TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI

Bản án số: 24/2019/DS-ST
Ngày: 25-6-2019
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phân chia di sản thừa kế

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lê Thị Mỹ Giang

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Ngọc Châu

Ông Bùi Trưng.

Thư ký phiên toà: Ông Phan Tấn Thịnh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Đào - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 25 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 58/2017/TLST-DS ngày 27 tháng 7 năm 2017, về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phân chia di sản thừa kế"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68/2019/QĐXXST-DS ngày 10/5/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 50/2019/QĐST-DS ngày 28/5/2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Số nhà 90/4 đường PVĐ, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số 33 đường LĐC, phường NN, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1943;

Địa chỉ: Tổ 14, phường QP, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi;

Địa chỉ: Số 163 đường HV, phường TP, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh H, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn H1, chức vụ: Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh thành phố QN.

2. Ủy ban nhân dân thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi;

Địa chỉ: Số 48 đường HV, phường THĐ, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Phạm Tấn H2, chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh H3, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Quảng Ngãi.

3. Bà Cao Thị Hồng H4, sinh năm 1952;

4. Cụ Nguyễn Thị N, sinh năm 1916;

5. Anh Nguyễn Thanh T, sinh năm 1970;

6. Anh Nguyễn Minh X, sinh năm 1971;

7. Anh Nguyễn Tuấn H5, sinh năm 1974;

Cùng địa chỉ: Tổ 14, phường QP, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

8. Anh Phạm Ngọc S1, sinh năm 1978;

9. Chị Phan Thị Cẩm V, sinh năm 1983;

Cùng đăng ký hộ khẩu thường trú: Xã TĐ, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi.

Cùng địa chỉ: Tổ 14, phường QP, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

10. Bà Nguyễn Thị H6, sinh năm 1952;

Địa chỉ: Xóm BM, thôn ĐA, xã NĐ, huyện TN, tỉnh Quảng Ngãi.

11. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Thôn AP, xã HD, huyện NH, tỉnh Quảng Ngãi.

12. Anh Nguyễn Thanh H7, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số 24/15/62 đường TPK, phường BTĐ, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Chị Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Tổ 4, phường NL, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

14. Anh Nguyễn Ngọc H8, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Tổ 14, phường QP, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

15. Văn phòng Công chứng TT

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Thanh T2 - Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: Số 17, đường PVĐ, phường NN, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

16. Văn phòng công chứng TN;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn N1 - Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn LH, huyện TN, tỉnh Quảng Ngãi.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị C trình bày:

Nguyên cha mẹ bà là cụ Nguyễn T3 (Chết ngày 13/6/2015) và cụ Nguyễn Thị N có tạo lập được thửa đất số 573, tờ bản đồ số 6, diện tích 3030,5m^2, tại tổ 14, phường QP, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi; thửa đất trên được Uỷ ban nhân dân *(Sau đây được viết tắt là UBND)* thành phố Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(Sau đây được viết tắt là GCNQSDĐ)* số vào sổ H00626 ngày 30/12/2005. Sau đó cha mẹ bà đã phân chia một phần thửa đất trên cho bà và các anh chị em của bà. Còn lại diện tích 1.175,2m^2, được UBND thành phố Quảng Ngãi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02452 ngày 06/5/2008 cho cha mẹ bà. Cha mẹ bà là người quản lý, sử dụng thửa đất này từ trước đến nay. Trên thửa đất này có 01 ngôi nhà cấp IVA do cha mẹ bà xây dựng năm 2008.

Cha mẹ bà có 05 người con chung là ông Nguyễn Văn Đ (chết năm 2014), ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị H6, bà Nguyễn Thị T1; ông Đ có 05 người con là anh Nguyễn Thanh H7, anh Nguyễn Thanh T, anh Nguyễn Minh X, anh Nguyễn Tuấn H5, chị Nguyễn Thị Mỹ L.

Ngày 13/6/2015 cha bà là cụ Nguyễn T3 chết. Tài sản là quyền sử dụng đất của cha bà trong khối tài sản chung với mẹ bà tại thửa đất này đã trở thành di sản và chưa được phân chia. Mẹ bà là người tiếp tục quản lý và sử dụng thửa đất trên.

Sau khi cha bà mất, ông Nguyễn Ngọc S lợi dụng mẹ bà là cụ Nguyễn Thị N tuổi cao, mắt kém, đã lừa dối làm thủ tục tặng cho thửa đất trên cho mình, theo hợp đồng tặng cho được Văn phòng công chứng TN công chứng ngày 23/8/2016 giữa bên tặng cho là cụ Nguyễn T3, cụ Nguyễn Thị N với bên được tặng cho là ông Nguyễn Ngọc S, trong hợp đồng này cụ N áp chỉ ngón trỏ phải và cụ Nguyễn T3 ký tên, hợp đồng không có người làm chứng. Tại thời điểm công chứng hợp đồng, cha bà đã chết nên không thể ký vào hợp đồng, mẹ bà không biết chữ, không biết viết, tuổi đã già nên mẹ bà không thể biết nội dung của hợp đồng, do đó hợp đồng trên là giả tạo, không có thực, việc công chứng hợp đồng trên là lừa dối, vi phạm điều cấm của pháp luật và trái với đạo đức xã hội.

Sau khi hoàn tất thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất, ông S đã làm thủ tục tách thửa đất số 573, tờ bản đồ số 06, phường QP thành 03 thửa: 4223, 4224, 4225 cùng tờ bản đồ số 06, phường QP *(Sau đây được viết tắt là thửa 4223, thửa 4224, thửa*

4225) và lập hợp đồng chuyển nhượng cho anh Phạm Ngọc S1, chị Phan Thị Cẩm V thửa 4223, anh Phạm Ngọc S1 và chị V làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất và được Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh thành phố Quảng Ngãi chỉnh lý chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất ngày 08/11/2016. Ngày 03/5/2017 ông Nguyễn Ngọc S đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa 4225 cho anh Nguyễn Ngọc H8 là con trai của ông, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng TT ngày 03/5/2017. Ngày 22/5/2017, Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh thành phố Quảng Ngãi đã chỉnh lý biến động thửa 4225 sang tên anh Nguyễn Ngọc H8.

