TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KẾ SÁCH** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 87/2017/DS-ST
Ngày: 12/12/2017
V/v tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KẾ SÁCH, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trần Vinh Thắng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Xươnne.

2. Ông Huỳnh Khởi.

- Thư ký phiên toà: Ông Quách Văn Diễn-Thư ký Toà án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên toà: Ông Lâm Thanh Dũng-Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07, 08, 11 và 12 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 238/2013/TLST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2013 về tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 187/2017/QĐXXST-DS, ngày 03 tháng 10 năm 2017; Quyết định hoãn phiên toà số 127/2017/QĐST-DS, ngày 30 tháng 10 năm 2017 và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên toà số 489/TB-TA, ngày 10 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lê Thanh H, sinh năm 1964, địa chỉ Số, Ấp, xã TP, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn*: Luật sư Lưu Trí D, sinh năm 1959, địa chỉ Số-LHP, Khóm 5, Phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Lê Thanh Đ, sinh năm 1977, địa chỉ Số, Ấp, xã TP, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

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

1. Bà Lê Thị N, sinh năm 1946, địa chỉ Số , ấp PA, xã PH , huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

2. Ông Lê Thanh S, sinh năm 1971, địa chỉ Tổ, ấp T B, xã L T, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

Bà N và ông Sơn đều uỷ quyền cho bà Lê Thanh H, theo hai Giấy uỷ quyền cùng ngày 21/02/2014, bà H có mặt.

3. Ông Đoàn Văn T, địa chỉ Ấp , xã T P, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

4. Ông Trịnh Phúc T

5. Ông Nguyễn Thanh H, tên gọi khác Nguyễn Văn H, sinh năm 1970

6. Bà Trương Thị B

Cùng địa chỉ Ấp, xã T P, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng và đều vắng mặt.

7. Ông Quách Thành T, sinh năm 1986, địa chỉ Số, Ấp , xã T P, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

8. Bà Lê Thị U (C), địa chỉ ấp H L 2 (S S), xã X H, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

9. Bà Dương Thị Thu T

10. Bà Dương Thị T, sinh năm 1959

11. Ông Trần Văn N, sinh năm 1981

12. Ông Lưu Quốc P

13. Ông Nguyễn Văn N

14. Bà Lê Thuý H, sinh năm 1987

Cùng địa chỉ Ấp , xã T P, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng và đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 27/8/2013, biên bản lấy lời khai ngày 17/01/2017, các biên bản hoà giải ngày 06/5/2014, 17/3/2017, 24/4/2017 và các tài liệu, chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thanh H trình bày:

Cha của bà, ông Lê Văn P, sinh năm 1940 (chết vào ngày 28/02/2010) và mẹ của bà, bà Lê Thị N có tất cả cả 03 người con chung gồm: bà (Lê Thanh H), ông Lê Thanh Đ và ông Lê Thanh S. Ngoài ra, cha bà còn có một người con riêng tên là Lê Thị U.

Tài sản của cha, mẹ là phần đất đang tranh chấp có diện tích 5.598m^2, tại thửa 78, tờ bản đồ 01, toạ lạc tại Ấp , xã T P, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Lê Văn P ngày 07/10/1999. Sau khi ông P chết, bà N là người được hưởng thừa kế nhưng không nhận tài sản. Vì vậy, nên vào ngày 09/3/2010 bà Lê Thị N mở cuộc họp gia tộc để phân chia tài sản cho anh, chị, em cụ thể như sau:

Bà (Lê Thanh H) được chia phần đất có chiều ngang 05m, chiều dài 70m;

Ông Lê Thanh S được chia phần đất có chiều ngang 10m, chiều dài 78m;

Ông Lê Thanh Đ được hưởng phần đất còn lại của gia đình.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Toà án phân chia tài sản của cha, mẹ để lại theo biên bản họp gia tộc ngày 09/3/2010 như đã nêu trên. Nếu ông Đ không đồng ý phân chia tài sản thừa kế theo biên bản họp gia tộc ngày 09/3/2010 thì bà yêu cầu chia thừa kế tài sản của cha, mẹ bà theo pháp luật.

