

Bản án số:155/2017/DSPT  
Ngày 25 tháng 7 năm 2017  
V/v “*Yêu cầu Hủy HĐ CNQSDĐ, hủy giấy  
CNQSDĐ, quyền SH nhà ở và tài sản trên  
đất, hủy HĐ thuê nhà; chia thừa kế; tặng  
cho tài sản*”.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Bình  
Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý  
Ông Vũ Ngọc Huynh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Ước Minh Thanh Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2017 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Ninh Thuận, Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 196/2016/DSPT ngày 23 tháng 8 năm 2016 về việc: “*Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy quyết định số 2635/QĐ/UBND ngày 7/9/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố PRTC về việc cho phép ông Nguyễn Văn S1, bà Đặng Thị Thu L chuyển mục đích sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà; hủy hợp đồng cho thuê nhà; yêu cầu chia thừa kế và yêu cầu công nhận việc tặng cho tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2016/DSST ngày 14 tháng 6 năm 2016 của Toà án nhân dân tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 408A/2017/QĐ-DSPT ngày 10 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1956; Địa chỉ: Ấp L2, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị S ủy quyền cho ông Đặng Văn T, sinh năm: 1971, Địa chỉ: Số 453/89KC L, phường 12, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt). Giấy ủy quyền ngày 26/8/2015.

**\* Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn S1, sinh năm 1968 (Có mặt);

2. Bà Đặng Thị Thu L, sinh năm 1969 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Số 294, đường N, phường T, thành phố PRTC, tỉnh Ninh Thuận.

3. Ông Nguyễn Xuân D, sinh năm: 1975 - Giám đốc đại diện theo pháp luật của Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên kinh doanh và dịch vụ HA

(Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 101/3 TKC, phường T, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: Số 53 TH, phường T, thành phố PRTC, tỉnh Ninh Thuận.

**\* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà NLQ1 (NLQ1), sinh năm: 1958; địa chỉ: Số 6373 Utica st.Arvida.Co.80003.USA (Vắng mặt).

2. Bà NLQ2, sinh năm: 1965; địa chỉ: Thôn BV, xã G huyện TB, tỉnh Đồng Nai (Vắng mặt).

3. Bà NLQ2, sinh năm: 1954; địa chỉ: Số 1600 Whittar of Chelsea Lane.Pflugerville TX. 78660, USA (Vắng mặt).

4. Ông NLQ4, sinh năm: 1970; địa chỉ: Số 51/9 đường TNT, phường TS, thành phố PRTC, tỉnh Ninh Thuận (Có mặt).

NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4 ủy quyền cho ông Đặng Văn T, sinh năm: 1971, địa chỉ: Số 453/89KC L, phường 12, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt). Giấy ủy quyền ngày 26/8/2015 và giấy ủy quyền ngày 6/10/2015.

5. Chị NLQ5, sinh năm: 1987 (Vắng mặt);

6. Anh NLQ6, sinh năm: 1988 (Vắng mặt);

7. Anh NLQ7, sinh năm: 1991 (Vắng mặt);

8. Chị NLQ8, sinh năm: 1993 (Vắng mặt);

9. Chị NLQ9, sinh năm: 1996 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn BV, xã G, huyện TB, tỉnh Đồng Nai.

NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8, NLQ9 ủy quyền cho bà NLQ2, sinh năm: 1965, địa chỉ: Thôn BV, xã G, huyện TB, tỉnh Đồng Nai (Vắng mặt).

10. Ủy ban nhân dân Thành phố PRTC, do ông Nguyễn Xuân T – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

**\* Người kháng cáo:** Ông Nguyễn Văn S1, bà Đặng Thị Thu L – Bị đơn; Bà NLQ2 – Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai, bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải, biên bản đối chất nguyên đơn bà Nguyễn Thị S trình bày:

Cha mẹ bà tên Nguyễn H, sinh năm 1929, chết ngày 18/11/1969; Nguyễn Thị T1, sinh năm 1932, chết ngày 10/02/2012. Cha mẹ bà sinh được 07 người con chung gồm: 1. Bà NLQ2, sinh năm: 1953; 2. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm: 1956; 3. Bà Nguyễn Thị Linda (NLQ1), sinh năm: 1958; 4. Ông Nguyễn Văn S1, sinh năm 1968; 5. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1961(chết ngày 14/02/1998); ông T2 kết hôn với bà NLQ2 sinh được 05 người con chung; 6. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1963, (chết năm 1990, chưa có vợ con); 7. Ông NLQ4, sinh năm 1970.

Cha mẹ bà không ai có con riêng và không nhận ai làm con nuôi cũng không có cha mẹ nuôi. Khi còn sống cha mẹ bà không thiếu nợ ai, không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước cũng không cho ai vay mượn gì. Cha mẹ bà chết không để lại di chúc. Di sản cha mẹ bà chết chỉ để lại 444,2 m<sup>2</sup> đất do cha mẹ bà mua của bà Nguyễn Thị N1 ngày 02/6/1963 hiện tọa lạc tại số 53 T, khu phố 2, phường T, thành phố PRTC (viết tắt Tp PR-TC), tỉnh Ninh Thuận.

Trên diện tích đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng 149,92 m<sup>2</sup> tiền để xây căn nhà này là do chị bà tên NLQ2 và em gái bà tên NLQ1 (NLQ1) định cư tại Hoa Kỳ gửi tiền về cho vợ chồng ông S, bà L đứng ra xây nhà cho mẹ bà, số tiền bà NLQ1, bà NLQ3 gửi cho vợ chồng ông S cụ thể là bao nhiêu bà không biết. Căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng 149,92 m<sup>2</sup> nằm trên diện tích đất 444,2 m<sup>2</sup>, hiện tọa lạc tại số 53 T, khu phố 2, phường T, thành phố PRTC thuộc quyền sở hữu riêng của mẹ bà vì căn nhà cũ do cha mẹ bà xây dựng vào năm 1967 đã bị đập bỏ vào năm 2000 để xây dựng căn nhà như hiện nay. Năm 2010 mẹ bà bị bệnh em gái bà tên NLQ1 về Việt Nam thăm và ở chung với mẹ bà tại căn nhà số 53 TH giữa vợ chồng ông S với NLQ1 xảy ra tranh chấp do trước năm 2010 NLQ1 gửi tiền về Việt Nam nhờ vợ chồng ông S, bà L mua đất xây nhà ở, mua đất làm địa nuôi tôm, mua xe ô tô, khi bà NLQ1 yêu cầu ông S, bà L trả lại những tài sản đã nhờ vợ chồng ông S đứng tên, vợ chồng ông S không trả nên giữa vợ chồng ông S và bà NLQ1 xảy ra mâu thuẫn, ông S đã đập phá cửa kính căn nhà số 53 đường TH và rượt đánh bà NLQ1. Bà đã làm đơn khiếu nại gửi (Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) phường T yêu cầu giải quyết. Tại buổi hòa giải ông S cho rằng vào năm 2005 mẹ bà đã làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 305/HĐCN ngày 11/11/2005 tặng cho ông S bà L căn nhà và đất tại số 53 TH, phường T. Sau khi coi hợp đồng bà xác định chữ ký của mẹ bà, chữ ký của bà và chữ ký của em bà tên NLQ4 tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 305/HĐCN ngày 11/11/2005 là giả mạo. Khi cha bà chết chị em bà còn nhỏ. Khi mẹ bà còn sống thì ở chung với vợ chồng em của bà là NLQ4 tại căn nhà số 53 đường TH, chi phí để nuôi mẹ do bà NLQ3, bà NLQ1 gửi từ Mỹ về để cho NLQ4 nuôi mẹ. Khi mẹ bà bị tai biến lần đầu phải điều trị tại Bệnh viện Chợ Rẫy, bà NLQ3, bà NLQ1 gửi tiền trực tiếp cho vợ chồng S, L để trả toàn bộ chi phí để điều trị bệnh cho mẹ bà, vợ chồng ông NLQ4, vợ chồng ông S, bà NLQ2 và bà không góp tiền mà chỉ có công chăm sóc mẹ. Sau khi mẹ bà bị tai biến lần thứ 2 phải điều trị tại Bệnh viện đa khoa tỉnh Ninh Thuận tiền thuốc và trả tiền viện phí cho mẹ bà do bà NLQ3 gửi tiền cho bà nhận để trả toàn bộ chi phí trong thời gian mẹ bà nằm điều trị tại bệnh viện. Mẹ bà chết toàn bộ chi phí mai táng do vợ chồng ông S bà L dùng tiền phúng điệu để chi phí mai táng cho mẹ bà là đủ.

Vợ chồng ông S lợi dụng mẹ bà không biết chữ đã giả mạo để làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 305/HĐCN ngày 11/11/2005 và được Ủy ban nhân dân thị xã PRTC (viết tắt UBND TX PR-TC) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt CNQSDĐ) số AD 397348 ngày 24/7/2006. Ngày 07/9/2012 UBND Tp PR-TC ban hành Quyết định số 2635/QĐ-UBND về việc cho phép ông S, bà L chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp thành đất ở, ngày 08/10/2012 UBND Tp PR-TC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 207375 cho ông S, bà L. Ông S bà L quản lý căn nhà của mẹ bà từ năm 2010 trong thời gian quản lý không sửa chữa gì. Ông S, bà L cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên kinh doanh và dịch vụ HA (viết tắt Cty HA) do ông Nguyễn Xuân D là giám đốc thuê căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng 149,92 m<sup>2</sup> nằm trên diện tích đất 444,2 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại số 53 TH, khu phố 2, phường T, thành phố PRTC từ năm 2010 đến nay để làm trụ sở kinh doanh vận chuyển hành khách.

Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 305/HĐCN ngày 11/11/2005 giữa mẹ bà là Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn S1, bà Đặng Thị Thu L;

2. Hủy Quyết định số 2635/QĐ-UBND ngày 07/9/2012 của UBND thành phố PRTC về việc cho phép ông Nguyễn Văn S1, bà Đặng Thị Thu L chuyển mục đích sử dụng 344,2m<sup>2</sup> từ đất nông nghiệp thành đất ở;

3. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 207375 do UBND thành phố PRTC cấp ngày 08/10/2012 tên vợ chồng ông Nguyễn Văn S1, bà Đặng Thị Thu L.

4. Yêu cầu hủy Hợp đồng thuê nhà giữa ông Nguyễn Văn S1, bà Đặng Thị Thu L với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên kinh doanh và dịch vụ HA do ông Nguyễn Xuân D là giám đốc đại diện theo pháp luật. Yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên kinh doanh và dịch vụ HA phải trả lại căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng 149,92 m<sup>2</sup> nằm trên diện tích đất 444,2 m<sup>2</sup>, hiện tọa lạc tại số 53 TH, khu phố 2, phường T, thành phố PRTC cho chị em bà là những người được hưởng thừa kế của cha mẹ bà. Đối với số tiền vợ chồng ông S, bà L cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên kinh doanh và dịch vụ HA thuê nhà trong thời gian 3 năm số tiền 240.000.000 đồng bà không yêu cầu Tòa án giải quyết. Nếu trong quá trình thuê nhà Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên kinh doanh và dịch vụ HA có xây dựng thêm, hoặc sửa chữa làm mới những phần làm thêm không tháo dỡ được thì ai nhận nhà phải hoàn trả lại trị giá phần sửa chữa làm thêm cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên kinh doanh và dịch vụ HA.

5. Yêu cầu giải quyết chia tài sản chung đối với phần di sản cha bà chết để lại do thời hiệu khởi kiện chia thừa kế đã hết là ½ diện tích đất 444,2 m<sup>2</sup>, hiện tọa lạc tại số 53 TH, khu phố 2, phường T, thành phố PRTC.

6. Yêu cầu giải quyết chia thừa kế theo pháp luật di sản do mẹ bà chết để lại là căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng 149,92m<sup>2</sup> và ½ diện tích đất 444,2m<sup>2</sup>, hiện tọa lạc tại số 53 TH, khu phố 2, phường T, thành phố PRTC.

Bà đã có nhà ở ổn định tại thôn L, xã A, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Phần bà được hưởng thừa kế của cha mẹ bà đồng ý nhận và bà xin nhận bằng tiền. Bà NLQ2 là người được hưởng thừa kế của cha mẹ, bà NLQ3 tự nguyện tặng cho toàn bộ phần thừa kế được hưởng cho bà, bà đồng ý nhận và xin được nhận bằng tiền. Trường hợp bà NLQ1 có nguyện vọng hồi hương về Việt Nam sinh sống, có nguyện vọng được nhận di sản thừa kế của mẹ bà chết để lại là căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng 149,92 m<sup>2</sup> nằm trên diện tích đất 444,2 m<sup>2</sup>, hiện tọa lạc tại số 53 TH bà đồng ý giao toàn bộ căn nhà và đất cho bà NLQ1 được quyền sở hữu, bà NLQ1 phải có trách nhiệm hoàn trả lại phần chênh lệch bằng tiền cho bà và những người được hưởng thừa kế khác

Nếu ông S, bà L cho rằng có công quản lý di sản do cha, mẹ bà chết để lại và yêu cầu Tòa án trích một phần di sản do cha, mẹ bà chết để lại cho ông S bà L còn lại mới chia thừa kế, bà không đồng ý. Thực tế ông S, bà L đã được hưởng lợi từ việc cho Công ty HA thuê căn nhà mẹ bà chết để lại trong 3 năm và đã nhận 240.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S ông Đặng Văn T tại phiên tòa sơ thẩm trình bày:

Ông đồng ý với toàn bộ lời trình bày của bà Nguyễn Thị S và đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà S.

Đối với phần bà S được hưởng thừa kế và phần bà NLQ2 tặng cho bà S, bà S tự nguyện tặng cho toàn bộ phần thừa kế bà được hưởng và phần bà NLQ3 tặng cho ông NLQ4 được quyền sở hữu. Đối với di sản do ông H, bà T1 chết để lại bà S đồng ý với kết quả đo đạc định giá tài sản tại biên bản họp định giá tài sản ngày 19/02/2016 của Hội đồng đo đạc định giá tài sản Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận. Định giá tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản là vật kiến trúc, cây trồng lâu năm trên (phần diện tích đất 512,1 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ địa chính số 05 phường T trị giá là 484.149.130 đồng. Nếu ông NLQ4 đồng ý nhận toàn bộ di sản thừa kế do ông H, bà T1 chết để lại tài sản là vật kiến trúc, cây trồng lâu năm trên diện tích đất 512,1 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ địa chính số 05 phường T trị giá là 2.500.000.000 đồng bà Sinh đồng ý giao cho ông NLQ 4 nhận toàn bộ căn nhà và đất cùng các tài sản vật kiến trúc, cây lâu năm gắn liền với đất tọa lạc tại số 53 TH, phường T trị giá 2.500.000.000 đồng.

Nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S có nội dung yêu cầu chia tài sản chung đối với phần di sản do ông Nguyễn H chết để lại do thời hiệu khởi kiện chia thừa kế đã hết là ½ diện tích đất 444,2 m<sup>2</sup> hiện tọa lạc tại số 53 TH. Tại biên bản họp định giá tài sản ngày 19/02/2016 ông NLQ4 đồng ý định giá toàn bộ căn nhà vật kiến trúc gắn liền với diện tích đất tại số 53 đường TH trị giá 2.500.000.000 đồng. Ông yêu cầu Hội đồng xét xử lấy số tiền 2.500.000.000 đồng để trừ đi trị giá căn nhà và các tài sản trong nhà và cây trồng trên đất là di sản do bà T1 chết để lại và trừ đi trị giá mái che khung sắt lợp tole kèm do Công ty HA làm theo biên bản họp hội đồng định giá tài sản ngày 19/02/2016 còn lại thì xác định là giá trị đất và chia làm hai. Phần trị giá đất là di sản do ông H chết để lại bà S đồng ý giao cho ông NLQ4 quản lý để giải quyết sau theo quy định của pháp luật.

Số tiền bà S đã nộp để chi phí đo đạc, định giá tài sản 3.700.000 đồng và chi phí giám định chữ ký số tiền 6.300.000 đồng, bà S không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bị đơn ông Nguyễn Văn S1 tại đơn tường trình ý kiến ngày 19/7/2015 và tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay trình bày:

Về cha, mẹ, anh, chị em ông thông nhất như bà Nguyễn Thị S đã trình bày. Nguồn gốc thửa đất số 91A, tờ bản đồ số 01, diện tích 432 m<sup>2</sup>, nay tương ứng với thửa đất số 05 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại khu phố 2 phường T là do cha, mẹ ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N1 vào năm 1963. Năm 1969 cha ông tên Nguyễn H chết không để lại di chúc. Toàn bộ tài sản chung của cha mẹ ông do mẹ là bà Nguyễn Thị T1 đứng tên đến năm 1992 là 23 năm thì mẹ ông làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được được UBND Thị xã PRTC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00083/QSDĐ ngày 27/8/1992. Từ năm 1969 đến năm 2005 là 36 năm mẹ ông sử dụng ổn định thửa đất số 91A, tờ bản đồ số 01, diện tích 432 m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố 02 phường T và không có ai tranh chấp nên mẹ ông có quyền sử dụng đối với thửa đất số 91A, tờ bản đồ số

