TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 65/2024/DSPT
Ngày: 12-6-2024
V/v "Tranh chấp chia thừa kế, yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nH đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Thưởng.

Các Thẩm phán: Ông Đặng Chí Công và ông Lưu Anh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Nga, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Hải Ly – Kiểm sát viên trung cấp.

Trong các ngày 06, 12 tháng 6 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ L số: 19/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 3 năm 2024 về "Tranh chấp chia thừa kế, yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nH ở".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2024/DS-ST ngày 24-01-2024 của Tòa án nhân dân thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 62/2024/QĐ-PT ngày 02-5-2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 70/2024/QĐ-PT ngày 21-5-2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Lệ H; địa chỉ: 125 Đỗ Tr, tổ 8, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai.

2. Bị đơn: Ông Trần Quốc L; địa chỉ: Tổ 1, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

- Ông Lương Ngọc Phương, Văn phòng Luật sư Lương Gia Phát, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Gia Lai; địa chỉ: 228 Hoàng H2 Th, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai.

- Ông Đặng Ngọc Ba, Văn phòng Luật sư B Minh, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Gia Lai; địa chỉ: 102 Quyết T, Th phố P, tỉnh Gia Lai.

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

- Bà Trương Thị Ánh T; địa chỉ: Tổ 1, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai

- Bà Phạm Thị L; địa chỉ: 40 Nguyễn Thị Minh Kh, tổ 2, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai.

- Ông Trần Quốc Tvà bà Lê Thị S; địa chỉ: 02 Nguyễn Viết X, tổ 1, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai.

- Bà Trần Thị Lệ H1; địa chỉ: 681 Âu C, tổ 75, phường H, quận L, TP Đà

Nẵng.

- Ông; địa chỉ: 11 Anh Hùng Núp, tổ 8, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai.

- Bà Trần Thị Lệ H2; địa chỉ: Tổ 6, phường T, Th phố B, tỉnh Đăk Lăk; chỗ ở hiện nay: 40 Nguyễn Thị Minh Kh, tổ 2, phường T, thị xã A, tỉnh Gia Lai.

- Ông L Văn Sen; địa chỉ: 125 Đỗ Tr, tổ 8, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai.

Các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đều có mặt tại phiên tòa.

Người kháng cáo: Bị đơn là ông Trần Quốc L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Trần Thị Lệ H trình bày: Cha mẹ Bà là ông Trần Đức Th, bà Nguyễn Thị Hồng Ncó 05 con chung, gồm: ông Trần Quốc T, bà Trần Thị Lệ H, ông Trần Quốc L, bà Trần Thị Lệ H1, ông Trần Quốc B. Năm 1975, cha mẹ Bà có nhận Sang nhượng của ông Trần Th 01 căn nH, đất tại số 1583 Quang Trung (số 720 cũ), tổ 1, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Việc mua bán căn nhà được thực hiện bằng giấy viết tay có địa phương chứng thực. Năm 1978, bà N chết không để lại di chúc. Năm 1979, ông Th kết hôn với bà Phạm Thị L và có 01 con chung là Trần Thị Lệ H2. Năm 1995, ông Th vay tiền Ngân Hàng nhưng không có khả năng trả nợ nên bà H bỏ tiền chuộc lại. Ngày 10-10-1995, ông Th và bà L viết Giấy bán nhà cho vợ chồng bà H và giao 01 giấy viết tay mua bán nH giữa ông Th với cha mẹ bà H, kèm theo 01 sơ đồ nhà đất vẽ tay. Khi đó bà H và ông L ở chung nH, vì tin tưởng ông L nói cho mượn giấy tờ nH và nói với ông THnh vay tiền giúp để mua xe tải làm ăn nên bà H đồng ý cho mượn giấy tờ nH, rồi gặp và nói với ông Th ký giúp để làm giấy vay tiền. Vì tin con nên ông Th đã ký khống một số giấy tờ mà không xem nội dung. Sau đó, ông L bà T tự ý phá dỡ căn nhà cũ ra xây dựng mới căn nH. Thời điểm năm 2010, khi còn sống ông THnh đã gửi đơn khiếu nại tranh chấp nH với vợ chồng ông L đến phường A, thị xã A hòa giải nhiều lần nhưng không thành nên đã gửi đơn khởi kiện ông L tại Tòa án nhân dân thị xã An Khê. Sự việc chưa được giải quyết thì năm 2017 ông Th chết, không để lại di chúc. Trước khi chết, ông Th có ủy quyền cho bà H khởi kiện ông L để lấy lại căn nhà nêu trên.

Bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã A giải quyết: Buộc ông Trần Quốc L và bà Trương Thị Ánh T trả lại di sản thừa kế của ông Trần Đức Th và bà Nguyễn Thị Hồng N là nhà đất tại số 1583 Quang Trung, tổ 1, phường A, thị xã A cho bà H; và chia di sản thừa kế nêu trên theo quy định của pháp luật cho các thừa kế, gồm: ông Trần Quốc T, bà Trần Thị Lệ H, ông Trần Quốc L, bà Trần Thị Lệ H1, ông Trần Quốc B, bà Trần Thị Lệ H2, bà Phạm Thị L; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn là ông Trần Quốc T, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị Ánh T trình bày: Ông Trần Đức Th vay tiền Ngân Hng và không có khả năng trả nợ nên ngày 10-10-1995, ông Th và vợ là bà Phạm Thị L, có viết "Giấy bán nhà" cho vợ chồng bà H, có những người làm chứng là anh em trong gia đình và đồng ý ký tên gồm: ông Trần Quốc T và em rể ông Đỗ Văn L. Năm 2000, vợ chồng bà H bán nhà

đất nêu trên cho vợ chồng bị đơn. Do đó, quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở là của vợ chồng bị đơn chứ không phải là di sản thừa kế do cha, mẹ để lại. Yêu cầu chia thừa kế của bà H là không có cơ sở, vì: vợ chồng bị đơn đã mua lại nhà đất của vợ chồng bà H với số tiền 45.000.000 đồng, có bà H1, ông B, bà H2, xác nhận; bà H đã giao nhà, đất và toàn bộ giấy tờ bản chính về nhà đất nêu trên cho vợ chồng bị đơn cất giữ; bị đơn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất từ năm 1992 đến năm 2011; vợ chồng bà H đã giao quyền sử dụng đất và nH ở nêu trên cho vợ chồng bị đơn quản L, sử dụng từ đó đến nay là 23 năm; ngày 12-01-2003, bị đơn được Ủy ban nhân dân thị trấn A cấp xác định ranh giới, mốc giới thửa đất đứng tên Trần Quốc L với diện tích 496,1m².

Ngày 29-6-2023, bị đơn nộp đơn phản tố, yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng bằng miệng về mua bán nH giữa vợ chồng bị đơn và vợ chồng bà H vào năm 2000, diện tích đất là 5m x 50m = 250m². Sau đó, bị đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu công nhận toàn bộ phần diện tích đất 250m^2 như trong đơn phản tố (trong đó có diện tích đất (5x6)m vợ chồng ông T, bà S đã xây dựng nhà); không yêu cầu vợ chồng ông Tuấn, bàS phải trả lại diện tích đất (5 x 6)m; không yêu cầu ông Tuấn, bàS phải tháo dỡ nH đã xây trả lại phần đất này như yêu cầu tại phiên họp công khai chứng cứ và phiên hòa giải ngày 11-9-2023. Bị đơn rút lại yêu cầu về việc có khai hoang thêm đất, không yêu cầu đối với việc khai phá thêm đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Quốc T và bà Lê Thị S trình bày: Thống nhất với ý kiến của bà H. Căn nhà vợ chồng ông L xây trên đất là tài sản của vợ chồng ông L. Nếu giao cho vợ chồng ông L phần đất có căn nhà vợ chồng ông L xây dựng thì vợ chồng ông L sẽ thanh toán lại cho các đồng thừa kế khác nếu phần vợ chồng ông L nhận nhiều hơn phần thừa kế. Ông Tvà bà S bà không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng bên nguyên đơn là: bà Trần Thị Lệ H1, ông Trần Quốc B, bà Trần Thị Lệ H2, bà Phạm Thị L, ông L Văn S đều có nội dung trình bày thống nhất như sau: Không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu công nhận hợp đồng bằng miệng về mua bán nhà và yêu cầu công nhận quyền sử dụng 200,4m^2 đất là thuộc quyền sử dụng của bị đơn; xác định diện tích đất 515,5m^2 là di sản thừa kế của bà N và ông Thđể lại chưa chia nên yêu cầu chia di sản thừa kế theo quy định của pháp luật và xin được nhận kỷ phần bằng giá trị di sản.