*Tại các biên bản lấy lời khai ngày 23/9/2013, 26/10/2016, 07/6/2017; các biên bản hoà giải ngày 06/5/2014, 17/3/2017, 24/4/2017 và các tài liệu, chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Thanh Đ trình bày:

Về quan hệ nhân thân, con chung, tài sản để lại của cha, mẹ, thời điểm chết của cha (ông Lê Văn P), diện và hàng thừa kế theo pháp luật, ông hoàn toàn thống nhất theo lời trình bày của bà Lê Thanh H nêu trên. Tài sản của cha, mẹ để lại có tranh chấp là phần đất có diện tích 5.598m^2, tại thửa 78, tờ bản đồ 01, toạ lạc tại Ấp , xã T P, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Lê Văn P ngày 07/10/1999.

Trước đây khi cha còn sống, cha ông có cho chị, bà Lê Thanh H, một phần đất ngang 05m, dài hết đất nằm ở phía giáp ông Quách Văn R, mặt trước giáp sông Cái Trâm, tại thửa 78, nhưng bà H không chịu nhận, nên cha ông mới vừa bán vừa cho ông Quách Thành T (cháu ngoại ông P) với giá hơn 02 lượng vàng 24K, khi bán có làm giấy tay, ông T đã trả tiền còn thiếu lại 05 chỉ vàng 24K. Phần đất này vẫn chưa sang tên cho ông T, vẫn còn ông P đứng tên trong giấy chứng nhận. Ông T trả vàng cho ông P, thông qua ông nhận giùm. Giấy mua bán đất hiện nay ông T đang giữ.

Sau khi cha chết, ông mới sang bán phần đất tại thửa 78 nêu trên cho những người sau đây:

1) Bán cho bà Dương Thị Thu T một phần đất ngang 05m, dài 30m, với giá 60.000.000đ, hai bên có làm giấy tay sang bán, ông đã giao phần đất này và nhận xong tiền. Hiện nay bà T1 đang quản lý, sử dụng phần đất này để cất nhà ở. Phần đất này vẫn chưa sang tên cho bà T1, vẫn còn ông P đứng tên trong giấy chứng nhận.

2) Bán cho ông Đoàn Văn T một phần đất ngang 05m, dài 60m, với giá 110.000.000đ, hai bên có làm giấy tay sang bán, ông đã giao phần đất này và nhận xong tiền. Hiện nay, ông T2 đã sang bán lại phần đất này cho ông Trịnh Phúc T, ông T đang quản lý, sử dụng để cất nhà ở. Phần đất này vẫn chưa sang tên cho ông T2, cũng như ông T, vẫn còn ông P đứng tên trong giấy chứng nhận.

3) Trao đổi với ông Nguyễn Thanh H một phần đất ngang 05m, dài 30m, để lấy một công đất ruộng tầm lớn cũng ở Ấp , xã T P, huyện Kế Sách khi đổi hai bên có làm giấy tay trao đổi đất với nhau. Phần đất ruộng này hiện nay ông đang quản lý, sử dụng, nhưng ông H đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa sang tên cho ông. Còn phần đất mà ông đổi với ông H cũng chưa được sang tên cho ông H (cha ông vẫn đứng tên giấy chứng nhận), sau đó ông H làm giấy tay sang bán lại cho ông Trần Văn N phần đất này. Hiện

nay vợ chồng ông N đang quản lý, sử dụng để cất nhà ở, nhưng vẫn chưa làm thủ tục sang tên được (cha ông vẫn đứng tên giấy chứng nhận).

4) Bán cho ông Nguyễn Văn N một phần đất ngang 06m, dài 30m, với giá 140.000.000đ, hai bên có làm giấy tay sang bán, ông đã giao phần đất này và mới nhận được 90.000.000đ, ông N còn thiếu 50.000.000đ, thoả thuận khi nào làm xong giấy tờ sang bán sẽ giao đủ số tiền này. Hiện nay, ông N đang quản lý, sử dụng để cất nhà ở. Phần đất này vẫn chưa sang tên cho ông N, vẫn còn ông P đứng tên trong giấy chứng nhận.

5) Bán cho ông Lưu Quốc P, một phần đất ngang 04m, dài 30m, với giá 100.000.000đ, hai bên có làm giấy tay sang bán, ông đã giao phần đất này và mới nhận được 60.000.000đ, ông P còn thiếu 40.000.000đ, thoả thuận khi nào làm xong giấy tờ sang bán sẽ giao đủ số tiền này cho ông. Hiện nay, ông P đang quản lý, sử dụng phần đất này, vì đất bị lỡ nên để trống. Phần đất này vẫn chưa sang tên cho ông P, vẫn còn ông P đứng tên trong giấy chứng nhận.