Việc ông S lập hợp đồng tặng cho giả mạo giữa cụ T3, cụ N cho ông là không đúng quy định pháp luật, trước đây bà yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, tại phiên tòa bà thay đổi một phần yêu cầu:

1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, số công chứng 1403, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/8/2016 được ký kết giữa bên tặng cho là cụ Nguyễn T3 và cụ Nguyễn Thị N, bên được tặng cho là ông Nguyễn Ngọc S.

2. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Ngọc S, bà Cao Thị Hồng H4 và bên nhận chuyển nhượng anh Phạm Ngọc S1, chị Phan Thị Cẩm V đối với thửa 4223.

3. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Ngọc S, bà Cao Thị Hồng H4 với bên được tặng cho là anh Nguyễn Ngọc H8, đối với thửa 4225, được công chứng tại Văn phòng công chứng TT ngày 03/5/2017, số công chứng 2143, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD.

4. Hủy GCNQSDĐ số BS 627017, số vào sổ CS10966 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Nguyễn Ngọc S ngày 12/10/2016, đã được chỉnh lý trang 4: Chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc S1, sinh năm 1978, CMND số 212132402 và bà Phan Thị Cẩm V, sinh năm 1983, CMND số 212189667, địa chỉ tại xã TĐ, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi theo hồ sơ số 063515CN0011.

5. Hủy GCNQSDĐ số BS 627018, số vào sổ CS10967 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Nguyễn Ngọc S ngày 12/10/2016.

6. Hủy GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS627019, số vào sổ CS10965, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Nguyễn Ngọc S ngày 12/10/2016 và hủy nội dung chỉnh lý biến động tại mục IV tặng cho anh Nguyễn Ngọc H8.

7. Phân chia di sản thừa kế theo pháp luật đối với phần đất là di sản của cụ Nguyễn T3 tại các thửa 4223, 4224 và 4225 (Trước đây là thửa đất số 573, tờ bản đồ số 06, phường QP, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi), diện tích trong GCNQSDĐ

1175,2 m^2, diện tích đo đạc thực tế 1.214,8m^2. Phần diện tích đất là di sản của cụ Nguyễn T3 trong khối tài sản chung với cụ Nguyễn Thị N tại các thửa 4223, 4224 và 4225 theo diện tích đo đạc thực tế là 607,4m^2, không yêu cầu chia ½ giá trị nhà và tài sản gắn liền trên đất là tài sản chung của cụ T3, cụ N.

8. Yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ T3 bằng hiện vật. Bà và các con ông Đ, bà T1 có thể nhận chung một khối hiện vật và sẽ thanh toán giá trị tài sản của cụ T3, cụ N trên đất cho cụ N.

Tại bản tự khai đề ngày 28/7/2017, biên bản lấy lời khai đương sự ngày 17/8/2017, ngày 20/10/2017, biên bản làm việc ngày 27/11/2018, các tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là ông Nguyễn Ngọc S trình bày:

Cha ông là cụ Nguyễn T3 (chết năm 2015) và mẹ ông là cụ Nguyễn Thị N, cha mẹ ông có 07 người con là ông Nguyễn Văn Đ (chết năm 2014), ông Đ có 05 người con là anh Nguyễn Thanh H7, anh Nguyễn Thanh T, anh Nguyễn Minh X, anh Nguyễn Tuấn H5, chị Nguyễn Thị Mỹ L; bà Nguyễn Thị H6; bà Nguyễn Thị T1; bà Nguyễn Thị C; ông Nguyễn Thể E (chết năm 1968) chưa có vợ con; 01 người em chết lúc còn nhỏ và ông. Lúc còn sống thì cha mẹ ông có chia đất cho các anh chị em của ông để xây dựng nhà cửa.

Nhà hiện mẹ ông đang ở tại các thửa 4223, 4224, 4225 (Trước đây là thửa đất số 573, tờ bản đồ số 6, phường QP) là nhà thờ và khi còn sống cha mẹ ông đã thống nhất tặng cho ông phần diện tích này. Tháng 4 năm 2015 ông có đưa cha mẹ ông đến Văn phòng công chứng TN để lập hợp đồng tặng cho nhưng vì cha mẹ ông chưa có giấy chứng nhận sức khỏe và không có GCNQSDĐ của thửa đất số 573 nên không thể lập hợp đồng tặng cho. Ngày 10/4/2015 cha mẹ ông và ông mang theo bản phô tô GCNQSDĐ thửa đất số 573 và giấy chứng nhận sức khỏe của Bệnh viện tâm thần nhưng vì em ông là bà C giữ bản gốc GCNQSDĐ thửa đất số 573 nên không thể công chứng được. Công chứng viên là ông Nguyễn N1 khi đó nói là sẽ ghi nhận lại sự việc và ý nguyện của cha mẹ ông, cho cha mẹ ông và ông soạn thảo hợp đồng trước và ký vào hợp đồng này, khi nào có đầy đủ giấy tờ thì văn phòng sẽ đối chiếu và công chứng hợp đồng.

Ngày 13/6/2015 cha ông chết, bà Nguyễn Thị C mới mang GCNQSDĐ thửa đất số 573 giao lại cho cha mẹ ông, cha mẹ ông giao lại cho ông.

Ngày 23/8/2016, ông cầm GCNQSDĐ, giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu đến Văn phòng công chứng huyện TN, ông Nguyễn N1 đã đối chiếu và công chứng hợp đồng tặng cho mà lúc cha ông còn sống cùng mẹ ông đã lập để tặng cho ông thửa đất số 573.