Người làm chứng theo yêu cầu của ông L tại phiên tòa sơ thẩm trình bày: Họ không trực tiếp chứng kiến việc thỏa thuận mua bán nhà đất, cũng như việc giao nhận tiền và giấy tờ nH đất giữa vợ chồng ông L với vợ chồng bà H mà chỉ được nghe ông L và bà T nói lại rằng vợ chồng bà H có bán lại cho vợ chồng ông L nH đất tại số 720 Quang Trung. Ông H, bà Nh khai tại phiên hòa giải ở tổ dân phố rằng ông Hương và bà Nhg có nghe bà H1, ông B, bà H2 trình bày là nhà đất ông Th đã bán lại cho bà H. Họ không trực tiếp chứng kiến việc thỏa thuận mua bán nH đất giữa vợ chồng ông L với vợ chồng bà H.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2024/DS-ST ngày 24-01-2024 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 2, 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, các điều 157, 165, khoản 1, Điều 244, khoản 1 Điều 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 131; Điều 133; Điều 139, 146 các Điều 443, 444, 445, 690, 691, 692, khoản 1 Điều 693, Điều 695 và Điều 696 của BLDS năm 1995; Điều 612, 613, 623, 649, 650, điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 651, khoản 2 Điều 660; Điều 688 BLDS 2015; Điều 3, Điều 6, khoản 1 Điều 13; khoản 1 Điều 30, khoản 3 Điều 73 Luật đất đai 1993; Điểm d khoản 1 Điều 100; Điều 166, 167, 168, 188; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai 2013;

Quyết định số: 03/2020/QĐ-UBND ngày 09-01-2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai về việc quy định diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai; Quyết định số 13/2007/QĐ- UBND ngày 27-02-2007 của UBND tỉnh Gia Lai về đặt tên và quy định chỉ giới đường trên địa bàn thị xã An Khê; khoản 3 Điều 24, khoản 5 Điều 26, điểm b khoản 2, điểm a, b khoản 3, điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30-12-2016 về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản L và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận một phần cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Lệ H về việc chia thừa kế theo pháp luật:

1.1. Xác định toàn bộ phần đất ở có diện tích 515,5 m^2 (không bao gồm phần diện tích đất do nhà nước quản L có diện tích là 92,7m^2) thuộc các thửa số 73 và số 65, tờ bản đồ số 97 (cũ) là di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị Hồng N và ông Trần Đức Th để lại. Trị giá tHnh tiền là: 5.180.564.000 đồng. Ông Th, bà N mỗi người để lại phần di sản có giá trị tính thành tiền là 2.590.282.000 đồng; chia di sản thừa kế của ông Trần Đức Th, bà Nguyễn Thị Hồng N theo quy định của pháp luật:

- Chia di sản của bà Nguyễn Thị Hồng N cho các đồng thừa kế gồm: ông Trần Đức Th (chồng) và các con gồm ông Trần Quốc T, bà Trần Thị Lệ H, bà Trần Thị Lệ H1, ông Trần Quốc L, ông Trần Quốc B; mỗi kỷ phần được hưởng là: 431.713.666 đồng.

- Chia di sản của ông Trần Đức Th cho các đồng thừa kế gồm: Bà Phạm Thị L, ông Trần Quốc T, bà Trần Thị Lệ H, bà Trần Thị Lệ H1, ông Trần Quốc L, ông Trần Quốc B, bà Trần Thị Lệ H2; mỗi kỷ phần được hưởng là: 431.713.666 đồng.

- Tổng giá trị tính thành tiền phần di sản ông Tuấn, bà H, bà H1, ông L, ông B mỗi người được hưởng là 863.427.332 đồng; phần bà L, bà H2 mỗi người được hưởng là 431.713.666 đồng.

1.2. Giao cho ông Trần Quốc L được nhận quyền sử dụng phần đất tại tổ 1, phường A, thị xã A với diện tích 223,4m^2 đất ở. Có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đường Nguyễn Viết Xuân cách tim đường 8m, có chiều dài (5,75 +15,5+ 8,3)m.

- Phía Tây giáp đất Nguyễn Thị Mai và đất nH nước quản L có chiều dài (4,3 + 24,5 + 1,6 + 1,5+1,47)m.

- Phía Nam giáp phần đất chia cho ông Tcó chiều dài (4,4 + 4,3+ 0,13+2,68)m;

- Phía Bắc giáp đường Quang Trung cách tim đường 15m, có chiều dài (1,9+ 4,47)m.

Giá trị là: 3.252.704.000 đồng, trừ đi giá trị di sản mà ông L được hưởng là 863.427.332 đồng, phần ông L được nhận nhiều hơn là 2.389.276.668 đồng; Ông Trần Quốc L phải thanh toán cho bà Trần Thị Lệ H, bà Trần Thị Lệ H1 mỗi người 863.427.332 đồng; thanh toán cho bà Trần Thị Lệ H2 số tiền 431.713.666 đồng; thanh toán cho bà Phạm Thị L 230.708.338 đồng;

1.3. Giao cho ông Trần Quốc T được nhận quyền sử dụng đất tại tổ 1, phường A, thị xã A với diện tích 292,1m^2 đất ở. Có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đường Nguyễn Viết Xuân cách tim đường 8m, có chiều dài (1,4+ 6,4+ 6,1)m.