Ông cũng đồng ý chia tài sản của cha, mẹ để lại theo biên bản họp gia tộc ngày 09/3/2010.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/7/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh S trình bày: Vào ngày 09/3/2010, gia đình có tổ chức cuộc họp, gồm có bà Lê Thị N, mẹ ông, bà Lê Thanh H, ông Lê Thanh Đ và ông. Tại buổi họp, tất cả đã thống nhất việc chia tài sản là phần đất diện tích 9.586m^2, tại thửa 78, tờ bản đồ 01, toạ lạc tại Ấp , xã T P, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Uỷ ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho hộ ông Lê Văn P ngày 07/10/1999, theo đó ông được chia phần đất có kích thước ngang 10m, chiều dài hết đất, vị trí đất ông được chia có hai cạnh giáp ranh đất ông Quách Thành T và Trường học, sau khi chia, ông đã nhận đất và giao cho bà Lê Thanh H quản lý. Do thực tế ông đã nhận đất và cũng không có tranh chấp gì với ai, nên nay ông không có yêu cầu nhận nữa. Ông cũng không từ chối nhận di sản do cha ông để lại. Ông thống nhất với việc phân chia tài sản theo như biên bản họp gia tộc ngày 09/3/2010.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/01/2017, biên bản hoà giải ngày 24/4/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Quách Thành T trình bày:

Phần đất đang tranh chấp tại thửa 78, tờ bản đồ 01, toạ lạc tại Ấp , xã T P, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn P ngày 07/10/1999. Khi còn sống, ông Lê Văn P, ông ngoại, vừa bán vừa cho ông một phần đất kích thước ngang 07m, dài hết đất tại thửa 78, với giá 28 chỉ vàng 24K, khi bán hai bên có làm giấy tay, ông đã trả cho ông ngoại 23 chỉ vàng 24K, còn thiếu lại 05 chỉ vàng 24K. Phần đất này vẫn chưa sang tên cho ông, vẫn còn ông P đứng tên trong giấy chứng nhận, nhưng ông đã nhận phần đất này sử dụng từ khi mua cho đến nay. Còn 05 chỉ vàng 24K ông sẽ trả cho ông ngoại khi nào làm xong thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

Trước yêu cầu khởi kiện của mẹ ông, bà Lê Thanh H, ông cũng đồng ý chia thừa kế theo biên bản họp gia tộc ngày 09/3/2010.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/4/2015, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị T trình bày: Bà có nhờ em ruột tên là Dương Thị Thu T nhận chuyển nhượng của ông Lê Thanh Đ một phần đất diện tích 150m^2 nằm trong thửa 78, tờ bản đồ 01, toạ lạc tại Ấp , xã T P, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Uỷ ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho hộ ông Lê Văn P ngày 07/10/1999. Việc mua bán, chuyển nhượng đất hai bên chỉ lập giấy tay vào năm 2010, không có xác nhận của chính quyền địa phương, nhưng có ấp xác nhận, giá chuyển nhượng 60.000.000đ, bà đã trả tiền và nhận đất sử dụng cất nhà ở, nhưng chưa làm thủ tục sang tên theo quy định. Việc chuyển nhượng đất giữa chị, em bà với ông Đ thì các bên không có tranh chấp với nhau. Trước yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thanh H, bà không có ý kiến gì và đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/8/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn N trình bày: Vào ngày 04/12/2011 ông có làm giấy tay nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H một phần đất 150m^2 (ngang 05m, dài 30m), toạ lạc tại Ấp , xã T P, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng với giá 140.000.000đ. Khi chuyển nhượng ông H có nói cho ông biết phần đất này ông H nhận chuyển nhượng của ông Lê Thanh Đ, rồi sang bán lại cho ông, ông đã trả tiền xong và cất nhà ở cho đến nay. Trước yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thanh H, ông không có ý kiến gì và đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/6/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh H trình bày: Phần đất 150m^2 (ngang 05m, dài 30m), toạ lạc tại Ấp , xã T P, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, mà ông đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn N với giá 140.000.000đ nêu trên, có nguồn gốc của ông Lê Thanh Đ trao đổi với ông, cụ thể ông Đ lấy 01 công tầm lớn đất ruộng (1.300m^2) của ông, còn ông lấy phần đất 150m^2 này. Khi trao đổi, hai bên có làm giấy tay vào ngày 16/9/2010, nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương. Lúc đổi đất, giá trị 150m^2 khoảng 2,8 lượng vàng 24K. Trước yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thanh H, ông không có ý kiến gì.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 07/6/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thuý H trình bày: Vào năm 2014 vợ chồng bà (bà và ông Trịnh Phúc T) có nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Văn T một phần đất ngang 05m, dài 60m, gắn liền với căn nhà, toạ lạc tại Ấp , xã T P, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng với giá 240.000.000đ, vợ chồng bà đã trả đủ tiền và nhận nhà đất sử dụng cho đến nay. Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay, có xác nhận của Uỷ ban nhân dân xã Trinh Phú, nhưng chưa làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật, phần đất này vẫn do ông Lê Văn P đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn việc chuyển nhượng giữa vợ chồng bà với ông T2 hai bên không có tranh chấp với nhau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