Việc bà C khởi kiện là không có căn cứ, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà C, các con ông Đ và bà Nguyễn Thị T1.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông S trình bày trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Nguyễn T3 tại thửa đất 573, tờ bản đồ số 6 (Nay là các thửa 4223, 4224, 4225, cùng tờ bản đồ số 6) phường QP thì ông không yêu cầu Tòa án chia di sản thừa kế của cha ông cho ông, ông để nguyên trong khối tài sản có nhà của cha, mẹ ông để làm nơi thờ cúng.

Tại đơn xin ý kiến đề ngày 04/8/2017, đơn trình bày và yêu cầu đề ngày 15/8/2017, biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 15/8/2017, đơn yêu cầu và trình bày ý kiến đề ngày 18/9/2017, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Về di sản và quan hệ huyết thống, bà thống nhất như nguyên đơn trình bày. Trước đây cha mẹ bà đã tách thửa tặng cho các con: Cho ông Nguyễn Văn Đ 03 lô đất, ông Nguyễn Ngọc S 05 lô đất, bà Nguyễn Thị C 01 lô đất, bà Nguyễn Thị H6 01 lô đất, bà Nguyễn Thị T1 01 lô đất. Ngoài ra cha mẹ bà còn bán 3 lô đất để lấy tiền xây nhà thờ. Năm 2015 cha bà chết, năm 2016 ông Nguyễn Ngọc S lại có hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện đất còn lại của thửa đất số 573, tờ bản đồ số 6, diện tích 1175,2m^2 tại tổ 14, phường QP, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi. Việc lập hợp đồng tặng cho này là trái pháp luật vì thời điểm tặng cho cha bà đã chết, việc tặng cho làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các con, cháu cụ T3. Cụ N đã nói với bà rằng cụ chưa bao giờ tặng cho, lập di chúc hay chuyển nhượng thửa đất số 573 cho ông Phạm Ngọc S1. Ông S đã lừa dối cụ N để làm hợp đồng tặng cho chứ cụ không hề hay biết. Sau đó ông S đã tách thửa đất thành 3 thửa 4223, 4224, 4225 tờ bản đồ số 6 phường QP, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi và chuyển nhượng cho anh Phạm Ngọc S1 thửa 4223, đã được chỉnh lý biến động sang tên anh Phạm Ngọc S1 và chị Phan Thị Cẩm V, hiện nay anh S1, chị V đang xây dựng nhà.

Vì vậy, bà T1 yêu cầu Tòa án:

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, số công chứng 1403, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/8/2016 được ký kết giữa bên tặng cho là cụ Nguyễn T3 và cụ Nguyễn Thị N, bên được tặng cho là ông Nguyễn Ngọc S.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Ngọc S, bà Cao Thị Hồng H4 và bên nhận chuyển nhượng anh Phạm Ngọc S1, chị Phan Thị Cẩm V.

- Hủy GCNQSDĐ số BS 627017, số vào sổ CS10966 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Nguyễn Ngọc S ngày 12/10/2016, đã được chỉnh

lý trang 4: Chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc S1, sinh năm 1978, CMND số 212132402 và bà Phan Thị Cẩm V, sinh năm 1983, CMND số 212189667 địa chỉ tại xã TĐ, huyện ST, tỉnh Quảng Ngãi theo hồ sơ số 063515CN0011.

- Hủy GCNQSDĐ số BS 627018, số vào sổ CS10967 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Nguyễn Ngọc S ngày 12/10/2016.

- Hủy GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS627019, số vào sổ CS10965, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Nguyễn Ngọc S ngày 12/10/2016.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 28/7/2017, ngày 28/8/2017; đơn yêu cầu và trình bày ý kiến đề ngày 16/8/2017; bản trình bày ý kiến ngày 05/3/2019, ngày 10/3/2019; biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 15/8/2017, các tài liệu có tại hồ sơ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các anh chị Nguyễn Thanh H7, anh Nguyễn Thanh T, anh Nguyễn Minh X, anh Nguyễn Tuấn H5, chị Nguyễn Thị Mỹ L trình bày:

Các anh chị thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn và yêu cầu của nguyên đơn.

Tại các bản trình bày đề ngày 01/8/2017 và 01/4/2019; biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 17/8/2017, ngày 20/10/2017 các tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H6 trình bày:

Về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 573 (Nay là các thửa 4223, 4224, 4225) tờ bản đồ số 6, phường QP và quan hệ huyết thống thì bà thống nhất như lời trình bày của bị đơn là ông Nguyễn Ngọc S.

Bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, của bà Nguyễn Thị T1 và các con ông Đ. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H trình bày trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu chia di sản thừa kế của bà C, bà T1 và các con ông Đ thì bà cũng thống nhất ý kiến như ông Nguyễn Ngọc S, không yêu cầu Tòa án chia di sản thừa kế của cha bà cho bà, bà để nguyên trong khối tài sản có nhà của cha, mẹ bà để làm nơi thờ cúng.

Tại các Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 15/8/2017, ngày 27/10/2017; các tài liệu có tại hồ sơ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Nguyễn Thị N trình bày:

Cụ Nguyễn Thị N đã đồng ý lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhà cửa, tài sản trên đất cho ông Nguyễn Ngọc S là con trai duy nhất còn sống sử dụng để thờ cúng ông bà, cha mẹ và các anh chị em đã chết. Cụ không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Cụ đồng ý cho ông Nguyễn Ngọc S chuyển nhượng một lô đất cho anh Phạm Ngọc S1, chị Phan Thị Cẩm V để lấy tiền sửa sang mồ mả cho những người con của cụ đã chết, xây dựng tường rào cổng ngõ và chi trả tiền thuốc cho cụ.

Tại đơn trình bày đề ngày 15/8/2017, các tài liệu có tại hồ sơ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Phạm Ngọc S1 trình bày:

Tháng 10 năm 2016, anh và vợ là chị Phan Thị Cẩm V có thống nhất với vợ chồng ông Nguyễn Ngọc S về việc nhận chuyển nhượng thửa 4223 do ông Nguyễn Ngọc S đứng tên quyền sử dụng đất. Hai bên đã tiến hành thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý biến động thửa 4223 cho vợ chồng anh ngày 08/11/2016. Giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng.