01, diện tích 432 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại số 53 đường TH, khu phố 2 phường T và quyền sở hữu đối với những tài sản trên đất này. Thời điểm năm 2005 mẹ ông vẫn còn mạnh khỏe, mẹ ông đã tự làm bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 305/HĐCN ngày 11/11/2005 bằng hình thức tặng cho từ tên của mẹ ông sang tên vợ chồng ông và đã được UBND phường T chứng thực là hợp pháp. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 305/HĐCN được chứng thực mẹ ông đã giao bản hợp đồng này cho ông để đi đăng ký biến động đất đai khi sử dụng đất và vợ chồng ông đã được UBND Thị xã PRTC cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AĐ 397348 vào sổ số H00363 ngày 27/4/2006, đến năm 2012 vợ chồng ông làm đơn xin chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp thành đất ở. Ngày 07/9/2012 UBND Thành phố PRTC ban hành quyết định số 2635/QĐ-UBND quyết định cho phép vợ chồng ông được chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp thành đất ở đối với 344,2m<sup>2</sup>. Ngày 08/10/2012 UBND Thành phố PRTC cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 207375 tên vợ chồng ông, đến thời điểm hôm nay vợ chồng ông vẫn còn nợ tiền chuyển đổi 344,2 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp thành đất ở. Chữ ký của mẹ ông tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 305/HĐCN có cơ quan nhà nước chứng thực theo quy định của pháp luật. Nếu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 305/HĐCN do mẹ ông đem đến UBND phường T chứng thực không hợp lệ thì đây là trách nhiệm của cán bộ thực hiện việc chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 305/HĐCN ông đề nghị Tòa án phải đưa những cán bộ của UBND phường T đã chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 305/HĐCN vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tại Biên bản đối chất ngày 05/6/2015 và tại Biên bản đối chất ngày 09/10/2015 bà NLQ3 cho rằng tiền xây căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng 149.92 m<sup>2</sup> nằm trên diện tích đất 444,2 m<sup>2</sup> hiện tọa lạc tại số 53 TH là do bà Toàn gửi tiền về cho vợ chồng ông là 17.000 USD để xây thì ông không đồng ý, ông không nhận khoản tiền 17.000 USD này từ bà NLQ3, vợ ông có nhận hay không thì ông không biết, nếu bà NLQ3 bỏ tiền ra xây căn nhà này thì phải có chứng cứ rõ ràng, ông khẳng định căn nhà tại số 53 TH do vợ chồng ông là người trực tiếp bỏ tiền ra xây vào năm 2005 và tiến hành xây dựng có hóa đơn chứng từ của những người cung cấp vật liệu xây nhà và làm chứng của những người làm công xây nhà cho vợ chồng ông. Khi mẹ ông bị tai biến phải nằm điều trị tại bệnh viện Chợ Rẫy, số tiền ban đầu chi phí tiền thuốc và viện phí cho mẹ do vợ chồng ông bỏ ra, sau đó các chị ông có gửi tiền về Việt Nam để lo cho mẹ ông nhưng gửi bao nhiêu và gửi cho ai thì ông không biết vì ông không nhận số tiền này.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 08/6/2016 ông Nguyễn Văn S1 trình bày: Ngày 11/11/2005 chỉ có một mình mẹ ông đem hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 305/HĐCN ngày 11/11/2005 đến UBND phường T chứng thực sau đó mẹ ông đã giao bản hợp đồng số 305/HĐCN cho ông, ông đến Văn phòng Luật sư DP để ký kết hợp đồng dịch vụ ngày 11/12/2004 có nội dung Văn phòng Luật sư DP nhận thực hiện lập thủ tục mẹ tặng cho nhà - cấp sổ đỏ chứng nhận QSDĐ nhà ở và đất ở. Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Văn phòng Luật sư DP đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông,

ông đã cung cấp bản photo hợp đồng dịch vụ này cho Tòa án. Khi mẹ ông bị bệnh tiền thuốc điều trị tại bệnh viện do vợ chồng ông bỏ ra để chi phí. Sau đó vợ chồng ông đưa mẹ về nhà vợ chồng ông chăm sóc khoảng 02 năm thì mẹ ông chết, toàn bộ tiền chi phí mai táng cho mẹ ông là do vợ chồng ông chi trả. Ông không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền vợ chồng ông bỏ ra để chi phí khi mẹ ông nằm bệnh viện, tiền chăm sóc mẹ trong thời gian khoảng 02 năm và tiền chi phí mai táng cho mẹ ông. Vợ chồng ông quản lý căn nhà và đất tọa lạc tại số 53 TH từ năm 2010 đến nay, trong thời gian quản lý căn nhà vợ chồng ông không có sửa chữa gì. Vợ chồng ông đã cho Công ty HA thuê toàn bộ căn nhà và đất này cách đây khoảng 3 năm, hiện nay vợ chồng ông vẫn tiếp tục cho Công ty HA thuê.

Ông đồng ý với kết quả đo đạc định giá tài sản tại biên bản hợp định giá tài sản ngày 19/02/2016 của Hội đồng đo đạc định giá tài sản Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận, tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản là vật kiến trúc, cây trồng lâu năm trên diện tích đất 512,1 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ địa chính số 05 phường T trị giá là 484.149.130 đồng. Căn nhà cấp 04 diện tích sử dụng là 145 m<sup>2</sup> nằm trên diện tích 444,2 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ địa chính số 05 phường T tọa lạc tại số 53 TH, khu phố 2, phường T là tài sản thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông.

Ông đề nghị Tòa án không chấp nhận tất cả yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S.

Tại biên bản hòa giải ngày 04/5/2015 và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Đặng Thị Thu L trình bày:

Bà chỉ biết mẹ chồng bà đã cho vợ chồng bà diện tích đất 444,2 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 15, tờ bản đồ địa chính số 2-2 hiện nay đứng tên vợ chồng bà. Bà cũng có ý kiến như chồng bà là ông Nguyễn Văn S1. Bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Sinh yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 305/HĐCN ngày 11/11/2005 giữa mẹ chồng bà là Nguyễn Thị T1 và vợ chồng bà; hủy Quyết định số 2635/QĐ-UBND ngày 07/9/2012 của UBND Thành phố PRTC về việc cho phép vợ chồng bà chuyển mục đích sử dụng 344,2 m<sup>2</sup> từ đất nông nghiệp thành đất ở; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 207375 do UBND Thành phố PRTC cấp ngày 08/10/2012 tên vợ chồng bà. Trên diện tích đất 444,2 m<sup>2</sup> vợ chồng bà có xây căn nhà cấp 4 vào năm 2005, toàn bộ tiền xây nhà là của vợ chồng bà vì vậy toàn bộ căn nhà và đất tại số 53 TH thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà.

Khi mẹ chồng bà bị bệnh vào khoảng năm 2010, toàn bộ tiền thuốc và viện phí là do vợ chồng bà chi trả. Sau khi mẹ bà ra viện thì vợ chồng bà đưa mẹ về chăm sóc từ năm 2010 đến khi mẹ chồng bà chết vào năm 2012. Khi mẹ chồng bà chết vợ chồng bà chi trả toàn bộ tiền chi phí mai táng. Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với tiền công chăm sóc, tiền viện phí và chi phí mai táng cho mẹ chồng bà.

Căn nhà và đất tọa lạc tại số 53 TH vợ chồng bà quản lý từ năm 2010 đến nay, trong thời gian quản lý căn nhà vợ chồng bà không có sửa chữa gì. Vợ chồng bà đã cho Công ty HA thuê toàn bộ căn nhà và đất này cách đây khoảng 03 năm,

hiện nay vợ chồng bà vẫn tiếp tục cho Công ty HA thuê.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc định giá tài sản tại biên bản họp định giá tài sản ngày 19/02/2016 của Hội đồng đo đạc định giá tài sản Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận, tổng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản là vật kiến trúc, cây trồng lâu năm trên diện tích đất 512,1 m<sup>2</sup> trị giá là 484.149.130 đồng.

Bà đề nghị Tòa án không chấp nhận tất cả yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S.

Người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn S1, bà Đặng Thị Thu L là ông Đặng T3 đối với hai yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Sinh có nội dung “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” tại phiên tòa sơ thẩm trình bày:

Ông với tư cách là đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông S, bà L đối với hai yêu cầu khởi kiện của bà S, ông S và bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S vì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 305/HĐCN do UBND phường T chứng thực là hợp pháp. Căn cứ vào Hợp đồng này, UBND Thị xã PRTC đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 397348, ngày 27/4/2006. Đến năm 2012 vợ chồng ông S, bà L đã làm đơn xin chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp thành đất ở. Ngày 07/9/2012 UBND Thành phố PRTC ban hành quyết định số 2635/QĐ-UBND quyết định cho phép vợ chồng ông S, bà L được chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp thành đất ở đối với 344,2 m<sup>2</sup>. Ngày 08/10/2012 UBND Thành phố PRTC cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 207375 cho vợ chồng ông S, bà L đúng theo quy định của Luật Đất đai. Trên đất ông S, bà L có xây dựng 01 căn nhà cấp 4. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 08/6/2016, ông Đặng T3 có cung cấp cho Hội đồng xét xử 01 bản chính Biên bản vi phạm hành chính về lĩnh vực đất đai đề ngày 09/5/2005 do UBND phường T lập, đại diện bên vi phạm hành chính tên bà Nguyễn Thị T1.