Tại phiên toà, nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

***Về tố tụng:**

-Tại phiên toà, đương sự các ông, bà Đoàn Văn T, Trịnh Phúc T, Nguyễn Thanh H, Trương Thị B, Lê Thị U, Dương Thị Thu T, Dương Thị T, Trần Văn N, Lưu Quốc P, Nguyễn Văn N và Lê Thuý H đều vắng mặt không rõ lý do, mặc dù đã được Toà án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, cho nên, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt họ.

***Về nội dung:**

Ông Lê Văn P chết (năm 2010) và bà Lê Thị N, có tất cả 03 người con ruột là bà Lê Thanh H, ông Lê Thanh S và ông Lê Thanh Đ. Ngoài ra, ông P còn có một người con riêng tên là Lê Thị U.

Tài sản của vợ chồng ông P, bà N đang tranh chấp là phần đất có diện tích 5.598m^2, diện tích theo đo đạc thực tế là 3.983.4m^2 (do đất nằm ở cặp bờ sông Cái Trâm, đã bị sạt lở một phần lớn), tại thửa 78, tờ bản đồ 01, toạ lạc tại Ấp , xã T P, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Uỷ ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho hộ ông Lê Văn P ngày 07/10/1999.

Ông P chết ngày 28/02/2010, không để lại di chúc, đến ngày 27/8/2013 nguyên đơn bà H có đơn khởi kiện yêu cầu chia thừa kế di sản của ông P. Căn cứ vào Điều 623 Bộ luật dân sự năm 2015, yêu cầu chia thừa kế của bà H vẫn còn trong thời hiệu khởi kiện.

Các đương sự đều xác định quyền sử dụng phần đất diện tích 3.983.4m^2, tại thửa 78 nêu trên, là tài sản chung của vợ chồng ông P, bà N, trong đó có một phần diện tích đất mồ mả 636,6m^2 (phần đất này Toà án không xem xét, giải quyết khi chia thừa kế), nằm ở giữa là Trường Trung học cở sở T P chia phần đất tranh chấp này thành 02 phần:

a) Phần thứ nhất diện tích 2.352,3m^2, đã khấu trừ phần đất mồ mả 636,6m^2, sau khi ông Lê Văn P chết, ông Lê Thanh Đ đã làm giấy tay chuyển nhượng, trao đổi 05 phần đất nằm ở phía trước, giáp sông Cái Trâm, nhưng chưa làm thủ tục sang tên, cho các ông, bà Dương Thị Thu T 150m^2, Đoàn Văn T 300m^2, Nguyễn Thanh H 150m^2, Nguyễn Văn N 180m^2 và Lưu Quốc P 120m^2. Như vậy, sau khi khấu trừ diện tích đã trao đổi, chuyển nhượng 900m^2, diện tích còn lại vợ chồng ông Đ, bà Trương Thị B đang quản lý, sử dụng là 1.452,3m^2.

b) Phần thứ hai diện tích 994,5m^2 do bà Lê Thanh H và ông Quách Thành T đang quản, lý, sử dụng, cụ thể ông T quản lý, sử dụng 418,25m^2, bà H quản lý, sử dụng 576,25m^2.