Việc nguyên đơn là bà Nguyễn Thị C khởi kiện thì anh không đồng ý vì anh nhận chuyển nhượng thửa 4223 là hợp pháp và đã được cơ quan chức năng thông qua, đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của bà C.

Tại bản trình bày đề ngày 22/3/2019, các tài liệu có tại hồ sơ, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố Quảng Ngãi là ông Trần Thanh H3 trình bày:

Nguyên thửa đất số 573, tờ bản đồ số 6, phường QP, diện tích 1175,2m^2 được UBND thành phố Quảng Ngãi cấp GCNQSDĐ ngày 06/5/2008 cho ông Nguyễn T3, bà Nguyễn Thị N.

Các hồ sơ đăng ký biến động của ông Nguyễn Ngọc S, hồ sơ tách thửa và hồ sơ đăng ký biến động của anh Phạm Ngọc S1, chị Phan Thị Cẩm V là đủ điều kiện và được Văn phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh thành phố Quảng Ngãi thẩm định hồ sơ và thực hiện theo quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật về dân sự.

Tại bản trình bày đề ngày 14/8/2017, các tài liệu có tại hồ sơ, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi, ông Lê Văn H1 trình bày:

Việc Văn phòng Đăng ký Đất đai chi nhánh thành phố Quảng Ngãi thực hiện thủ tục đăng ký biến động cho ông Nguyễn Ngọc S và ông Phạm Ngọc S1 là đảm bảo theo quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản trình bày đề ngày 12/8/2017, các tài liệu có tại hồ sơ, người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng TN, ông Nguyễn N1 trình bày:

Tháng 4 năm 2015 cụ Nguyễn T3 và cụ Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Ngọc S có đến Văn phòng công chứng TN để yêu cầu làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Vì cụ N, cụ T3 đã già nên ông yêu cầu phải có giấy xác nhận về hành vi dân sự của bệnh viện tâm thần thì mới lập hợp đồng tặng cho được nên cụ T3, cụ N, ông S về và nói sẽ đến bệnh viện tâm thần khám.

Khoảng tháng 4/2015 thì ông S đưa cụ N, cụ T3 đến để lập hợp đồng tặng cho, xuất trình 03 giấy chứng minh nhân dân, 02 sổ hộ khẩu, 01 GCNQSDĐ phô tô, 02 giấy chứng nhận sức khỏe về tâm thần.

Qua kiểm tra ông thấy đủ điều kiện làm hợp đồng tặng cho nên ông đã lập hợp đồng và cho cụ Nguyễn T3 ký vào hợp đồng nhưng khi nào ông S mang giấy tờ gốc GCNQSDĐ, chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu và Văn phòng đối chiếu lại thì mới thực hiện việc công chứng hợp đồng tặng cho trên.

Đến năm 2016 ông S mới mang giấy tờ gốc đến. Ông S nói cụ T3 đã chết và ông yêu cầu chuyên viên kiểm tra lại hồ sơ tặng cho của cụ T3, cụ N cho con trai là ông Nguyễn Ngọc S.

Tại công văn số 05/VPCC đề ngày 28/02/2019, các tài liệu có tại hồ sơ, người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng TT, bà Lê Thị Thanh T2 trình bày:

Ngày 03/5/2017, Văn phòng công chứng TT có ký công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 2143, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Ngọc S tặng cho anh Nguyễn Ngọc H8 đối với thửa 4225. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên, Văn phòng công chứng TT đã xem xét hồ sơ là hoàn toàn hợp pháp, tài sản không bị kê biên, bảo thủ hay ngăn chặn. Vì vậy, Văn phòng công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên là hoàn toàn phù hợp với pháp luật.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm:

Những người thừa kế của cụ T3 đều thừa nhận các thửa 4223, 4224, 4225, có diện tích đo đạc thực tế 1.214,8m^2 là tài sản chung của cụ T3, cụ N; sau khi cụ T3 chết thì cụ N là người trực tiếp quản lý. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 573, tờ bản đồ số 6, phường QP giữa cụ T3, cụ N và ông S được lập khi cụ T3 đã chết, cụ N không có mặt tại Văn phòng công chứng khi công chứng hợp đồng là vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 4223 giữa ông Nguyễn Ngọc S, bà Cao Thị Hồng H4 với anh Phạm Ngọc S1, chị Phan Thị Cẩm V và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc S, bà H4 với anh Nguyễn Ngọc H8 là vi phạm điều cấm của

luật vì không phải là tài sản của ông Nguyễn Ngọc S và bà H4. Vì các hợp đồng đều vô hiệu nên các GCNQSDĐ và nội dung chỉnh lý biến động trong các GCNQSDĐ đã cấp đối với các thửa 4223, 4224, 4225 đều trái pháp luật. Bà C yêu cầu được hưởng di sản thừa kế của cụ T3 là phù hợp với quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa sơ thẩm: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng theo quy định của của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Những người thừa kế của cụ T3, cụ N đều thừa nhận thửa đất số 573, diện tích 1175,2m^2 là tài sản chung của cụ T3, cụ N nên đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất số 573 lập ngày 23/8/2016 là sau khi cụ T3 chết, tại phiên tòa ông S thừa nhận cụ N không có mặt lúc công chứng hợp đồng. Như vậy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này vi phạm điều cấm của luật nên vô hiệu. Trên cơ sở hợp đồng tặng cho trái pháp luật ông Nguyễn Ngọc S đăng ký chỉnh lý biến động và làm thủ tục tách diện tích đất này ra thành các thửa 4223, 4224, 4225 và làm thủ tục chuyển nhượng thửa 4223 cho anh Phạm Ngọc S1, chị V; tặng cho thửa 4225 cho anh Nguyễn Ngọc H8. Do hợp đồng tặng cho ban đầu đã vi phạm điều cấm của luật nên việc tặng cho, chuyển nhượng của ông S sang tên anh H8 và anh Phạm Ngọc S1, chị V cũng không đúng pháp luật, nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng này và hủy các GCNQSDĐ đã cấp đối với các thửa 4223,4224, 4225 và nội dung chỉnh lý biến động là có cơ sở. Tuy nhiên, anh Phạm Ngọc S1, chị V nhận chuyển nhượng thửa 4223 ngay tình nên không cần thiết phải hủy hợp đồng chuyển nhượng và GCNQSDĐ đã chỉnh lý cho anh S1, chị V.

