ông Đỗ Ngọc D1 mà ông Q đã mua của ông D1 diện tích 567m² thuộc tờ bản đồ số 07, số thửa 881; địa chỉ tại thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam.

Buộc ông Đỗ Ngọc D1 và Phạm Thị T phải có trách nhiệm trả lại cho ông Phan Minh Q số tiền **98.000.000** đồng (*Chín mươi tám triệu đồng y*).

- Công nhận sự tự nguyện tặng cho kỷ phần thừa kế tài sản của ông Đỗ Ngọc D2 và bà Đỗ Thị Thanh M cho ông Đỗ Ngọc D.

- Công nhận sự tự nguyện tặng cho kỷ phần thừa kế tài sản của ông Đỗ Ngọc Đ cho ông Đỗ Ngọc D1.

- Chia quyền sử dụng phần diện tích đất là **1896,5m²** tại tờ bản đồ 07, số thửa 881 (trong đó đất ở **180m²** và **1716,5m²** đất cây lâu năm) tại thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam cho ông Đỗ Ngọc D có giá trị 231.681.000 đồng cùng với tài sản trên đất có giá trị 35.457.000 đồng; tổng cộng là **267.138.000** đồng (*Hai trăm sáu mươi bảy triệu một trăm ba mươi tám ngàn đồng*), cụ thể như sau:

+ Phần diện tích đất 862,5m² tại tờ bản đồ số 07, số thửa 881 (trong đó đất ở **60m²** và **802,5m²** đất cây lâu năm) tại thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam (Đông: Giáp đất ông Đỗ Ngọc D1 sử dụng; Tây: Giáp đất ông Nguyễn Văn N; Nam: Giáp đường bê tông; Bắc: Giáp bờ đất);

+ Phần diện tích đất 567m² tại tờ bản đồ số 07, số thửa 881 (trong đó đất ở **60m²** và **507m²** đất cây lâu năm) tại thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam (Đông: Giáp 02 hộ đất Đoàn Công T, Nguyễn Thị N; Tây: Giáp đất chia cho ông Đỗ Ngọc D; Nam: Giáp đường bê tông; Bắc: Giáp bờ đất).

+ Phần diện tích đất 467m² tại tờ bản đồ số 07, số thửa 881 (trong đó đất ở **60m²** và **407m²** đất cây lâu năm) tại thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam (Đông: Giáp đất chia ông Đỗ Ngọc D; Tây: Giáp đất chia cho ông Đỗ Ngọc D1; Nam: Giáp đường bê tông; Bắc: Giáp bờ đất).

- Chia quyền sử dụng phần diện tích đất **1265,5m²** tại tờ bản đồ số 07, số thửa 881 (trong đó đất ở **120m²** và **1145,5m²** đất cây lâu năm) tại thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam cho ông Đỗ Ngọc D1 (Đông: Giáp đất chia cho ông Đỗ Ngọc D; Tây: Giáp đất chia cho ông Đỗ Ngọc D; Nam: Giáp đường bê tông; Bắc: Giáp bờ đất) có tổng giá trị **154.587.000** đồng (*Một trăm năm mươi bốn triệu năm trăm tám mươi bảy ngàn đồng*).

- Ông Đỗ Ngọc D có trách nhiệm thôi trả giá trị tài sản gắn liền với đất được chia cho ông Phan Minh Q số tiền là **22.622.000** đồng (*Hai mươi hai triệu sáu trăm hai mươi hai triệu đồng*).

- Ông Đỗ Ngọc D có trách nhiệm thôi trả giá trị tài sản gắn liền với đất được chia cho ông Đỗ Ngọc D và Phạm Thị T số tiền là **12.835.000** đồng (*Mười hai triệu tám trăm ba mươi lăm ngàn đồng*).

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đỗ Ngọc D đối với bà Nguyễn Thị N và Nguyễn Thị C. Khi các đương sự có yêu cầu sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự là 10%/năm.

(Phần diện tích đất ở và đất trồng cây lâu năm của ông Đỗ Ngọc D và ông Đỗ Ngọc D1 có sơ đồ kèm theo).

(Các bên chịu trách nhiệm lập các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đỗ Ngọc D phải chịu án phí chia di sản thừa kế 11.584.050 đồng và án phí giá trị tài sản 1.772.850 đồng; tổng cộng là **13.356.900** đồng (*Mười ba triệu ba trăm năm mươi sáu ngàn chín trăm đồng*), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 21.300.000 đồng (*Hai mươi một triệu ba trăm ngàn đồng*) ông D đã nộp

theo biên lai thu số 0004082 ngày 14/5/2021 và biên lai thu số 0003604 ngày 10/12/21 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Hoàn trả lại cho ông D **7.943.100** đồng (*Bảy triệu chín trăm bốn mươi ba ngàn một trăm đồng*) tiền tạm ứng án phí còn thừa.

Ông Đỗ Ngọc D1 phải chịu án phí chia di sản thừa kế 7.729.350 đồng (*Bảy triệu bảy trăm hai mươi chín ngàn ba trăm năm mươi ngàn đồng*) và án phí hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*); tổng cộng là **8.029.350** đồng (*Tám triệu không trăm hai mươi chín ngàn ba trăm năm mươi đồng*).

- **Về quyền kháng cáo:** Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được giao hoặc niêm yết hợp lệ.

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

(Đã giải thích Luật Thi hành án dân sự)

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Lê Tự Soái