Bà Nguyễn Thị U có ý kiến cho rằng không có liên quan gì đến việc tranh chấp chia thừa kế của các đương sự và từ chối nhận di sản của ông P để lại, đây là sự tự nguyện của của bà U, nên cần ghi nhận và phân chia phần di sản mà bà U được hưởng cho những người thừa kế theo pháp luật khác, căn cứ quy định tại Điều 620 và điểm c khoản 2 Điều 650 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Khi còn sống, ông P vừa bán, vừa cho ông Quách Thành T (cháu ngoại) một phần đất kích thước cạnh ngang 07m; cạnh chiều dài giáp với phần đất phân chia cho ông Lê Thanh S 60,5m, cạnh chiều dài giáp với đất ông Lê Văn T và đất ông Quách Văn R 59,5m (theo đo đạc thực tế ngày 13/12/2016) tại thửa 78, với giá 28 chỉ vàng 24K, khi bán hai bên có làm giấy tay, ông T đã trả cho ông P 23 chỉ vàng 24K, còn thiếu lại 05 chỉ vàng 24K. Xét thấy, ông P định đoạt một phần tài sản của ông trong khối tài sản chung của vợ chồng, tuy giao dịch chuyển nhượng này không tuân thủ về hình thức nhưng các bên đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch, cho nên đủ điều kiện công nhận theo Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, phần đất mà ông T đang quản lý, sử dụng diện tích 418,25m^2 nêu trên, không còn là di sản của ông P, để chia thừa kế, mà thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T.

Đối với 05 phần đất có tổng diện tích 900m^2, tại thửa 78, mà ông Đ đã trao đổi, chuyển nhượng cho các ông, bà Đoàn Văn T, Dương Thị Thu T, Nguyễn Thanh H, Nguyễn Văn N và Lưu Quốc P, hiện nay những người này có người chuyển nhượng lại cho người khác cất nhà ở, có người đã cất nhà ở kiên cố, nhưng đều chưa làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Các bên tham giao dịch dân sự đều không có tranh chấp với nhau đối với 05 phần đất này và đều không có yêu cầu Toà án giải quyết trong vụ án. Để ổn định các giao dịch dân sự này, Hội đồng xét xử cần phân chia ông Đ giá trị thành tiền đối với phần đất có tổng diện tích 900m^2 đã trao đổi, chuyển nhượng, mà không cần thiết phải huỷ bỏ các giao dịch dân sự mà ông Đ đã xác lập. Việc phân chia này cũng phù hợp với thoả thuận phân chia tài sản theo biên bản họp gia tộc ngày 09/3/2010 của các đương sự, cụ thể ông Đ được phân chia giá trị 900m^2 đất với tổng số tiền là 550.000.000đ.

Theo biên bản họp gia tộc ngày 09/3/2010 (bút lục 08), bà Lê Thị N thể hiện ý kiến: *"Tôi không nhận phần đất nào của gia đình, vì tôi đi tu cho nên không cần tài sản gì nửa",* đây là sự tự nguyện của bà N nên cần ghi nhận và giao tài sản của bà N chia đều cho 03 người con là Lê Thanh H, Lê Thanh S và Lê Thanh Đ. Đồng thời bà N phân chia phần đất diện tích 2.928,55m^2, tại thửa 78 nêu trên, cho các con như sau:

"Con Lê Thanh H, được thừa hưởng 05m chạy dài giáp với bà Tư Tùng, chạy dài giáp với ông Ba Bo.

Con Lê Thanh S, được thừa hưởng 10m chạy dài giáp với Quách Thành T và Trường học chạy dài giáp Quách Văn R.

Con Lê Thanh Đ được thừa hưởng toàn bộ phần còn lại".

Tại biên bản ghi lời khai của bà Lê Thị N ngày 19/4/2011, có xác nhận của Uỷ ban nhân dân xã Trinh Phú, bà N đã thể hiện hiện rõ về vị trí cụ thể của ba phần đất đã phân chia nêu trên, cho 03 người con như sau:

1. Bà Lê Thanh H, được phân chia chiều ngang 05m, chiều dài 70m, tứ cận: Phía Đông giáp bà Tư Tùng, phía Bắc giáp sông Cái Trâm, Nam giáp ông Ba Bo, Tây giáp Đoàn Văn T.

2. Ông Lê Thanh S, được phân chia chiều ngang 10m, chiều dài 78m, phía Đông giáp Trường THCS T P, phía Bắc giáp sông Cái Trâm, phía Nam giáp với Quách Văn R, Tây giáp Quách Thành T.

3. Ông Lê Thanh Đ được hưởng phần đất còn lại, trừ phần gia đình đã hiến cho Trường THCS T P.