Trong vụ án này nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chỉ khởi kiện yêu cầu chia thừa kế phần di sản của cụ T3 để lại là ½ diện tích của thửa 573 theo đo đạc thực tế là 607,4m^2 và không yêu cầu chia di sản của cụ T3 là ½ ngôi nhà mà vợ chồng cụ tạo lập là phù hợp với quy định tại Điều 614, 623 BLDS và di sản của cụ T3 được chia theo quy định của pháp luật cho những người thừa kế của cụ T3. Có thể chia hiện vật cho ông Nguyễn Ngọc S là thửa 4224 nên không cần phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Ngọc S đối với thửa 4224.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3, 5, 11 Điều 26; Điều 34, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 157, khoản 1 Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 123, 128, 129, khoản 2 Điều 133, 611, 612, 613, 623, 629, khoản 5 Điều 630, 650, 651, 652 Bộ luật dân sự 2015: Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là cụ T3 và cụ N, bên được tặng cho là ông Nguyễn Ngọc S và hợp đồng tặng cho giữa ông Nguyễn Ngọc S, bà H4 với anh H8; hủy GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho ông Nguyễn Ngọc S đối với thửa 4225 và đã chỉnh lý biến động cho anh Nguyễn Ngọc H8; phân chia di sản thừa kế của cụ T3 theo pháp luật cho những người thừa kế của cụ T3.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố Quảng Ngãi, Văn phòng công chứng TN, bà Nguyễn Thị T1, anh Nguyễn Thanh H7, anh Nguyễn Ngọc H8, vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi, bà Cao Thị Hồng H4, anh Nguyễn Tuấn H5, anh Phạm Ngọc S1, chị Phan Thị Cẩm V, Văn phòng công chứng TT đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt những người này là phù hợp với quy định tại khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo quy định tại khoản 1 Điều 651 và Điều 652 Bộ luật dân sự năm 2015, người thừa kế theo pháp luật của cụ ông Nguyễn T3 (Chết ngày 13/6/2015) gồm có vợ là cụ Nguyễn Thị N và 05 người con đẻ là ông Nguyễn Văn Đ (Chết năm 2014), ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị H6, bà Nguyễn Thị T1; ông Đ chết trước cụ T3 nên các con ông Đ là anh Nguyễn Thanh H7, anh Nguyễn Thanh T, anh Nguyễn Minh X, anh Nguyễn Tuấn H5, chị Nguyễn Thị Mỹ L là người thừa kế thế vị của cụ T3. Cụ T3, cụ N còn có một người con là ông Nguyễn Thể E đã chết vào năm 1968, ông Thể E chưa có vợ, con. Ngoài ra, cụ T3 không còn người thừa kế theo pháp luật nào khác vì cha, mẹ của cụ T3 đã chết từ lâu, cụ T3 không có con nuôi, con riêng.

[2.2] Những người thừa kế theo pháp luật của cụ T3 đều thừa nhận cụ T3 và cụ N có tạo lập được thửa đất số 573, tờ bản đồ số 6, diện tích 3030,5m^2, tại tổ 14, phường QP, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi, đã được UBND thành phố Quảng Ngãi cấp GCNQSĐ cho cụ T3, cụ N. Khi cụ T3 còn sống, cụ T3 và cụ N đã phân

chia một phần thửa đất trên cho các con. Còn lại diện tích 1.175,2m^2 cụ T3, cụ N quản lý, sử dụng và được UBND thành phố Quảng Ngãi cấp GCNQSDĐ số vào sổ H02452 ngày 06/5/2008. Hiện nay thửa đất số 573, tờ bản đồ số 6, phường QP đã tách thành 03 thửa có tổng diện tích đo đạc thực tế là 1.214,8m^2, trong đó thửa 4223 là 235,9m^2, thửa 4224 là 175,6m^2, thửa 4225 là 803,3m^2. Trên diện tích đất 1.214,8m^2 có 01 ngôi nhà cấp IVA do cụ T3, cụ N xây dựng năm 2008, các công trình phụ và cây trồng là tài sản chung của hai cụ, bà C, bà T1, anh H7, anh T, anh X, anh H5, chị L xác định ½ diện tích các thửa 4223, 4224, 4225 theo đo đạc thực tế 607,4m^2 là di sản của cụ T3, có giá trị 1.969.332.675 đồng hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 231 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 66 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014, các tài sản gắn liền trên đất bà C, bà T1, anh H7, anh T, anh X, anh H5, chị L không yêu cầu chia nên cụ N tiếp tục quản lý, sử dụng. Cụ T3 chết không để lại di chúc, nên bà C, bà T1, anh H7, anh T, anh X, anh H5, chị L khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ T3 theo pháp luật là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 650 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.3] Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất 573, tờ bản đồ số 6, phường QP giữa bên được tặng cho là cụ Nguyễn T3, cụ Nguyễn Thị N với bên được tặng cho là ông Nguyễn Ngọc S được Văn phòng công chứng TN công chứng ngày 23/8/2016 (Bút lục số 288-291), hợp đồng được lập sau khi cụ T3 đã chết nên cụ T3 không thể có mặt và ký tên vào hợp đồng trước mặt công chứng viên, cụ N là người không biết chữ nhưng khi lập hợp đồng không có người làm chứng, tại phiên tòa ông Nguyễn Ngọc S thừa nhận khi công chứng hợp đồng cụ N không có mặt tại phòng công chứng. Như vậy, việc công chứng hợp đồng tặng cho này trái quy định tại khoản 2 Điều 47, Điều 48 Luật công chứng. Vì vậy, bà C, bà T1, anh H7, anh T, anh X, anh H5, chị L yêu cầu tuyên bố hợp đồng này vô hiệu là phù hợp với quy định tại Điều 123, khoản 1 Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[2.4] Trên cơ sở hợp đồng tặng cho đã được công chứng trái pháp luật, ngày 15/9/2016 Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh thành phố Quảng Ngãi xác nhận nội dung thay đổi vào mục IV GCNQSDĐ đã cấp cho cụ T3, cụ N đối với thửa 573, tờ bản đồ số 06, phường QP. Ông Nguyễn Ngọc S đã làm thủ tục tách thửa đất số 573, tờ bản đồ số 06, phường QP thành 03 thửa 4223, 4224, 4225 và được cấp 03 GCNQSDĐ. Ngày 18/10/2016 ông Nguyễn Ngọc S và vợ là bà Cao Thị Hồng H4 đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa 4223 cho vợ chồng anh Phạm Ngọc S1, chị Phan Thị Cẩm V; ngày 08/11/2016 Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Quảng Ngãi - Chi nhánh thành phố Quảng Ngãi đã xác nhận nội dung thay đổi