Ông đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S đối với hai yêu cầu khởi kiện của bà S mà ông được ủy quyền tham gia tố tụng. Ông đề nghị Hội đồng xét xử công nhận cho vợ chồng ông S, bà L được quyền sở hữu toàn bộ căn nhà gắn liền với diện tích đất 512,1 m<sup>2</sup> tọa lạc tại số 53 TH, khu phố 02 phường T, Thành phố PRTC.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/11/2015 bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên kinh doanh và dịch vụ HA (sau đây được viết tắt là Công ty HA) do ông Nguyễn Xuân D làm giám đốc đại diện theo pháp luật trình bày:

Công ty HA thành lập vào ngày 26/8/2011 do ông Nguyễn Xuân D làm giám đốc. Khoảng tháng 9/2011 Công ty HA làm hợp đồng thuê toàn bộ căn nhà và diện tích đất tại số 53 TH, khu phố 2, phường T, Thành phố PRTC do vợ chồng ông Nguyễn Văn S1, bà Đặng Thị Thu L đứng tên chủ sở hữu để làm trụ sở kinh doanh vận chuyển hành khách và hàng hóa. Công ty HA với ông S, bà L có làm hợp đồng thuê trong thời hạn 02 năm, trước khi hết thời hạn 01 năm nếu hai bên có yêu cầu lấy lại nhà hoặc trả lại nhà thì phải thông báo cho bên kia biết, còn nếu không thông báo gì thì hợp đồng đương nhiên có hiệu lực thêm 02 năm nữa. Hợp đồng thuê nhà, đất giữa hai bên chỉ có bên cho thuê nhà và bên thuê

nhà ký, không có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo hợp đồng đến tháng 01/2016 bên cho thuê nhà thông báo thì tháng 12/2016 Công ty HA phải trả lại toàn bộ căn nhà và đất tại số 53 đường TH, khu phố 2 phường T, Thành phố PRTC cho ông S, bà L. Giá thuê toàn bộ căn nhà và đất là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng)/tháng và thanh toán tiền thuê nhà theo từng quý (03 tháng) một lần với số tiền là 30.000.000đ/quý. Hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển vào tài khoản của bà L hoặc tài khoản do bà L chỉ định tại Ngân hàng Vietcombank hoặc Ngân hàng Đông Á. Từ khi thuê nhà của ông S, bà L tháng 9/2011 đến nay Công ty HA không sửa chữa, xây mới gì đối với căn nhà cấp 4, diện tích xây dựng 145 m<sup>2</sup> tọa lạc tại số 53 TH, căn nhà này vẫn giữ nguyên hiện trạng kể từ lúc Công ty HA thuê cho đến nay. Do nhu cầu vận chuyển hành khách, hàng hóa, vào khoảng năm 2013 Công ty HA có làm mái che khung sắt, mái lợp tole kẽm diện tích khoảng 50m<sup>2</sup> phía trước căn nhà chi phí xây dựng khoảng 60.000.000 đồng.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S, Công ty HA đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với mái che Công ty HA đã làm nếu ai nhận căn nhà và đất tại số 53 đường TH thì bồi thường trị giá bằng tiền theo Biên bản định giá tài sản của Hội đồng đo đạc, định giá tài sản Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận cho Công ty HA. Nếu người nhận ngôi nhà không đồng ý bồi thường mái che thì Công ty HA đồng ý tháo dỡ chi phí tháo dỡ Công ty HA chịu. Công ty HA không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng thuê nhà giữa Công ty HA với ông S, bà L. Nếu trường hợp Tòa án xử buộc Công ty HA phải trả lại căn nhà số 53 TH cho các anh chị em ông Sô nhưng thời hạn hợp đồng thuê nhà giữa Công ty HA với ông S, bà L chưa hết, Công ty HA cũng không yêu cầu ông S, bà L phải bồi thường thiệt hại do thời hạn thuê nhà chưa hết. Phía tây thửa đất Công ty HA có dùng tole kẽm che nhà vệ sinh tạm diện tích 1m x 2m không có mái che, 01 máy bơm tăng áp, 01 máy bơm thường, 01 tivi 40 inch hiệu Samsung; 01 tivi 30 inch hiệu Samsung, 01 tivi 14 inch hiệu Sumsung, 01 tủ lạnh hiệu Sanyo, 01 máy giặt 07 kg hiệu Sanyo Công ty HA không yêu cầu Tòa án giải quyết và không yêu cầu định giá, nếu Tòa án buộc Công ty HA trả lại nhà thì Công ty HA tự nguyện tháo dỡ và di chuyển những tài sản này để trả lại nhà và đất cho các anh chị em ông S, toàn bộ chi phí tháo dỡ Công ty HA chịu. Do bận công việc nên ông xin được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, các phiên hòa giải và xin được xét xử vắng mặt tại các phiên tòa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà NLQ2 tại Biên bản lấy lời khai ngày 21/5/2015; bản trình bày ý kiến ngày 27/8/2015; Biên bản đối chất ngày 05/6/2015; Biên bản hòa giải ngày 05/6/2015; Biên bản hòa giải ngày 07/8/2015 trình bày:

Về cha mẹ và các anh chị em và di sản thừa kế do cha mẹ bà chết để lại bà thống nhất với nội dung bà Nguyễn Thị S đã trình bày. Ông S, bà L cho rằng căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng 149,92m<sup>2</sup> do ông S, bà L bỏ tiền ra xây là không đúng. Vào khoảng năm 2000 bà về Việt Nam thăm mẹ và có đưa cho ông S, bà L số tiền 17.000 USD để ông S, bà L xây nhà cho mẹ bà, thực tế bà đã tặng cho mẹ bà số tiền này. Vì là chị em ruột với nhau nên khi bà đưa tiền cho S không làm giấy tờ, chỉ có mẹ bà chứng kiến. Sau khi bà trở về Mỹ bà nghe em gái bà là

Nguyễn Thị Linda (NLQ1) cũng gửi tiền về để ông S xây nhà cho mẹ. Bà NLQ1 gửi bao nhiêu tiền cho ông S để xây nhà cho mẹ thì bà không biết. Năm 2015 bà về Việt Nam thăm người thân và chữa bệnh, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận triệu tập bà đến làm việc bà được biết căn nhà và đất tại số 53 TH hiện nay ông S, bà L đang đứng tên sở hữu. Bà S đã làm đơn trung cầu giám định xác định chữ ký của mẹ bà là giả mạo. Ông S, bà L khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 305/HĐCN là hợp pháp, trong hợp đồng này thể hiện tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4A diện tích xây dựng 149,92 m<sup>2</sup>. Như vậy ông S, bà L đã xác định căn nhà cấp 4A diện tích xây dựng 149,92 m<sup>2</sup> nằm trên diện tích đất 444,2 m<sup>2</sup> là tài sản thuộc quyền sở hữu của mẹ bà. Thực tế tiền xây căn nhà này là của bà như bà đã trình bày ở trên, bà bỏ tiền xây nhà để cho mẹ bà ở. Vì vậy căn nhà thuộc quyền sở hữu của mẹ bà, không phải của ông S, bà L. Căn nhà này xây sau khi cha bà chết. Mẹ bà chết không để lại di chúc, di sản mẹ bà chết để lại là căn nhà cấp 4A diện tích 149,92 m<sup>2</sup> và ½ diện tích đất 444,2 m<sup>2</sup> là di sản để chia thừa kế theo pháp luật.

Về tiền nuôi dưỡng mẹ và chi phí mai táng cho mẹ thì bà đồng ý với trình bày của bà Nguyễn Thị S và không có ý kiến gì khác.

Bà đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S.

Trường hợp Tòa án giải quyết chia tài sản chung và chia thừa kế theo pháp luật di sản do cha, mẹ bà chết để lại là căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng 149,92 m<sup>2</sup> nằm trên diện tích đất 444,2 m<sup>2</sup> hiện tọa lạc tại số 53 TH. Phần bà được hưởng thừa kế của cha mẹ, bà đồng ý nhận. Bà tự nguyện tặng cho toàn bộ phần thừa kế bà được hưởng thừa kế của cha mẹ bà cho em gái bà là Nguyễn Thị S được quyền sở hữu.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 28/9/2015, Biên bản lấy lời khai ngày 05/10/2015, biên bản đối chất ngày 09/10/2015, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà NLQ1 (NLQ1) trình bày như sau:

Về cha, mẹ anh, chị, em, di sản do cha, mẹ bà chết để lại và chi phí mai táng cho cha, mẹ bà đồng ý với ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thị S.

Bà không đồng ý việc ông S, bà L cho rằng ông S, bà L là người bỏ tiền ra xây căn nhà trên đất tại số 53 TH. Bà không tranh chấp đối với căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng 149,92 m<sup>2</sup> hiện tọa lạc tại số 53 TH, khu phố 2, phường T, Thành phố PRTC vì tiền để xây nhà là do bà cùng với bà NLQ3 góp để xây nhà cho mẹ bà ở, căn nhà này xây sau khi cha bà chết, bà đề nghị căn nhà này đưa vào là di sản do mẹ bà chết để lại để chia thừa kế cho chị, em bà. Cha, mẹ bà chết đều không để lại di chúc. Bà đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S. Phần bà được hưởng thừa kế bà đồng ý nhận, bà xin nhận bằng hiện vật. Bà tự nguyện tặng cho em bà là NLQ4 được quyền sở hữu toàn bộ phần thừa kế bà được hưởng thừa kế. Bà đề nghị Tòa án giao cho em bà là NLQ4 được quyền sở hữu căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng 149,92 m<sup>2</sup> nằm trên diện tích đất 444,2 m<sup>2</sup> hiện tọa lạc tại số 53 TH vì trong gia đình bà hiện nay, bà S đã có nhà ở ổn định tại xã A, huyện N, ông S có nhà ở tại số 294 N, phường T, Thành phố PRTC căn nhà này do bà bỏ tiền ra mua đất và bỏ tiền để xây nhà nhưng ông S, bà L đứng tên trong giấy tờ và không trả lại nhà và đất cho bà, ông NLQ4 đã có nhà ở tại số 51/9 Trần Nhân Tông, phường Thanh Sơn, Thành phố