Bà H, ông Sơn và ông Đ đều thống nhất chia tài sản của cha, mẹ để lại theo biên bản họp gia tộc ngày 09/3/2010, cho nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các điều 3, 649, 650 và điểm a khoản 1 Điều 651 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các điều 166 và 167 của Luật Đất đai năm 2013, ghi nhận sự tự nguyện phân chia tài sản này của các đương sự. Việc phân chia này cũng đảm bảo công sức gìn giữ, duy trì và bảo quản di sản của ông Đ, đồng thời cũng đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của những người trao đổi, chuyển nhượng 05 phần đất có tổng diện tích 900m^2 tại thửa 78 nêu trên.

Tại phiên toà, bà H trình bày: Phần đất của ông Lê Thanh S được phân chia theo biên bản họp gia tộc nêu trên, ông Sơn đã làm giấy tay đã chuyển nhượng cho bà với giá 200.000.000đ, hiện nay bà đang quản lý, sử dụng và cất nhà ở trên phần đất này. Ông Sơn cũng đồng ý giao lại cho bà H được quyền sử dụng phần đất này, cho nên, cần phân chia cho bà H được hưởng hai phần đất: phần của bà H được phân chia và phần của ông Sơn giao lại, là phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên toà, ông Đ mới cung cấp bản sao không có công chứng, chứng thực Giấy cho đất viết tay ngày 01/12/1999 và Tờ di chúc đánh máy ngày 10/02/2009 của ông Lê Văn P. Xét về hình thức các tài liệu này là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 95 của Bộ luật tố tụng dân sự về xác định chứng cứ. Về nội dung chữ ký của ông P trong hai văn bản này là không giống nhau và cũng không giống với chữ ký của ông P trong biên bản thoả thuận hiến đất xây dựng trường học ngày 30/8/2003 (cũng do ông Đ cung cấp tại toà), có xác nhận của Phòng Giáo dục vào Đào tạo huyện Kế Sách và của Uỷ ban nhân dân xã Trinh Phú, mặt khác, bà H cũng không thừa nhận đây là chữ ký của ông P. Hơn nữa, việc tặng cho đất, nếu có, của ông P là không đúng pháp luật, vì phần đất này là tài sản chung của vợ chồng, nhưng ông P lại tự ý định đoạt toàn bộ. Cho nên, hai tài liệu mà ông Đ cung cấp là không có giá trị pháp lý và cũng không có căn cứ chấp nhận.

*Về việc phân chia tài sản bằng hiện vật: Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/12/2016, 03 phần đất của bà H, ông Sơn và ông Đ được

phân chia theo biên bản họp gia tộc ngày 09/3/2010 nêu trên, có số đo, tứ cận cụ thể như sau:

1- Phần của bà Lê Thanh H, nằm trong phần đất tranh chấp thứ nhất, do vợ chồng ông Đ, bà B đang quản lý, sử dụng:

+Hướng Đông giáp bà Phùng Thị Kịch và giáp phần đất mồ mả tại thửa 78, có số đo: 57m + 19,36m

+Hướng Tây giáp phần đất còn lại của thửa 78 mà ông Lê Thanh Đ đang quản lý, sử dụng và phần đất của ông Trịnh Phúc T đã nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Văn T, có số đo: 76,36m.

+Hướng Nam giáp ông Quách Văn M, có số đo 05m.

+Hướng Bắc giáp đường Đal, có số đo 05m.

Diện tích: 381,8m^2, các cây trồng trên phần đất này bà H được quyền sở hữu và buộc bà H phải trả lại giá trị cho ông Đ thành tiền là 1.600.000đ; đồng thời buộc vợ chồng ông Đ, bà B giao trả lại phần đất này để phân chia cho bà H.

2- Phần của ông Lê Thanh S, hiện nay ông Sơn đã giao lại cho bà H quản lý, sử dụng, nằm trong phần đất tranh chấp thứ hai:

+Hướng Đông giáp Trường THCS T P, có số đo 62m

+Hướng Tây giáp phần đất của ông Quách Thành T đang quản lý, sử dụng (phần đất này ông T đã nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn P, nhưng chưa làm thủ tục sang tên, như đã nêu trên) có số đo: 60,5m.

+Hướng Nam giáp ông Mã Hoàng H (hiện trạng ông Quách Văn M đang sử dụng), có số đo: 09m.

+Hướng Bắc giáp đường Đal, có số đo 10m.