vào mục IV GCNQSDĐ đã cấp cho ông Nguyễn Ngọc S đối với thửa 4223. Ngày 03/5/2017 ông Nguyễn Ngọc S, bà H4 đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa 4225 cho anh H8; ngày 28/5/2017 Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Quảng Ngãi – Chi nhánh thành phố Quảng Ngãi đã xác nhận nội dung thay đổi vào mục IV GCNQSDĐ đã cấp cho ông Nguyễn Ngọc S đối với thửa 4225. Việc cấp lại các GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Ngọc S đối với các thửa 4223, 4224, 4225 và các nội dung xác nhận thay đổi tại mục IV các GCNQSDĐ trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt nên không được xem xét trong vụ án dân sự theo quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, Tòa án không xem xét nội dung này.

[2.5] Tuy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ T3, cụ N với ông Nguyễn Ngọc S vô hiệu, nhưng ông Nguyễn Ngọc S đã đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đã làm thủ tục tách thửa và được cấp GCNQSDĐ đối với thửa 4223, ông Nguyễn Ngọc S, bà H4 đã chuyển nhượng thửa đất này cho anh Phạm Ngọc S1, chị V, việc lập hợp đồng chuyển nhượng đúng quy định pháp luật. Bên cạnh đó, cụ N thừa nhận đã đồng ý để ông Nguyễn Ngọc S chuyển nhượng thửa 4223 cho anh Phạm Ngọc S1 và chị V để lấy tiền sửa sang mồ mả cho những người con của cụ đã chết, xây dựng tường rào cổng ngõ và chi trả tiền thuốc cho cụ, việc cụ N đồng ý chuyển nhượng thửa 4223 vẫn trong phạm vi quyền tài sản của cụ trong khối tài sản chung với cụ T3, anh Phạm Ngọc S1 và chị V đã trả đủ tiền, nhận đất và xây dựng nhà ở trên đất. Như vậy, anh Phạm Ngọc S1 và chị V là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 nên yêu cầu của bà C, bà T1, anh H7, anh T, anh X, anh H5, chị L về việc tuyên bố hợp đồng này vô hiệu không được chấp nhận.

[2.6] Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 4225 giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Ngọc S, bà H4 với bên được tặng cho là anh Nguyễn Ngọc H8, tại thời điểm tặng cho trên đất có tài sản của cụ T3, cụ N, cụ N đang ở trên đất, việc tặng cho không có ý kiến của cụ N là xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của cụ N, hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật nên yêu cầu của bà C, bà T1, anh H7, anh T, anh X, anh H5, chị L về việc tuyên bố hợp đồng này vô hiệu là phù hợp với quy định tại Điều 123, khoản 1 Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được chấp nhận; anh H8 chưa nhận và sử dụng tài sản được tặng cho là thửa 4225 nên không phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả. Tòa án đã thông báo để anh H8 thực hiện quyền yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu (Bút lục số 384), nhưng anh H8 không có yêu cầu nên không xét.

[2.7] Như đã nhận định tại tiểu mục [2.5] mục [2] phần nhận định của Tòa án tại bản án này, thửa 4223 có giá trị 823.510.600 đồng, sau khi trừ đi giá trị thửa 4223, giá trị quyền sử dụng đất là tài sản của cụ N còn lại được làm tròn số là 1.145.822.000 đồng tương đương với 300m^2 đất ở đô thị và 44,6m^2 đất trồng cây hàng năm khác thuộc thửa 4225, buộc ông Nguyễn Ngọc S phải hoàn trả cho cụ N là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự.

[2.8] Như vậy, di sản của cụ T3 được xác định là quyền sử dụng thửa 4224 có giá trị 620.789.000 đồng; 300m^2 đất ở đô thị và 158,7 m^2 đất trồng cây hàng năm khác của thửa 4225 có giá trị tương đương 1.348.543.675 đồng.

[2.9] Chi phí xây dựng tường rào, cổng ngõ trên thửa 4224 và 4225 từ tiền chuyển nhượng thửa 4223 nên 36,29m tường rào trụ bê tông cốt thép, chân xây gạch tô trát, kéo lưới B40 trên các thửa 4224 và 4225 có giá trị 22.528.832 đồng là tài sản riêng của cụ N; các tài sản khác gắn liền trên thửa 4224 và 4225 là tài sản chung của cụ T3 và cụ N.