PRTC, bà NLQ2 sinh sống tại tỉnh Đồng Nai, bà NLQ3 và bà đang định cư tại Hoa Kỳ. Giữa các chị em trong gia đình hiện nay đang có mâu thuẫn gay gắt, tuy nhiên trong gia đình không có ai mâu thuẫn với ông NLQ4, nếu Tòa án giao quyền sở hữu căn nhà cấp 4 tọa lạc tại số 53 TH cho ông NLQ4 thì các anh chị em trong gia đình vẫn hòa thuận, đến ngày cúng giỗ cha mẹ, anh chị em vẫn tập trung về cúng giỗ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông NLQ4 trình bày:

Ông đồng ý với trình bày của bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn S1 tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay về cha, mẹ, anh, chị ruột. Cha, mẹ ông chết không để lại di chúc, về chi phí điều trị bệnh và chi phí mai táng cho cha, mẹ, ông đồng ý với trình bày của bà S. Ông cùng có ý kiến như bà S căn nhà diện tích xây dựng 149,92 m<sup>2</sup> là do bà NLQ1, bà NLQ3 gửi tiền cho ông S, bà L đứng ra xây nhà cho mẹ ông. Ông S, bà L cho rằng căn nhà do vợ chồng ông S bỏ tiền ra xây là không đúng. Ông yêu cầu xác định căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng 149,92 m<sup>2</sup> thuộc quyền sở hữu của mẹ ông đây là di sản do mẹ ông chết để lại nên chia đều cho các con. Di sản cha, mẹ ông chết để lại hiện nay chỉ còn lại diện tích đất 444,2 m<sup>2</sup>, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng 149,92 m<sup>2</sup>, căn nhà và đất hiện tọa lạc tại số 53 TH, khu phố 2, phường T, Thành phố PRTC, tỉnh Ninh Thuận.

Ông đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Sinh. Phần ông được hưởng thừa kế di sản do cha, mẹ ông chết để lại ông đồng ý nhận và xin nhận bằng hiện vật là căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng theo biên bản định giá của Hội đồng đo đạc định giá tài sản là 145 m<sup>2</sup> nằm trên diện tích đất 512,1 m<sup>2</sup> hiện tọa lạc tại số 53 TH, phường T, Thành phố PRTC và các tài sản là vật kiến trúc, cây lâu năm trên đất theo biên bản hợp hội đồng định giá tài sản ngày 19/02/2016 ông đồng ý nhận theo giá thị trường là 2.500.000.000 đồng. Ông đồng ý hoàn lại trị giá bằng tiền phần chênh lệch ông được hưởng cho những người được hưởng thừa kế khác.

Bà Nguyễn Thị S, bà NLQ2 và bà NLQ1 (NLQ1) tự nguyện tặng cho toàn bộ phần thừa kế của những người này được hưởng của cha, mẹ ông chết để lại cho ông thì ông đồng ý nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông NLQ4 trình bày: Nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S yêu cầu chia tài sản chung đối với di sản của cha ông chết để lại, ông đồng ý quản lý phần di sản của cha ông chết để lại nhưng anh chị ông chưa yêu cầu giải quyết.

Người đại diện theo ủy quyền của bà NLQ2, bà NLQ1 là ông Đặng Văn T tại phiên Tòa sơ thẩm trình bày:

Bà NLQ3, bà NLQ1 vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày trước đây. Phần di sản thừa kế do cha, mẹ các bà chết để lại. Bà NLQ3, bà NLQ1 tự nguyện tặng cho ông NLQ4 được quyền sở hữu đối với phần thừa kế bà NLQ3, bà NLQ1 được hưởng của cha mẹ. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S có nội dung về việc yêu cầu chia tài sản chung đối với di sản do ông Nguyễn H chết để lại do thời hiệu khởi kiện chia thừa kế đã hết là ½ diện tích đất 444,2 m<sup>2</sup>, hiện tọa lạc tại số 53 TH, khu phố 2, phường T, thành phố PRTC. Tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay ông NLQ đồng ý nhận toàn bộ căn nhà và các tài sản

là vật kiến trúc cây lâu năm gắn liền với diện tích đất 444,2m<sup>2</sup> đất theo giá thị trường là 2.500.000.000 đồng, ông với tư cách là đại diện theo ủy quyền của NLQ3, bà NLQ1 yêu cầu Hội đồng xét xử lấy số tiền 2.500.000.000 đồng trừ đi trị giá căn nhà các tài sản trong nhà và cây trồng trên đất do bà T1 tạo lập và mái che do Công ty HA làm theo biên bản hợp định giá ngày 19/02/2016 còn lại là trị giá đất chia làm hai. Phần trị giá đất là di sản do ông H chết để lại và các tài sản trong căn nhà như giường, tủ, bàn, ghế... và cây trồng trên đất là di sản do bà T1 chết để lại, NLQ3, bà NLQ1 đồng ý giao cho ông NLQ4 quản lý để giải quyết sau theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tại bản trình bày ý kiến ngày 26/8/2015 NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8, NLQ9 thống nhất trình bày:

Các anh, chị đã ủy quyền cho mẹ các anh, chị là bà NLQ2 tham gia tố tụng trong vụ án, các anh, chị đồng ý với tất cả các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S. Các anh, chị xác định thửa đất có diện tích 444,2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại số 53 TH, khu phố 2, phường T, thành phố PRTC là tài sản do ông bà nội các anh, chị chết để lại. Căn nhà cấp 4 diện tích xây dựng 149,92 m<sup>2</sup> nằm trên diện tích đất 444,2 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại số 53 TH, khu phố 2, phường T là tài sản riêng do bà nội các anh, chị chết để lại.

Cha các anh, chị tên Nguyễn Văn T2 chết ngày 14/02/1998 không để lại di chúc các anh, chị được hưởng thừa kế phần di sản thừa kế mà cha các anh, chị được hưởng của ông bà nội chết để lại. Phần các anh, chị được hưởng thừa kế các anh, chị đồng ý nhận bằng tiền và tự nguyện tặng cho toàn bộ phần thừa kế mà các anh, chị được hưởng cho mẹ là bà NLQ2 được quyền sở hữu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà NLQ2 và là đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền của NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8, NLQ9 trình bày:

Bà với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và là người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền của các con. Bà đồng ý với ý kiến trình bày của ông Nguyễn Văn S1, ông Đặng Văn T là đại diện theo ủy quyền của bà NLQ1, bà NLQ2 vừa trình bày về cha, mẹ chồng và các anh chị em chồng bà. Cha, mẹ chồng bà chết không để lại di chúc, di sản cha mẹ chồng bà chết để lại bà thống nhất như bà Sinh đã trình bày. Bà đồng ý với tất cả yêu cầu khởi kiện của bà Sinh. Theo quy định của pháp luật chồng bà Nguyễn Văn T2 chết ngày 14/02/1998 không để lại di chúc nên bà được hưởng thừa kế phần di sản thừa kế mà chồng bà được hưởng của cha chồng bà chết để lại. Phần bà và các con bà được hưởng thừa kế thì bà đồng ý nhận và xin nhận bằng tiền. Các con bà là NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ8, NLQ9 tự nguyện tặng cho toàn bộ phần thừa kế, các con bà được hưởng của mẹ chồng bà cho, bà được quyền sở hữu bà đồng ý nhận và xin nhận bằng tiền.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà NLQ2 trình bày: Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S có nội dung yêu cầu chia tài sản chung đối với phần di sản do ông Nguyễn H chết để lại do thời hiệu khởi kiện chia thừa kế đã hết là ½ diện tích đất 444,2 m<sup>2</sup>, hiện tọa lạc tại số 53 TH, khu phố 2, phường T, thành phố PRTC. Bà với tư cách là đại diện theo ủy quyền của các con, bà thống nhất với ý kiến ông Đặng Văn T vừa trình bày, trị giá căn nhà và đất tọa lạc tại số 53 TH là 2.500.000.000 đồng. Phần trị giá đất là

di sản do cha chồng bà chết để lại và di sản mẹ chồng bà chết để lại các chị em chồng bà chưa yêu cầu giải quyết gồm tường rào, bàn, ghế, tủ... và cây trồng trên đất bà đồng ý giao cho ông NLQ4 quản lý để giải quyết sau theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND Thành phố PRTC do ông Nguyễn T4 đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND Thành phố PRTC tham gia tố tụng trình bày:

Ngày 27/4/2006 UBND Thị xã PRTC đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 397348 cho ông Nguyễn Văn S1, bà Đặng Thị Thu L là căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 305/HĐCN ngày 11/11/2005 giữa bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn S1, bà Đặng Thị Thu L. Ngày 07/9/2012 UBND thành phố PRTC ban hành Quyết định số 2635/QĐ-UBND về việc cho phép ông Nguyễn Văn S1, bà Đặng Thị Thu L chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp thành đất ở. Căn cứ Quyết định số 2635/QĐ-UBND ngày 08/10/2012 UBND thành phố PRTC đã cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 207375 cho ông S, bà L và thực hiện chỉnh lý hủy giấy CNQSDĐ số AD 397348 ngày 27/4/2006. Căn cứ kết luận giám định số 355/C54B ngày 09 tháng 3 năm 2015 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh được biết tất cả chữ ký mang tên Nguyễn Thị T1 người chuyển nhượng và chữ ký mang tên Nguyễn Thị S, NLQ4 trên hợp đồng chuyển nhượng và tài liệu mẫu so sánh không phải do cùng một người ký ra. Nay UBND thành phố PRTC đề nghị: Tòa án hủy Quyết định số 2635/QĐ-UBND ngày 07/9/2012 do UBND thành phố PRTC cấp về việc cho phép ông Nguyễn Văn S1, bà Đặng Thị Thu L chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp thành đất ở và đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 207375 do UBND thành phố PRTC cấp ngày 08/10/2012 cho ông Nguyễn Văn S1, bà Đặng Thị Thu L.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2016/DSST ngày 14/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:*

Áp dụng điểm d, khoản 1 Điều 168; điểm i, điểm k khoản 1 Điều 192, khoản 3 Điều 193 Bộ luật tố tụng Dân sự; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S có nội dung: Yêu cầu chia tài sản chung do thời hiệu khởi kiện chia thừa kế đã hết đối với di sản của ông Nguyễn H chết để lại là  $\frac{1}{2}$  diện tích 444,2 m<sup>2</sup> đất, thuộc một phần thửa đất số 15, tờ bản đồ số 2-(2) hiện tọa lạc tại số 53 TH, khu phố 2, phường T, thành phố PRTC, tỉnh Ninh Thuận.