Diện tích: 576,25m^2

3- Phần của ông Lê Thanh Đ, nằm trong phần đất tranh chấp thứ nhất (đã khấu trừ 05 phần đất mà ông Đ đã trao đổi, chuyển nhượng cho các ông, bà Đoàn Văn T, Dương Thị Thu T, Nguyễn Thanh H, Nguyễn Văn N và Lưu Quốc P):

+Hướng Đông giáp phần đất đã phân chia cho bà Lê Thanh H nêu trên; giáp Trịnh Phúc T và Nguyễn Văn N, có các số đo 16,36m, 30m và 30m.

+Hướng Tây giáp Trường THCS T P, có số đo 78,5m

+Hướng Nam giáp ông Quách Văn Mười, có số đo 18,5m.

+Hướng Bắc giáp đường Đal, có số đo 4,2m; giáp 05 phần đất đã trao đổi, chuyển nhượng các ông, bà Đoàn Văn T, Dương Thị Thu T, Trịnh Phúc T, Nguyễn Văn N và Lưu Quốc P, có các số đo 20,3m và 05m.

Diện tích: 1.070,5m^2, phần đất nay hiện nay vợ chồng ông Đ, bà B đang quản lý, sử dụng (có sơ đồ phân chia kèm theo).

*Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 và khoản 7 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, cụ thể như sau:

Tổng diện tích đất được phân chia là 2.028,55m^2 (trong đó bao gồm 300m^2 đất thổ cư, có giá 100.000đ/m^2 và 1.728,55m^2 đất vườn, có giá 40.000đ/m^2), thành tiền 99.142.000đ.

- Bà Lê Thanh H được phân chia hai phần đất có tổng diện tích 958,05m^2, tương đương với 47,23% tổng giá trị tài sản được phân chia. Như vậy, bà Lê Thanh H phải chịu án phí tương ứng với giá trị tài sản được phân chia và giá trị các cây trồng trả lại cho ông Đ, cụ thể phải chịu:

[(99.142.000đ x 47,23%) + 1.600.000đ] x 5% = 2.421.238đ.

- Ông Lê Thanh Đ được phân chia một phần đất có tổng diện tích 1.070,5m^2, tương đương với 52,77% tổng giá trị tài sản được phân chia, đồng thời ông Đ còn được phân chia thêm giá trị 900m^2 đất đã trao đổi, chuyển nhượng, thành tiền là 550.000.000đ, cụ thể ông Đ phải chịu án phí như sau:

Tổng giá trị tài sản ông Đ được hưởng là:

(99.142.000đ x 52,77%) + 550.000.000đ = 602.317.233đ.

Án phí ông Đ phải chịu là: 20.000.000đ + (202.317.233đ x 4%) = 28.092.689đ.

*Chi phí định giá tài sản 2.200.000đ: Căn cứ quy định tại Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Bà Lê Thanh H phải chịu 1.100.000đ và đã nộp xong.

- Ông Lê Thanh Đ phải chịu 1.100.000đ, do bà H đã nộp tạm ứng trước cho nên ông Đ phải trả lại số tiền này cho bà H.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận sự thoả thuận của các đương sự theo biên bản họp gia tộc ngày 09/3/2010, là có căn cứ chấp nhận, như nhận định nêu trên.

*Tại phiên Toà, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Kế Sách phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, cũng như việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, về thời hạn chuẩn bị xét xử. Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ghi nhận nhận sự thoả thuận của các đương sự theo biên bản họp gia tộc ngày 09/3/2010.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 2 Điều 147, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Các điều 3, 129, 357, 620, 623, 649, 650 và điểm a khoản 1 Điều 651 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các điều 166 và 167 của Luật Đất đai năm 2013

Điều 26 Luật thi hành án dân sự; Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 và khoản 7 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thanh H, ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận phân chia tài sản của các đương sự, theo bên bản họp gia tộc ngày 09/3/2010.

Bà Lê Thanh H được phân chia hai phần đất tại thửa 78, tờ bản đồ 01, toạ lạc tại Ấp , xã T P, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Uỷ ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho hộ ông Lê Văn P, ngày 07/10/1999, cụ thể là:

1.1. Phần đất tranh chấp thứ nhất, do vợ chồng ông Lê Thanh Đ, bà Trương Thị B đang quản lý, sử dụng, có số đo, tứ cận, diện tích như sau:

+Hướng Đông giáp bà Phùng Thị K và giáp phần đất mồ mả tại thửa 78, có số đo: 57m + 19,36m

+Hướng Tây giáp phần đất còn lại của thửa 78 mà ông Lê Thanh Đ đang quản lý, sử dụng và phần đất của ông Trịnh Phúc T đã nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Văn T, có số đo: 76,36m.