[2.10] Bà C, bà T1, anh H7, anh T, anh X, anh H5, chị L yêu cầu được hưởng di sản thừa kế của cụ T3 theo pháp luật, yêu cầu được chia hiện vật là quyền sử dụng đất và nhận chung thành một khối; ông Nguyễn Ngọc S, cụ N và bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà C, trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C thì ông S, bà H không yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ T3 cho mình mà để phần di sản này trong khối tài sản có nhà của cụ T3, cụ N để thờ cúng. Yêu cầu của bà C, bà T1, anh H7, anh T, anh X, anh H5, chị L phù hợp với quy định tại Điều 651 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được chấp nhận, di sản của cụ T3 được chia thành 06 kỷ phần, mỗi kỷ phần có giá trị làm tròn là 328.222.000 đồng (1.969.332.675 đồng : 6), bà C và bà T1 mỗi người được hưởng một kỷ phần, các anh, chị T, X, H5, H7, L được hưởng một kỷ phần; 03 kỷ phần mà cụ N, ông Nguyễn Ngọc S, bà H không yêu cầu chia do cụ N tiếp tục quản lý. Chia hiện vật cụ thể như sau: Chia cho bà C, bà T1 và các anh, chị T, X, H5, H7, L diện tích đất được làm tròn là 277m^2, loại đất ở đô thị ở phía Đông thửa 4225 có giá trị tương đương 984.666.000 đồng (277m^2 x 3.555.000 đồng) đủ so với 03 kỷ phần thừa kế.

[2.11] Trên diện tích đất chia cho bà C, bà T1 và các anh, chị T, X, H5, H7, L có 18,65m tường rào là tài sản riêng của cụ N trị giá tương đương 4.631.000 đồng (620.800 đồng x 18,65m x 40%); 01 giếng đào trị giá 2.476.000 đồng, 03 cây xoài cho quả trị giá 1.050.000 đồng và 51 cây cau cho quả trị giá 12.750.000 đồng là tài sản chung của cụ T3, cụ N. Buộc bà C, bà T1 và các anh, chị T, X, H5, H7, L phải hoàn trả cho cụ N giá trị các tài sản gắn liền trên đất là 20.907.000 đồng, trong đó

bà C và bà T1 mỗi người trả cho cụ N 6.969.000 đồng, các anh chị T, X, H5, H7, L phải cùng trả cho cụ N 6.969.000 đồng.

[2.12] Sau khi trừ đi 300m^2 đất ở đô thị và 44,6m^2 đất trồng cây hàng năm khác thuộc thửa 4225 là tài sản của cụ N, 277m^2 đất ở đô thị chia cho bà C, bà T1 và các anh chị T, X, H5, H7, L thì các kỷ phần thừa kế di sản của cụ T3 mà cụ N, ông Nguyễn Ngọc S, bà H chưa yêu cầu chia gồm thửa 4224 và 23m^2 đất ở đô thị, 158,7m^2 đất trồng cây hàng năm khác thuộc thửa 4225, cụ N tiếp tục quản lý phần di sản này.

[2.13] Các đương sự có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất được chia theo quy định pháp luật

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Ngọc S phải chịu 300.000 đồng đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận; bà C là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí; bà T1 phải chịu 16.411.000 đồng và các anh, chị T, X, H5, H7, L phải cùng chịu 16.411.000 đồng đối với phần di sản được hưởng là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26, điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (Bao gồm cả chi phí đo đạc) và thẩm định giá tài sản là 10.500.000 đồng, đối với yêu cầu khởi kiện của bà C về việc tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là tài sản của cụ N vô hiệu được chấp nhận, ông Nguyễn Ngọc S phải chịu ½ là 5.250.000 đồng; ½ còn lại là để giải quyết yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ T3 nên bà C, bà T1 mỗi người phải chịu tương đương với phần di sản được hưởng là 1.750.000 đồng; các anh, chị T, X, H5, H7, L phải cùng chịu 1.750.000 đồng là phù hợp với quy định tại khoản 1, 2 Điều 157 và khoản 1, 2 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Bà C đã nộp tạm ứng đủ nên ông S, bà T1, các anh, chị T, X, H5, H7, L phải hoàn trả số tiền phải chịu cho bà C.

[5] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 122, Điều 123, Điều 131, khoản 2 Điều 133, khoản 1 Điều 407, điểm a khoản 1 Điều 650, điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 651, Điều 652 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1, 2 Điều 147, khoản 1, 2 Điều 157 và khoản 1, 2 Điều 165, khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân

sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26, điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị T1, anh Nguyễn Thanh T, anh Nguyễn Minh X, anh Nguyễn Tuấn H5, anh Nguyễn Thanh H7, chị Nguyễn Thị Mỹ L.

1.1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là cụ Nguyễn T3 và cụ Nguyễn Thị N, bên được tặng cho là ông Nguyễn Ngọc S đối với thửa đất số 573, tờ bản đồ số 6 phường QP, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi được công chứng tại Văn phòng công chứng TN, số công chứng 1403, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/8/2016.

1.2. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là ông Nguyễn Ngọc S, bà Cao Thị Hồng H4 với bên được tặng cho là anh Nguyễn Ngọc H8, đối với thửa đất số 4225, tờ bản đồ số 6, phường QP, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi, được công chứng tại Văn phòng công chứng TT số công chứng 2143, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/5/2017.

1.3. Buộc ông Nguyễn Ngọc S hoàn trả cho cụ Nguyễn Thị N diện tích 300m^2 đất ở đô thị và 44,6m^2 đất trồng cây hàng năm khác thuộc thửa đất số 4225, tờ bản đồ số 6, phường QP, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi.

1.4. Xác định di sản thừa kế của cụ ông Nguyễn T3 (Chết ngày 13/6/2015) là thửa đất số 4224; 300m^2 đất ở đô thị và 158,7m^2 đất trồng cây hàng năm khác thuộc thửa đất số 4225 cùng tờ bản đồ số 6 phường QP, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi có giá trị 1.969.332.675 đồng.

1.5. Xác định những người thừa kế theo pháp luật ở hàng thừa kế thứ nhất của cụ T3 là cụ Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị H6, bà Nguyễn Thị T1 và những người thừa kế thế vị của cụ T3 là anh Nguyễn Thanh T, anh Nguyễn Minh X, anh Nguyễn Tuấn H5, anh Nguyễn Thanh H7, chị Nguyễn Thị Mỹ L.