- Giao cho ông NLQ4, sinh năm 1970 địa chỉ số 51/9 đường T, phường T, thành phố PRTC, tỉnh Ninh Thuận quản lý số tiền 1.104.626.485 đồng (Một tỷ một trăm lẻ bốn triệu sáu trăm hai mươi sáu ngàn bốn trăm tám mươi lăm đồng) trị giá  $\frac{1}{2}$  diện tích đất 444,2 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 15 tờ bản đồ số 2-(2) hiện tọa lạc tại số 53 TH, khu phố 2, phường T, thành phố PRTC, tỉnh Ninh Thuận là di sản do ông Nguyễn H chết để lại.

- Các đồng sở hữu chung tài sản của ông Nguyễn H chết để lại là bà

Nguyễn Thị S, bà NLQ2, bà NLQ1 (NLQ1), ông NLQ4, ông Nguyễn Văn S1, chị NLQ5, anh NLQ6, anh NLQ7, chị NLQ8, chị NLQ9, bà NLQ2 (chị NLQ5, anh NLQ6, anh NLQ7, chị NLQ8, chị NLQ9, bà NLQ2 hưởng thừa kế của ông Nguyễn Văn T2) được quyền khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung đối với di sản của ông Nguyễn H chết để lại khi có đủ điều kiện khởi kiện chia tài sản chung đối với số tiền 1.104.626.485 đồng (Một tỷ một trăm lẻ bốn triệu sáu trăm hai mươi sáu ngàn bốn tám tám mươi lăm đồng) do ông NLQ4 quản lý theo quy định của pháp luật.

Áp dụng: Khoản 2, 3, 5, 7 Điều 25; Điều 32a, Điều 131, Điều 138, Điều 142 Bộ luật tố tụng Dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2011; các Điều 121, 127, 129, 137, 223, 388, 492, 634, 635, 636, 674, 675, 676, 677, Điều 733 Bộ luật Dân sự 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009; điểm b khoản 2, điểm a khoản 3 Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC ngày 06/1/2014 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Nguyễn Thị S có nội dung:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 305/HĐCN ngày 11/11/2005 giữa bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn S1, bà Đặng Thị Thu L;

2. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 207375 do Ủy ban nhân dân Thành phố PRTC cấp ngày 08/10/2012 tên ông Nguyễn Văn S, bà Đặng Thị Thu L.

(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 207375 do Ủy ban nhân dân Thành phố PRTC cấp ngày 08/10/2012 ông Sô, bà Liên đang quản lý).

3. Hủy Quyết định số 2635/QĐ-UBND ngày 07/9/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố PRTC, tỉnh Ninh Thuận về việc cho phép ông Nguyễn Văn S1 và bà Đặng Thị Thu L chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp thành đất ở;

4. Hủy hợp đồng thuê nhà giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên kinh doanh và dịch vụ HA do ông Nguyễn Xuân D là giám đốc đại diện theo pháp luật với ông Nguyễn Văn S1, bà Đặng Thị Thu L.

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên kinh doanh và dịch vụ HA do ông Nguyễn Xuân D làm giám đốc đại diện theo pháp luật phải tháo dỡ và di dời các tài sản tại căn nhà số 53 đường TH, khu phố 2, phường T, Thành phố PRTC gồm: 01 nhà vệ sinh tạm, vách che tole kẽm, không có mái, diện tích 1 m x 2 m, 01 máy bơm tăng áp; 01 máy bơm thường; 01 tivi Samsung 40 inch; 01 tivi Samsung 14 inch; 01 tivi Samsung 30 inch; 01 tủ lạnh Sanyo; 01 máy giặt 7kg hiệu Sanyo. Toàn bộ chi phí tháo dỡ, di dời tài sản Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên kinh doanh và dịch vụ HA do ông Nguyễn Xuân D làm giám đốc đại diện theo pháp luật phải chịu.

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên kinh doanh và dịch vụ HA do ông Nguyễn Xuân D là giám đốc đại diện theo pháp luật phải trả lại cho ông NLQ4 các tài sản gồm:

+ 01 căn nhà cấp 4A, 01 tầng, tường xây gạch, móng đá chẻ, mái lợp tole kẽm, cửa sắt - kính, nền gạch ceramite; diện tích 145 m<sup>2</sup>; giá trị sử dụng còn lại 60%;

- + Sân lát xi măng diện tích 212,8 m<sup>2</sup>; tỷ lệ còn lại 30%;
- + Tường rào xây gạch; diện tích 46,2 m<sup>2</sup>; tỷ lệ còn lại 20%;
- + Tường rào xây gạch có song sắt, diện tích 8,5 m<sup>2</sup>; tỷ lệ còn lại 50%;
- + Cổng sắt kéo, cao 1,7 m; dài 3,7 m; diện tích: 6,29 m<sup>2</sup>; tỷ lệ còn lại 50%;
- + 01 Giếng bi đúc. đường kính 1,07 m; sâu 05 m; tỷ lệ còn lại: 50%;
- + 01 đồng hồ nước;
- + 01 đồng hồ điện;
- + 01 tủ đứng gỗ tự nhiên, 02 cánh, kích thước 1,05 m x 1,68 m, tỷ lệ còn lại: 50%;
- + 01 tủ đứng gỗ chế biến, 03 cánh, kích thước 2 m x 1,5 m, tỷ lệ còn lại 30%;
- + 01 kệ tivi làm bằng gỗ chế biến, kích thước 1,05 m x 0,7 m, tỷ lệ còn lại 20%;
- + 01 kệ tivi làm bằng gỗ chế biến, kích thước 1 m x 0,7 m, tỷ lệ còn lại 30%;

- + 01 máy lạnh Toshiba đời cũ, 02 cục nóng - lạnh, tỷ lệ còn lại 20%;
- + 01 kính, gỗ tự nhiên, kích thước 1,62 m x 0,87 m, tỷ lệ còn lại 40%;
- + 01 bộ bàn chữ U gỗ tự nhiên và 04 ghế gỗ tự nhiên, tỷ lệ còn lại 50%;
- + 03 cây dừa đang thu hoạch;
- + 02 cây đu đủ đang thu hoạch;
- + 01 cây xoài đang thu hoạch Ø < 20 cm;
- + 01 cây xoài mới trồng;
- + 01 cây mận có trái đang thu hoạch;
- + 01 cây me có trái đang thu hoạch Ø > 30 cm;
- + 01 cây bưởi đang thu hoạch;
- + 01 cây xanh bóng mát Ø < 30 cm;
- + 02 cây xanh bóng mát Ø > 30 cm;
- + 01 cây hoa dại Ø < 20 cm;
- Căn nhà và các tài sản là vật kiến trúc, cây lâu năm nằm trên diện tích đất 444,2 m<sup>2</sup> hiện tọa lạc tại số 53 TH, khu phố 2, phường T, thành phố PRTC, tỉnh Ninh Thuận có vị trí tứ cận:

- + Phía Đông giáp đất nhà bà Thái Thị Chín;
  - + Phía Tây giáp đất nhà ông Lê Đình Đức;
  - + Phía Nam giáp đường TH;
  - + Phía Bắc giáp đất nhà ông Hoàng (Nay là nhà ông Nguyễn Hữu Hưởng);
- (Căn nhà và các tài sản là vật kiến trúc, cây trồng gắn liền với diện tích 444,2 m<sup>2</sup> tọa lạc tại số 53 TH, khu phố 2, phường T, thành phố PRTC, tỉnh Ninh Thuận hiện nay Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên kinh doanh và dịch vụ HA do ông Nguyễn Xuân D làm giám đốc đại diện theo pháp luật đang quản lý).

- Ông NLQ4 phải có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên kinh doanh và dịch vụ HA do ông Nguyễn Xuân D làm giám

độc đại diện theo pháp luật: 29.565.900 đồng (Hai mươi chín triệu, năm trăm sáu mươi lăm ngàn, chín trăm đồng).

- Ông NLQ4 được quyền sở hữu 01 mái che khung sắt, lợp tole kẽm, diện tích 57 m<sup>2</sup>, tỷ lệ còn lại 70%; trị giá 29.565.900 đồng (Hai mươi chín triệu, năm trăm sáu mươi lăm ngàn, chín trăm đồng) là tài sản do Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên kinh doanh và dịch vụ HA tạo lập.