- Phía Tây giáp đất nH nước quản L có chiều dài (8,87+ 7,42)m;

- Phía Nam giáp phần đất Đoàn Thị Cúc có chiều dài (12, 5 + 8,32)m

- Phía Bắc giáp đất chia cho ông L và đất nH nước quản L, có chiều dài (4,4 + 4,3+ 0.13 +2,68+ 6,44)m.

Giá trị là: 1.927.860.000 đồng. So với kỷ phần được hưởng ông T nhận nhiều hơn là 1.064.432.668 đồng; Giao cho ông T được quyền sở hữu 01 giếng nước và 02 cây dừa, 01 cây nhãn, 01 đu đủ, 01 bụi chuối, 01 cây mãng cầu đối với phần đất được chia.

(Diện tích, kích thước, tứ cận cụ thể phần đất giao cho ông L, ông Ttheo sơ đồ hiện trạng nH và đất tranh chấp lập ngày 15/8/2023 kèm theo bản án này).

Ông Trần Quốc T phải thanh toán cho: Ông Trần Quốc B 863.427.332 đồng và thanh toán cho bà Phạm Thị L số tiền 201.005.336 đồng. Ông Trần Quốc T phải thanh toán cho ông Trần Quốc L giá trị cây trồng trên đất và 01 giếng nước với số tiền là 29.876 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Lệ H về việc buộc ông Trần Quốc L, bà Trương Thị Ánh T giao trả lại toàn bộ đất thừa kế, để bán chia.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Quốc L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà, đất bằng miệng giữa bà Trần Thị Lệ H ông L Văn S với ông Trần Quốc L, bà Trương Thị Ánh T lập năm 2000.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Quốc L, bà Trương Thị Ánh T về việc yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất của ông L, bà T với phần đất có diện tích 200,4m^2.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chịu khoản lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ, thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc cưỡng chế thi Hnh án và thời hiệu thi Hnh án, tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05-02-2024, bị đơn là ông Trần Quốc L kháng cáo; ngày 24-4-2024 ông L kháng cáo bổ sung và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2024/DS-ST ngày 24-01-2024 của Tòa án nhân dân thị xã A, vì: Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, xác minh, đánh giá, thu thập đầy đủ các chứng cứ về nguồn gốc quyền sử dụng đất, diện tích đất; thời hiệu khởi kiện chia di sản của bà Nđã hết; không đưa con của vợ chồng ông L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan dẫn đến việc thu thập chứng cứ

và chứng minh không đúng quy định của pháp luật, vi phạm nghiêm trọng tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của gia đình ông L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nhưng tuyên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất không được chấp nhận là không phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2024/DS-ST ngày 24-01-2024 của Tòa án nhân dân thị xã An Khê về phần án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Quốc L trong hạn luật định; người kháng cáo nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xem xét toàn bộ kháng cáo của bị đơn là ông Trần Quốc L về yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2024/DS-ST ngày 24-01-2024 của Tòa án nhân dân thị xã A, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1. Nguồn gốc nhà đất có tranh chấp thừa kế: Năm 1975, ông Trần Đức Th và bà Nguyễn Thị Hồng N nhận sang nhượng của ông Trần Thái 01 căn nhà tại 720 Quang Trung (nay là 1583), chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Nguyễn Thị Hồng N chết năm 1978, ông Trần Đức Th chết năm 2017 đều không để lại di chúc.

2.2. Quá trình tham gia tố tụng, bà H cung cấp 01 giấy bán nhà viết tay giữa bên bán là ông Trần Đức Th, bà Phạm Thị L với bên mua là ông L Văn Sen, bà Trần Thị Lệ H. Theo đó, ông Th và bà L bán nhà đất tại 720 Quang Trung (nay là 1583) cho vợ chồng bà H. Nhưng vợ chồng bà H không thừa nhận việc mua bán nH đất nêu trên mà do trước đó bà H đã bỏ tiền trả nợ Ngân Hàng để lấy lại giấy tờ nhà đất do ông Th thế chấp. Nhà đất nêu trên là tài sản chung của ông Th và bà N để lại. Năm 1978, bà N chết không để lại di chúc và không có sự thỏa thuận của những người thuộc hàng thừa kế của bà N về việc ông Th được định đoạt nH đất; quyền sử dụng đất đó thuộc về ông Th và bà N nên bà L không được quyền bán cho vợ chồng bà H; giấy bán nhà không được công chứng, chứng thực, chưa được đăng ký quyền sử dụng đất.