+Hướng Nam giáp ông Quách Văn M, có số đo 05m.

+Hướng Bắc giáp đường Đal, có số đo 05m.

Diện tích: 381,8m^2, các cây trồng trên phần đất này bà H được quyền sở hữu và buộc bà H phải trả lại giá trị cho ông Đ thành tiền là 1.600.000đ; Buộc vợ chồng ông Đ, bà B giao trả lại phần đất này, để phân chia cho bà H.

1.2. Phần đất tranh chấp thứ hai, hiện nay bà H đang quản lý, sử dụng, do ông Lê Thanh S giao lại, có số đo, tứ cận, diện tích như sau:

+Hướng Đông giáp Trường THCS T P, có số đo 62m

+Hướng Tây giáp phần đất của ông Quách Thành T đang quản lý, sử dụng (phần đất này ông T đã nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn P, nhưng chưa làm thủ tục sang tên, như đã nêu trên) có số đo: 60,5m.

+Hướng Nam giáp ông Mã Hoàng H (hiện trạng ông Quách Văn M đang sử dụng), có số đo: 09m.

+Hướng Bắc giáp đường Đal, có số đo 10m.

Diện tích: 576,25m^2

2. Ông Lê Thanh Đ được phân chia một phần đất tại thửa 78, tờ bản đồ 01, toạ lạc tại Ấp , xã T P, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Uỷ ban nhân dân huyện Kế Sách cấp cho hộ ông Lê Văn P, ngày 07/10/1999, có số đo, tứ cận, diện tích như sau:

+Hướng Đông giáp phần đất đã phân chia cho bà Lê Thanh H tại mục 1.1. nêu trên, giáp Trịnh Phúc T và giáp Nguyễn Văn N, có các số đo 16,36m, 30m và 30m.

+Hướng Tây giáp Trường THCS T P, có số đo 78,5m

+Hướng Nam giáp ông Quách Văn M, có số đo 18,5m.

+Hướng Bắc giáp đường Đal, có số đo 4,2m; giáp 05 phần đất đã trao đổi, chuyển nhượng các ông, bà Đoàn Văn T, Dương Thị Thu T, Trịnh Phúc T, Nguyễn Văn N và Lưu Quốc P, có các số đo 20,3m và 05m.

Diện tích: 1.070,5m^2, phần đất nay hiện nay vợ chồng ông Đ, bà B đang quản lý, sử dụng.

(có sơ đồ phân chia từng phần đất kèm theo).

3. Ông Lê Thanh Đ còn được phân chia thêm giá trị của 05 phần đất có tổng diện tích 900m^2, tại thửa 78, tờ bản đồ 01, toạ lạc tại Ấp , xã T P, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Lê Văn P ngày 07/10/1999, đã trao đổi, chuyển nhượng cho các ông, bà Đoàn Văn T, Dương Thị Thu T, Nguyễn Thanh H, Nguyễn Văn N và Lưu Quốc P, thành tiền là 550.000.000đ (số tiền này hiện ông Đ đang quản lý).

4. Khi Bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi cho người được thi hành án theo mức lãi suất 10%/năm, đối với số tiền chậm thi hành án.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Lê Thanh Đ phải chịu 28.092.689đ.

Buộc bà Lê Thanh H phải chịu 2.421.238đ, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.866.000đ, theo biên lai thu tiền số 000088, ngày 30/8/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách. Như vậy, bà H còn phải nộp số tiền 555.238đ.

6. Chi phí định giá tài sản:

Bà H phải chịu 1.100.000đ và đã nộp xong.

Ông Đ phải chịu 1.100.000đ, do bà H đã nộp tạm ứng trước số tiền này, cho nên cần buộc ông Đ phải trả lại cho bà H 1.100.000đ.

7. Báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo Bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm, đối với đương sự không có mặt tại phiên toà thì thời hạn này tính từ ngày Bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết.

8. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Kế Sách;
- Các đương sự;
- Chi cục THADSH Kế Sách (khi đã có hiệu lực);
- Lưu HSVA.

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

Trần Vinh Thắng