(01 mái che khung sắt, lợp tole kẽm, diện tích 57 m<sup>2</sup> Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên kinh doanh và dịch vụ HA do ông Nguyễn Xuân D làm giám đốc đại diện theo pháp luật đang quản lý).

5. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S có nội dung: Yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật di sản bà Nguyễn Thị T1 chết để lại.

Giao cho ông NLQ4 được quyền sở hữu:

- 01 căn nhà cấp 4A, 01 tầng, tường xây gạch, móng đá chẻ, mái lợp tole kẽm, cửa sắt - kính, nền gạch ceramite; diện tích 145 m<sup>2</sup>; giá trị sử dụng còn lại: 60%, trị giá 217.500.000 đồng.

- Sân lát xi măng diện tích 212,8 m<sup>2</sup>; tỷ lệ còn lại 30%, trị giá 11.299.680 đồng.

- Tường rào xây gạch, diện tích 46,2 m<sup>2</sup> tỷ lệ còn lại: 20%, trị giá 6.283.200 đồng.

- Tường rào xây gạch có song sắt, diện tích 8,5 m<sup>2</sup> tỷ lệ còn lại 50%, trị giá 2.222.750 đồng.

- Cổng sắt kéo, cao 1,7m, dài 3,7m, diện tích: 6,29 m<sup>2</sup>, tỷ lệ còn lại: 50%, trị giá 1.572.500 đồng.

- 01 Giếng bi đúc, đường kính 1,07m, sâu 05m, tỷ lệ còn lại: 50%, trị giá 2.425.000 đồng.

- 01 đồng hồ nước trị giá 1.228.000 đồng.

- 01 đồng hồ điện trị giá 2.300.000 đồng.

- 01 tủ đứng gỗ tự nhiên, 02 cánh, kích thước 1,05 m x 1,68 m, tỷ lệ còn lại: 50%, trị giá 3.000.000 đồng.

- 01 tủ đứng gỗ chế biến, 03 cánh, kích thước 2 m x 1,5 m, tỷ lệ còn lại 30%, trị giá 1.500.000 đồng.

- 01 kệ tivi làm bằng gỗ chế biến, kích thước 1,05 m x 0,7 m, tỷ lệ còn lại 20%, trị giá 200.000 đồng.

- 01 kệ tivi làm bằng gỗ chế biến, kích thước 01 m x 0,7 m, tỷ lệ còn lại 30%, trị giá 300.000 đồng.

- 01 máy lạnh Toshiba đời cũ, 02 cục nóng - lạnh, tỷ lệ còn lại 20%, trị giá 800.000 đồng.

- 01 tủ kính, gỗ tự nhiên, kích thước 1,62 m x 0,87 m, tỷ lệ còn lại 40%, trị giá 1.400.000 đồng.

- 01 bộ bàn chữ U gỗ tự nhiên và 04 ghế gỗ tự nhiên, tỷ lệ còn lại 50%, trị giá 6.000.000 đồng.

- 03 cây dừa đang thu hoạch, trị giá 1.200.000 đồng.

- 02 cây đu đủ đang thu hoạch, trị giá 180.000 đồng.

- 01 cây xoài đang thu hoạch Ø < 20 em, trị giá 400.000 đồng.

- 01 cây xoài mới trồng trị giá 30.000 đồng.

- 01 cây mận có trái đang thu hoạch, trị giá 150.000 đồng.
  - 01 cây me có trái đang thu hoạch  $\varnothing > 30$  cm, trị giá 650.000 đồng.
  - 01 cây bưởi đang thu hoạch trị giá 250.000 đồng.
  - 01 cây xanh bóng mát  $\varnothing < 30$  cm, trị giá 45.000 đồng.
  - 02 cây xanh bóng mát  $\varnothing > 30$  cm, trị giá 200.000 đồng.
  - 01 cây hoa đại  $\varnothing < 20$  cm, trị giá 45.000 đồng.
  - Căn nhà và các tài sản là vật kiến trúc, cây lâu năm nằm trên diện tích đất 444,2 m<sup>2</sup> (bao gồm 100 m<sup>2</sup> đất ở và 344,2 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác) thuộc thửa đất số 15 tờ bản đồ số 2-(2) hiện tọa lạc tại số 53 TH, khu phố 2, phường T, thành phố PRTC, tỉnh Ninh Thuận có vị trí tứ cận:
    - + Phía Đông giáp đất nhà bà Thái Thị Chín;
    - + Phía Tây giáp đất nhà ông Lê Đình Đức;
    - + Phía Nam giáp đường TH;
    - + Phía Bắc giáp đất nhà ông Hoàng (Nay là nhà ông Nguyễn Hữu Hưởng);
  - Ông NLQ4 đồng ý nhận 01 căn nhà cấp 4A diện tích xây dựng 145 m<sup>2</sup> và các tài sản là vật kiến trúc, cây lâu năm gắn liền với diện tích 444,2 m<sup>2</sup> đất (bao gồm 100m<sup>2</sup> đất ở và 344,2 m đất nông nghiệp trồng cây hàng năm khác) thuộc thửa đất số 15 tờ bản đồ số 2-(2) hiện tọa lạc tại số 53 TH, khu phố 2, phường T, Thành phố PRTC, tỉnh Ninh Thuận trị giá 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng).
  - Công nhận sự tự nguyện tặng cho tài sản giữa bà Nguyễn Thị S, bà NLQ2, bà NLQ1 (NLQ1 ) với ông NLQ4. Ông NLQ4 được quyền sở hữu phần thừa kế của bà Toàn, bà Mùa, bà Sinh được hưởng thừa kế của bà Nguyễn Thị T1 tặng cho mỗi phần thừa kế trị giá 220.354.414 đồng x 3 = 660.063.242 đồng (Sáu trăm mười sáu triệu không trăm sáu mươi ba nghìn hai trăm bốn mươi hai đồng).
  - Ông NLQ4 được hưởng thừa kế của bà Nguyễn Thị T1 số tiền 220.354.414 đồng. Ông NLQ4 được quyền sở hữu số tiền này.
  - Công nhận sự tự nguyện tặng cho tài sản giữa chị NLQ5, anh NLQ6, anh NLQ7, chị Nguyễn Hoàng Diệu, chị NLQ9 với bà Nguyễn Thị Thiên Hương. Bà NLQ2 được quyền sở hữu phần thừa kế do chị Trang, anh Tân, anh Thanh, chị Diệu, chị Thư được hưởng thừa kế thế vị từ bà Nguyễn Thị T1 tặng cho bà Hương.
  - Ông NLQ4 phải có trách nhiệm hoàn lại cho bà NLQ2 số tiền 220.354.414 đồng (Hai trăm hai mươi triệu, ba trăm năm mươi bốn ngàn, bốn trăm mười bốn đồng).
  - Ông NLQ4 phải có trách nhiệm hoàn lại cho Nguyễn Văn S1 220.354.414 đồng ( Hai trăm hai mươi triệu, ba trăm năm mươi bốn ngàn, bốn trăm mười bốn đồng) phần ông Sô được hưởng thừa kế của bà Nguyễn Thị T1. Ông Sô được quyền sở hữu số tiền do ông Côi hoàn lại.
  - Giao cho ông NLQ4 quản lý số tiền 43.681.130 đồng (Bốn mươi ba triệu sáu trăm tám mươi một ngàn một trăm ba mươi đồng) trị giá di sản do bà Nguyễn Thị T1 chết để lại theo biên bản họp định giá tài sản ngày 19/02/2016. Các đương sự thừa kế theo pháp luật của bà Nguyễn Thị T1 được quyền khởi kiện yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với số tiền ông NLQ4 quản lý.
- Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của các

đương sự theo luật định.

Ngày 21/6/2016, ông Nguyễn Văn S1 và bà Đặng Thị Thu L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm do Tòa án huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của ông Sô và bà Liên không đúng pháp luật, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa án sơ thẩm.

Ngày 29/6/2016, bà NLQ2 kháng cáo với nội dung: Bản án sơ thẩm đã tuyên cho bà NLQ2 hưởng phần di sản thừa kế của các con bà NLQ2 được thừa kế thế vị có giá trị là 220.345.414 đồng, bà NLQ2 yêu cầu được tặng cho lại cho ông NLQ4 nhằm để giữ lại căn nhà làm nơi thờ cúng cha mẹ chồng của bà NLQ2.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị S do ông Đặng Văn T đại diện uỷ quyền trình bày: Thông nhất với án sơ thẩm đã xử, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Văn S1 trình bày: Không đồng ý các vấn đề án sơ thẩm giải quyết cụ thể như sau:

Thứ nhất: Án sơ thẩm huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 207375 do Ủy ban nhân dân Thành phố PRTC cấp ngày 08/10/2012 tên ông Nguyễn Văn Sô, bà Đặng Thị Thu L. Mà không giải quyết tiền chuyển đổi chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp thành đất ở; hiện ông S còn nợ Cục thuế thành phố PRTC 350.000.000đ.