2.3. Ông L và bà T cho rằng vợ chồng H đã bán nhà đất cho vợ chồng ông L thông qua hợp đồng bằng lời nói. Quá trình tham gia tố tụng, ông L không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu của mình. Người làm chứng không trực tiếp chứng kiến thỏa thuận mua bán nH đất, giao nhận tiền, giấy tờ giữa vợ chồng bà H với vợ chồng ông L. Khi còn sống, ông Th đã khiếu nại,

khởi kiện đòi lại nH đất và giấy tờ nhà mà ông L, bà T chiếm giữ; về hình thức và nội dung của hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông Th, bà L với ông S, bà H không đúng quy định của pháp luật; tranh chấp nhà đất nêu trên kéo dài từ năm 2008, ông Th đã nhiều lần yêu cầu cơ quan chức năng có thẩm quyền giải quyết. Như đã nhận định tại luận điểm 2.2. nêu trên về hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa ông Th, bà L với ông S, bà H không có hiệu lực nên các giao dịch về sau đều không có hiệu lực.

Từ những nhận định trên đã đủ căn cứ khẳng định diện tích đất 515,5m^2 (không bao gồm diện tích đất do nhà nước quản L 92,7m^2) tại 720 Quang Trung (số mới là 1583), tổ 1, phường A, thị xã A là di sản thừa kế do ông Trần Đức Th, bà Nguyễn Thị Hồng N để lại chưa chia. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế nêu trên là có cơ sở và được Tòa án chấp nhận. Yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị công nhận hợp đồng bằng lời nói về mua bán nhà đất giữa bị đơn với nguyên đơn vào năm 2000 là không có cơ sở nên không được Tòa án chấp nhận.

2.4. Thời hiệu khởi kiện chia thừa kế: Di sản bà Nguyễn Thị Hồng N và ông Trần Đức Th để lại là bất động sản, thời hiệu khởi kiện chia di sản thừa kế là 30 năm. Bà Nchết năm 1978, thời hiệu khởi kiện chia thừa kế được tính từ ngày 10-9-1990, trừ đi thời gian không tính vào thời hiệu khởi kiện từ 1-7-1996 đến ngày 01-01-1999, tính đến ngày khởi kiện 23-12-2022 là còn thời hiệu. Mặt khác, Bộ luật tố tụng dân sự không quy định việc phổ biến và giải thích cho đương sự quyền yêu cầu áp dụng thời hiệu và theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 149 Bộ luật dân sự: *"Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ án"*. Từ khi thụ lý vụ án đến trước khi xét xử sơ thẩm và ra bản án, các bên đương sự không yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định về xem xét thời hiệu như bản án sơ thẩm là đúng quy định pháp luật.

[3] Tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và sự thống nhất của các đương sự về hàng thừa kế thứ nhất của bà Nguyễn Thị Hồng N gồm: ông Trần Đức Th, bà Trần Thị Lệ H, bà Trần Thị Lệ H1, ông Trần Quốc T, ông Trần Quốc L, ông Trần Quốc B; hàng thừa kế thứ nhất của ông Trần Đức Th gồm: bà Trần Thị Lệ H, bà Trần Thị Lệ H1, ông Trần Quốc T, ông Trần Quốc L, ông Trần Quốc B, bà Phạm Thị L, bà Trần Thị Lệ H2.

[4] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15-8-2023, xác định diện tích phần đất ông L đã xây dựng nhà là 150,2m^2, phần đất tiếp giáp đường Quang Trung là 14,7m^2 và phần đất tiếp giáp đường Nguyễn Viết Xuân là 55,8m^2; phần đất ông Tsử dụng là 292,1m^2. Quá trình giải quyết vụ án, ông L yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 200,4m^2; không có ý kiến gì với phần diện diện tích đất ông Tuấn, bà S đang sử dụng; bà H không đồng ý để ông L sử dụng nH đất; các đồng thừa kế khác đều có yêu cầu được nhận di sản thừa kế bằng giá trị di sản. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên giao cho ông L quyền sử dụng đất diện tích 223,4m^2, bao gồm diện tích phần đất ông L đã xây dựng nhà là 150,2m^2, phần đất tiếp giáp đường Quang Trung là 14,7m^2 và phần đất tiếp giáp đường Nguyễn

Viết Xuân là 55,8m^2 là có căn cứ, đảm bảo được quyền lợi của ông L, phù hợp với thực tế về việc ông L đã sử dụng nhà đất được 23 năm.