1.6. Chia cho bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị T1, anh Nguyễn Thanh T, anh Nguyễn Minh X, anh Nguyễn Tuấn H5, anh Nguyễn Thanh H7, chị Nguyễn Thị Mỹ L diện tích 277m^2 loại đất ở đô thị thuộc thửa đất số 4225, tờ bản đồ số 6 phường QP, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi có giá trị tương đương 984.666.000 đồng. Trong đó, bà C, bà T1 mỗi người được hưởng 1/3; các anh chị T, X, H5, H7, L được hưởng 1/3. *(Diện tích đất chia cho bà C, bà T1, anh T, anh X, anh H5, anh H7, chị L là phần đất có ký hiệu A (277.0) thuộc thửa đất số 4225, tờ bản đồ số 6, phường*

QP trong sơ đồ kèm theo bản án, kích thước các cạnh và giới cận theo sơ đồ, sơ đồ là một bộ phận không tách rời bản án).

Bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị T1, anh Nguyễn Thanh T, anh Nguyễn Minh X, anh Nguyễn Tuấn H5, anh Nguyễn Thanh H7, chị Nguyễn Thị Mỹ L có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng diện tích đất được chia theo quy định pháp luật.

1.7. Bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị T1 và anh Nguyễn Thanh T, anh Nguyễn Minh X, anh Nguyễn Tuấn H5, anh Nguyễn Thanh H7, chị Nguyễn Thị Mỹ L được trọn quyền sở hữu 18,65m tường rào, 01 giếng đào, 03 cây xoài cho quả và 51 cây cau cho quả gắn liền trên diện tích đất được chia; bà C, bà T1, anh T, anh X, anh H5, anh H7, chị L phải hoàn trả cho cụ Nguyễn Thị N giá trị các tài sản gắn liền trên đất là 20.907.000 đồng, trong đó bà C và bà T1 mỗi người trả cho cụ N 6.969.000 đồng, các anh chị T, X, H5, H7, L phải cùng trả cho cụ N 6.969.000 đồng.

1.8. Ba kỷ phần thừa kế di sản của cụ Nguyễn T3 mà cụ Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Ngọc S, bà Nguyễn Thị H6 chưa yêu cầu chia là quyền sử dụng thửa đất số 4224; 23m^2 đất ở đô thị và 158,7m^2 đất trồng cây hàng năm khác thuộc thửa đất số 4225, đều thuộc tờ bản đồ số 6 phường QP, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi do cụ N tiếp tục quản lý. Trên diện tích đất là di sản thừa kế của cụ T3 chưa chia và diện tích đất mà ông S phải trả lại cho cụ N tại tiểu mục 1.3, mục 1 phần Quyết định của bản án này có tường rào, cổng ngõ là tài sản riêng của cụ N và các tài sản khác là tài sản chung của cụ Nguyễn T3 và cụ N *(Phần diện tích đất là di sản thừa kế của cụ T3 chưa chia và diện tích đất ông S phải trả lại cho cụ N tại tiểu mục 1.3, mục 1 phần Quyết định của bản án này có ký hiệu thửa đất* $\frac{4224}{175,6}$ *và phần đất có ký hiệu B (526,3) thuộc thửa đất số 4225, cùng thuộc tờ bản đồ số 6, phường QP trong sơ đồ kèm theo bản án, kích thước các cạnh và giới cận theo sơ đồ, sơ đồ là một bộ phận không tách rời bản án).*

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị T1, anh Nguyễn Thanh T, anh Nguyễn Minh X, anh Nguyễn Tuấn H5, anh Nguyễn Thanh H7, chị Nguyễn Thị Mỹ L về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Ngọc S, bà Cao Thị Hồng H4 và bên nhận chuyển nhượng anh Phạm Ngọc S1, chị Phan Thị Cẩm V đối với thửa đất số 4223, tờ bản đồ số 6 phường QP, thành phố QN, tỉnh Quảng Ngãi được công chứng tại Văn phòng công chứng TN, số công chứng 1795, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/10/2016.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Nguyễn Ngọc S phải chịu 300.000 đồng;

3.2. Bà Nguyễn Thị C là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí; hoàn trả cho bà Nguyễn Thị C 2.683.500 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0000199 ngày 26/7/2017, số AA/2016/0001382 ngày 25/9/2017 và số AA/2018/0001028 ngày 22/02/2019;

3.3. Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 16.411.000 đồng, khấu trừ 2.083.500 đồng tiền tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị T1 đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0001383 ngày 25/9/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi vào số tiền án phí phải chịu.

3.4. Anh Nguyễn Thanh T, anh Nguyễn Minh X, anh Nguyễn Tuấn H5, anh Nguyễn Thanh H7, chị Nguyễn Thị Mỹ L phải cùng chịu 16.411.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 2.083.500 đồng tiền tạm ứng án phí anh T, anh X, anh H5, anh H7, chị L đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0001385 ngày 28/9/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi vào số tiền án phí phải chịu.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (Bao gồm cả chi phí đo đạc) và thẩm định giá tài sản: Ông Nguyễn Ngọc S phải chịu 5.250.000 đồng; bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị T1 mỗi người phải chịu 1.750.000 đồng; anh Nguyễn Thanh T, anh Nguyễn Minh X, anh Nguyễn Tuấn H5, anh Nguyễn Thanh H7, chị Nguyễn Thị Mỹ L phải cùng chịu 1.750.000 đồng. Bà C đã nộp tạm ứng đủ nên ông Nguyễn Ngọc S phải hoàn trả cho bà C 5.250.000 đồng; bà T1 phải hoàn trả cho bà C 1.750.000 đồng; các anh, chị T, X, H5, H7, L phải cùng hoàn trả cho bà C 1.750.000 đồng.

5. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

7. Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền

kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lê Thị Mỹ Giang