Thứ hai: Án sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S có nội dung: Yêu cầu chia tài sản chung do thời hiệu khởi kiện chia thừa kế đã hết đối với di sản của ông Nguyễn H chết để lại là  $\frac{1}{2}$  diện tích 444,2 m<sup>2</sup> đất, thuộc một phần thửa đất số 15, tờ bản đồ số 2-(2) hiện tọa lạc tại số 53 TH, khu phố 2, phường T, thành phố PRTC, tỉnh Ninh Thuận. Việc đình chỉ ông S không có ý kiến nhưng Tòa án xác định phần di sản của ông H số tiền 1.104.626.485đ (Một tỷ một trăm lẻ bốn triệu sáu trăm hai mươi sáu ngàn bốn trăm tám mươi lăm đồng) giao cho ông NLQ4 quản lý là không đúng, là ảnh hưởng quyền của nhưng người đồng sở hữu. Vì giá trị di sản mỗi thời điểm khác nhau, xác định giá trị di sản chưa chia là không đúng.

Từ ý kiến nêu trên, yêu cầu cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm, để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Bà Đặng Thị Thu L, thống nhất với trình bày của ông Nguyễn Văn S.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà NLQ2, có ông Đặng Văn T đại diện theo uỷ quyền trình bày: Bà NLQ2 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo là tự nguyện tặng số tiền 220.345.414 đồng do các con bà NLQ2 hưởng thừa kế thế vị của cha, cho ông NLQ4 nhằm để giữ lại căn nhà làm nơi thờ cúng cha mẹ chồng của bà Hương.

Đại diện Viện kiểm sát sau khi phân tích các chứng cứ có ở hồ sơ, ý kiến của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của ông S và bà L, giữ nguyên án sơ thẩm đã giải quyết liên quan đến kháng cáo của ông S và bà L; chấp nhận kháng cáo của bà NLQ2.

*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. Ý kiến phát biểu của đại*

*diện Viện kiểm sát.*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]- Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn S1 và bà Đặng Thị Thu L tại phiên tòa phúc thẩm:

[1.1]- Thứ nhất: Án sơ thẩm hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 207375 do Ủy ban nhân dân Thành phố PRTC cấp ngày 08/10/2012 tên ông Nguyễn Văn Sô, bà Đặng Thị Thu L. Mà không giải quyết tiền chuyển đổi chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp thành đất ở; hiện ông S còn nợ Cục thuế thành phố PRTC350.000.000đ. Xét yêu cầu kháng cáo này cấp sơ thẩm đã giải quyết. Cụ thể: Án sơ thẩm đã hủy Quyết định số 2635/QĐ-UBND ngày 07/9/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố PRTC, tỉnh Ninh Thuận về việc cho phép ông Nguyễn Văn S1 và bà Đặng Thị Thu L chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp thành đất ở, nên ông S bà L không còn nợ Cục thuế thành phố PRTC350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng). Do đó yêu cầu kháng cáo này của ông S và bà L bị bác.

[1.2]- Thứ hai: Án sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S đối với yêu cầu chia tài sản chung do thời hiệu khởi kiện chia thừa kế đã hết đối với di sản của ông Nguyễn H chết để lại là  $\frac{1}{2}$  diện tích 444,2 m<sup>2</sup> đất, thuộc một phần thửa đất số 15, tờ bản đồ số 2-(2) hiện tọa lạc tại số 53 TH, khu phố 2, phường T, thành phố PRTC, tỉnh Ninh Thuận. Việc đình chỉ ông S không có ý kiến nhưng Tòa án xác định phần di sản của ông H số tiền 1.104.626.485đ (Một tỷ một trăm lẻ bốn triệu sáu trăm hai mươi sáu ngàn bốn trăm tám mươi lăm đồng) giao cho ông NLQ4 quản lý là không đúng, làm ảnh hưởng quyền của những người đồng sở hữu. Vì giá trị di sản mỗi thời điểm khác nhau, xác định giá trị di sản chưa chia là không đúng. Xét yêu cầu kháng cáo này, được chấp nhận một phần và điều chỉnh lại cho chính xác là: Tạm giao cho ông NLQ4  $\frac{1}{2}$  diện tích 444,2 m<sup>2</sup> đất, thuộc một phần thửa đất số 15, tờ bản đồ số 2-(2) hiện tọa lạc tại số 53 TH, khu phố 2, phường T, thành phố PRTC, tỉnh Ninh Thuận cho ông NLQ4 quản lý, khi các đồng thừa kế có yêu cầu chia tài sản chung, được pháp luật cho phép thì được giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

[1.3]- Án sơ thẩm xác định, căn nhà gắn liền với đất, có vị trí khuôn viên hợp lý, nếu chia đôi căn nhà làm ảnh hưởng đến nhu cầu sử dụng vào việc thờ cúng và cũng ảnh hưởng đến kỷ niệm di sản cha mẹ, ông bà để lại. Các đồng thừa kế đều có chỗ ở nên tạm giao cho ông NLQ4 quản lý giá trị của  $\frac{1}{2}$  diện tích đất 444,2 m<sup>2</sup> đất sau này chia. Tuy nhiên theo kháng cáo của ông S thì  $\frac{1}{2}$  diện tích đất 444,2 m<sup>2</sup> đất di sản của ông H có thể thay đổi giá trị theo thời gian, do đó định giá lại khi các đồng thừa kế có yêu cầu chia trị giá tài sản chung, được pháp luật cho phép thì được giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác hợp lý và đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

[1.4]- Từ phân tích trên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn S1 và bà Đặng Thị Thu L để hủy bản án dân sự sơ thẩm số 03/2016/DSST ngày 14/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

[1.5]- Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông S, bà L có yêu cầu định giá lại tài sản, kết quả định giá ngày 10/01/2017, tổng trị giá tài sản, vật kiến

trúc, cây lâu năm là: 536.483.970đ. So với định giá trước đây chênh lệch nhiều hơn là 245.736.940đ, nếu chia cho 6 người cùng hàng thừa kế thì mỗi người được 40.956.000đ. Tại phiên tòa phúc thẩm ông S và bà L không yêu cầu chia thêm phần này, các đương sự khác không kháng cáo phần này nên giữ nguyên án sơ thẩm đã giải quyết về kết quả định giá.

[2]- Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà NLQ2, có ông Đặng Văn T đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà NLQ2 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo là tự nguyện tặng số tiền 220.345.414 đồng do các con bà NLQ2 hưởng thừa kế thế vị của cha, cho ông NLQ4 nhằm để giữ lại căn nhà làm nơi thờ cúng cha mẹ chồng của bà NLQ2. Xét tự nguyện này không trái với quy định của pháp luật, phù hợp với đạo đức xã hội nên được chấp nhận. Sửa án sơ thẩm phần ông NLQ4 phải có trách nhiệm hoàn lại cho bà NLQ2 số tiền 220.354.414 đồng (Hai trăm hai mươi triệu, ba trăm năm mươi bốn ngàn, bốn trăm mười bốn đồng).

[3]- Do có sửa án sơ thẩm các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4]- Chi phí định giá ngày 10/01/2017, là 1.000.000đ, ông Nguyễn Văn S1 đã nộp đủ 1.000.000đ (một triệu đồng). Do ông S yêu cầu, nên ông phải chịu chi phí này.

[5]- Các phần khác của bản án sơ thẩm đã xử không có kháng cáo, không có kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Bác một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn S1 và bà Đặng Thị Thu L. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà NLQ2.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 03/2016/DSST ngày 14 tháng 6 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

Áp dụng điểm d, khoản 1 Điều 168; điểm i, điểm k khoản 1 Điều 192, khoản 3 Điều 193 Bộ luật tố tụng Dân sự; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S về chia tài sản chung do thời hiệu khởi kiện chia thừa kế đã hết đối với di sản của ông Nguyễn H chết để lại là một nửa diện tích 444,2 m<sup>2</sup> đất, thuộc một phần thửa đất số 15, tờ bản đồ số 2-(2) hiện tọa lạc tại số 53 TH, khu phố 2, phường T, thành phố PRTC, tỉnh Ninh Thuận. Tạm giao cho ông NLQ4 một nửa diện tích 444,2 m<sup>2</sup> đất nêu trên cho ông Côi quản lý, khi các đồng thừa kế có yêu cầu chia trị giá tài sản chung, được pháp luật cho phép thì được giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

Công nhận sự tự nguyện của bà NLQ2 tặng số tiền 220.345.414đ (Hai trăm hai mươi triệu, ba trăm năm mươi bốn ngàn, bốn trăm mười bốn đồng) do các con bà Hương hưởng thừa kế thế vị của cha, cho ông NLQ4 nhằm để giữ lại căn nhà làm nơi thờ cúng cha mẹ chồng của bà NLQ4.

Án phí phúc thẩm:

- Trả cho ông Nguyễn Văn S1, bà Đặng Thị Thu L 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003377 ngày 29/6/2016 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Ninh Thuận.

- Trả cho bà NLQ2 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009418 (không ghi ngày, tháng, năm) của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Ninh Thuận.

Chi phí định giá ngày 10/01/2017, là 1.000.000đ, ông Nguyễn Văn S1 đã nộp đủ 1.000.000đ (một triệu đồng). Do ông Sô yêu cầu, nên ông phải chịu chi phí này.

Các phần khác của bản án sơ thẩm đã xử không có kháng cáo, không có bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP Hồ Chí Minh (1);
- Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận (1);
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận (1);
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận (1);
- Đương sự (theo địa chỉ) (14)
- Lưu VP (3), HS (2) 24b (ÁN 07)

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Trương Văn Bình**