[5] Bị đơn yêu cầu xem xét công sức đóng góp, quản L, tôn tạo di sản; yêu cầu đưa các con của ông L vào tham gia tố tụng, vì bị đơn đã đóng thuế nhà đất từ năm 1992-2011 và sử dụng từ năm 2000 đến nay, diện tích đất tăng nên làm tăng giá trị di sản, Hội đồng xét xử xét thấy: Nguồn gốc đất tranh chấp thừa kế là do ông Th và bà N nhận chuyển nhượng của ông Thái, diện tích 250m^2. Từ thời điểm nhận chuyển nhượng, quyền sử dụng đất thuộc về ông Th và bà N, diện tích đất thực tế nhiều hơn diện tích nhận chuyển nhượng và không thuộc diện nhà nước thu hồi, không có tranh chấp đối với phần đất tăng thêm nên thuộc quyền sử dụng của ông Th, bà N; không có chứng cứ chứng minh ông L đã khai hoang hoặc lấn chiếm thêm. Khi ông L xây mới nhà trên phần nhà đất ông THnh, bà N để lại thì bà H đã có nhiều đơn khiếu nại và được Ủy ban nhân dân phường An B lập biên bản vi phạm và đình chỉ thi công, yêu cầu ông L chấm dứt xây dựng nhà trái phép. Việc ông L xây dựng nH và sử dụng nH đất, nộp thuế sử dụng đất là phù hợp nhu cầu sử dụng của gia đình ông L; việc nộp thuế sử dụng đất không chỉ ông L thực hiện mà khi còn sống ông Th cũng nộp thuế đất; ông T nộp thuế sử dụng đất đối với phần đất vợ chồng ông T đã xây nhà trên đất thuộc di sản thừa kế. Các đương sự không yêu cầu giải quyết phần nhà cũ của ông THnh, bà Nđể lại và Tòa án không giải quyết phần nhà cũ đó nên không làm ảnh hưởng quyền lợi, nghĩa vụ đối với các con của ông L. Do đó, kháng cáo của bị đơn về đòi công sức đóng góp, tôn tạo làm tăng giá trị di sản (không phù hợp với nội dung Án lệ số: 05/2016 AL) và yêu cầu đưa con ông L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có cơ sở và không được Tòa án chấp nhận.

[6]. Đối với án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm thụ L yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu công nhận hợp đồng bằng lời nói về việc mua bán nhà đất giữa nguyên đơn với bị đơn; quá trình tham gia tố tụng, bị đơn có yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất 200,4m^2 thuộc quyền sở hữu của bị đơn. Theo đó, Tòa án chỉ thụ lý yêu cầu phản tố về yêu cầu công nhận hợp đồng bằng lời nói về mua bán nhà, là tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đất. Đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất là không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án (khoản 9 Điều 3 của Luật đất đai), đây là ý kiến của bị đơn không thụ L trong yêu cầu phản tố.

Việc định giá tài sản để xác định giá trị di sản phân chia cho người thừa kế và tính án phí có giá ngạch đối với phần giá trị tài sản mà mỗi thừa kế được hưởng. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố về công nhận hợp đồng bằng lời nói về mua bán nhà; không chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 200,4m^2, buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích 200,4m^2 là không đúng quy định của pháp luật về án phí. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm.

Do bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7]. Đối với việc xem xét, thẩm định và định giá tài sản lần 2 theo yêu cầu của bị đơn: Tại buổi xem xét thẩm định và định giá tài sản ngày 16-4-2024, bị đơn

ông L có ý kiến rút lại toàn bộ yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá, Tòa án đã lập biên bản về việc bị đơn tự nguyện rút yêu cầu đó nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản lần 2.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

-Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2024/DS-ST ngày 24-01-2024 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai về *"Tranh chấp chia thừa kế; yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán* nhà *đất"*.

-Căn cứ khoản 1 Điều 5; khoản 2, 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 148; các Điều: 157, 165; khoản 1 Điều 235; khoản 1 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

-Áp dụng các Điều: 131, 133, 139, 146, 443, 444, 445, 690, 691, 692; khoản 1 Điều 693; các Điều: 695, 696 của Bộ luật dân sự năm 1995;

-Áp dụng các Điều: 612, 613, 623, 649, 650; điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 651; khoản 2 Điều 660; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

-Áp dụng các Điều: 3, 6; khoản 1 Điều 13; khoản 1 Điều 30; khoản 3 Điều 73 của Luật đất đai 1993. Và điểm d khoản 1 Điều 100; các Điều 166, 167, 168, 188; khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

-Căn cứ Quyết định số: 03/2020/QĐ-UBND ngày 09-01-2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai về việc quy định diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai; Quyết định số 13/2007/QĐ- UBND ngày 27-02-2007 của UBND tỉnh Gia Lai về đặt tên và quy định chỉ giới đường trên địa bàn thị xã An Khê;

-Căn cứ Điều 24; khoản 5 Điều 26; điểm b khoản 2, điểm a, b khoản 3, điểm a khoản 7 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản L và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận một phần cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Lệ H về việc chia thừa kế theo pháp luật:

1.1. Xác định toàn bộ phần đất ở có diện tích 515,5 m^2 (không bao gồm phần diện tích đất do nhà nước quản L có diện tích là 92,7m^2) thuộc các thửa đất số 73 và số 65, tờ bản đồ số 97 (cũ) là di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Trần Đức Th để lại. Trị giá thành tiền là: 5.180.564.000 đồng. Ông Th, bà N mỗi người để lại phần di sản có giá trị tính tHnh tiền là 2.590.282.000 đồng; Chia di sản thừa kế của ông Trần Đức Th, bà Nguyễn Thị Hồng N theo quy định của pháp luật:

- Chia di sản của bà Nguyễn Thị Hồng N cho các đồng thừa kế gồm: ông Trần Đức Th (chồng) và các con gồm ông Trần Quốc T, bà Trần Thị Lệ H, bà Trần Thị Lệ H1, ông Trần Quốc L, ông Trần Quốc B; mỗi kỷ phần được hưởng là: 431.713.666 đồng.

- Chia di sản của ông Trần Đức Th cho các đồng thừa kế gồm: bà Phạm Thị L, ông Trần Quốc T, bà Trần Thị Lệ H, bà Trần Thị Lệ H1, ông Trần Quốc L, ông Trần Quốc B, bà Trần Thị Lệ H2; mỗi kỷ phần được hưởng là: 431.713.666 đồng.

- Tổng giá trị tính thành tiền phần di sản ông Tuấn, bà H, bà H1, ông L, ông B, mỗi người được hưởng là 863.427.332 đồng. Bà L và bà H2, mỗi người được hưởng là 431.713.666 đồng.

1.2. Giao cho ông Trần Quốc L được nhận quyền sử dụng phần đất tại tổ 1, phường A, thị xã A với diện tích 223,4m^2 đất ở. Có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đường Nguyễn Viết Xuân cách tim đường 8m, có chiều dài (5,75 +15,5+ 8,3)m.

- Phía Tây giáp đất Nguyễn Thị Mai và đất nH nước quản L có chiều dài (4,3 + 24,5 + 1,6 + 1,5+1,47)m.

- Phía Nam giáp phần đất chia cho ông Tcó chiều dài (4,4 + 4,3+ 0,13+2,68)m;

- Phía Bắc giáp đường Quang Trung cách tim đường 15m, có chiều dài (1,9+ 4,47)m.

Giá trị là: 3.252.704.000 đồng, trừ đi giá trị di sản mà ông L được hưởng là 863.427.332 đồng, phần ông L được nhận nhiều hơn là: 2.389.276.668 đồng.

Buộc ông Trần Quốc L phải thanh toán cho bà Trần Thị Lệ H và bà Trần Thị Lệ H1, mỗi người 863.427.332 đồng; thanh toán cho bà Trần Thị Lệ H2 số tiền 431.713.666 đồng; thanh toán cho bà Phạm Thị L 230.708.338 đồng.

1.3. Giao cho ông Trần Quốc T được nhận quyền sử dụng đất tại tổ 1, phường A, thị xã A với diện tích 292,1m^2 đất ở. Có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đường Nguyễn Viết Xuân cách tim đường 8m, có chiều dài (1,4+ 6,4+ 6,1)m.

- Phía Tây giáp đất nhà nước quản L có chiều dài (8,87+ 7,42)m;

- Phía Nam giáp phần đất Đoàn Thị Cúc có chiều dài (12, 5 + 8,32)m

- Phía Bắc giáp đất chia cho ông L và đất nH nước quản L, có chiều dài (4,4 + 4,3+ 0.13 +2,68+ 6,44)m.

Giá trị là: 1.927.860.000 đồng. Ông Tnhận kỷ phần được hưởng nhiều hơn số tiền là 1.064.432.668 đồng; giao cho ông Tđược quyền sở hữu 01 giếng nước và 02 cây dừa, 01 cây nhãn, 01 đu đủ, 01 bụi chuối, 01 cây mãng cầu trên phần đất được nhận.

(Diện tích, kích thước, tứ cận cụ thể phần đất giao cho ông L, ông T theo sơ đồ hiện trạng nhà và đất tranh chấp lập ngày 15-8-2023 kèm theo bản án này).

Ông Trần Quốc T và ông Trần Quốc L được quyền đăng ký quyền sử dụng đất và thực hiện các quyền, nghĩa vụ dân sự khác đối với diện tích đất được nhận. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Quốc T và ông Trần Quốc L theo quy định của pháp luật về đất đai.

Buộc ông Trần Quốc T phải thanh toán cho: ông Trần Quốc B số tiền 863.427.332 đồng, bà Phạm Thị L số tiền 201.005.336 đồng, ông Trần Quốc L giá trị cây trồng trên đất và 01 giếng nước với số tiền là 29.876.000 đồng.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Lệ H về việc buộc ông Trần Quốc L và bà Trương Thị Ánh T trả lại cho bà H phần đất là di sản thừa kế mà vợ chồng ông L đang sử dụng.

1.5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Trần Quốc L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng bằng lời nói về mua bán nH, đất giữa bà Trần Thị Lệ H và ông L Văn Sen với ông Trần Quốc L và bà Trương Thị Ánh T vào năm 2000.

1.6. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Quốc L và bà Trương Thị Ánh T về việc yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 200,4m^2.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Trần Quốc L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo mức án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp đồng bằng lời nói về mua bán nH, đất không được Tòa án chấp nhận, số tiền là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm trên kỷ phần di sản thừa kế được nhận với số tiền là 37.902.820 đồng, tổng cộng 38.202.820 đồng; được khấu trừ số tiền 46.715.760 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo 02 biên lai số 0006806 ngày 08-8-2023 và số 0006847 ngày 11-9-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã An Khê. Trả lại cho ông L số tiền chênh lệch án phí là: 8.512.940 đồng.

Buộc bà Trần Thị Lệ H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với giá trị phần di sản thừa kế được hưởng là 37.902.820 đồng và được khấu trừ vào số tiền 7.125.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số 0006606 ngày 13-3-2023 của Chi cục thi Hnh án dân sự thị xã A. Buộc bà H phải nộp thêm số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 30.777.820 đồng.

Buộc ông Trần Quốc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với giá trị phần di sản thừa kế được hưởng với số tiền là 37.902.820 đồng và án phí dân sự sơ thẩm đối với phần thanh toán giá trị giếng nước, cây trồng cho ông L là 1.493.800 đồng; tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông T phải chịu là 39396620 đồng.

Buộc ông Trần Quốc B và bà Trần Thị Lệ H1, mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với giá trị phần di sản thừa kế được hưởng là 37.902.820 đồng.

Buộc bà Trần Thị Lệ H2 và bà Phạm Thị L, mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với giá trị di sản thừa kế được hưởng là 21.268.547 đồng.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Buộc ông Trần Quốc L, ông Trần Quốc T, ông Trần Quốc B, bà Trần Thị Lệ H, bà Trần Thị Lệ H2, bà Trần Thị Lệ H1, bà Phạm Thị L, bà Trương Thị Ánh T, mỗi người phải chịu 750.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông L và bà H đã nộp 6.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên buộc bà H1, bà H2 và bà T, mỗi người phải thanh toán lại cho ông L số tiền là 750.000 đồng; ông B, ông Tuấn, bà L, mỗi người phải thanh toán lại cho bà H số tiền là 750.000 đồng.

Buộc ông Trần Quốc L phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần 2 số tiền là: 15.200.000 đồng. Ông L đã nộp đủ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi Hnh án của người được thi Hnh án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi Hnh án) cho đến khi thi Hnh xong, bên phải thi Hnh án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi Hnh 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.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Quốc L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; trả lại cho ông L số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0012975 ngày 20-02-2024 của Chi cục Thi Hnh án dân sự thị xã An Khê.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi Hnh theo quy định tại Điều 2 của Luật thi Hnh án dân sự thì người được thi Hnh án dân sự, người phải thi Hnh án dân sự có quyền thỏa thuận thi Hnh án, quyền yêu cầu thi Hnh án, tự nguyện thi Hnh án hoặc bị cưỡng chế thi Hnh án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 của Luật thi Hnh án dân sự; thời hiệu thi Hnh án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi Hnh án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- TAND thị xã A;
- Chi cục THADS thị xã A;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Lưu hồ sơ, Toà DS, VT.

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

Trần Văn Thưởng