

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN YÊN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 25/2023/ DS-ST

Ngày 23/5/2023.

V/v “Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng
QSDĐ vô hiệu, chia di sản thừa kế”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN YÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Vân Anh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Lâm Giang

2. Ông Nguyễn Văn Kiềm

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Xuân Trường, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Tân Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Yên, tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Oanh, kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 115/2022/TLST-DS, ngày 14 tháng 10 năm 2022. Về “Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; chia di sản thừa kế”. theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 67/2023/QĐST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 69/QĐST- DS, ngày 26/4/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đào Thị B, sinh năm 1955 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà B là bà Lê Thị Nc L – Luật sư, văn phòng luật sư Lê Lý và cộng sự.

Địa chỉ: Tổ dân phố P, thị trấn C, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

- Bị đơn: Anh Đào Văn T, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Hậu, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh T là ông Đinh Trọng K, văn phòng luật sư FrolaF, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang, (có mặt).

Địa chỉ: Số 62, đường Đặng Thị N, phường N, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đào Văn H, sinh năm 1959 (xin vắng mặt)

2. Anh Đào Văn T, sinh năm 1996 (vắng mặt)

3. Chị Đào Thị H, sinh năm 1998 (vắng mặt)

4. Bà Thân Thị T, sinh năm 1964 (có mặt)

5. Anh Đào Văn T, sinh năm 1996 (vắng mặt)

Đều ở địa chỉ: Thôn H, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

6. Bà Đào Thị Th, sinh năm 1957 (vắng mặt).

ĐKHKT. Thôn K, xã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Nơi cư trú cuối cùng. Khu C, phố M, thị trấn C, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

7. Ông Trần Văn C, sinh năm 1954 (xin vắng mặt)

8. Anh Trần Văn D, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn K, xã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

9. Chị Trần Thị Th, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dư.

10. Bà Đào Thị T, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Địa chỉ. Thôn C, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

11. Chị Đào Thị H, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 5, xã Q, huyện H, tỉnh H

12. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bắc Giang do bà Nguyễn Thị Y, phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Yên đại diện theo ủy quyền (xin vắng mặt).

13. Ủy ban nhân dân xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang. Do ông Ngô Tân C phó chủ tịch UBND xã đại diện theo ủy quyền (xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đ khởi kiện và bản tự khai bà Đào Thị B trình bày: Bố bà là cụ Đào Tiên S sinh năm 1918 chết ngày 15/11/2001, mẹ là cụ Nguyễn Thị N sinh năm 1928, chết ngày 07/3/2017. Bố mẹ bà sinh được 6 người con gồm Đào Thị B, Đào Thị Th, Đào Văn H, Đào Văn H, Đào Thị T, Đào Văn T, không có người con nuôi nào.

Bà Đào Thị T, bỏ nhà đi mất tích từ tháng 3/1992, đến ngày 31/5/2022 bà Tbị Tòa án nhân dân huyện T tuyên bố mất tích theo quyết định số 09/2022/QĐST-VDS ngày 31/5/2022. Bà Tcó chồng là ông Trần Văn có hai con là Trần Thị Th và Trần Văn D đều sinh sống ở thôn K, xã N, huyện T.

Ông Đào Tiên H chết ngày 05/01/2009, không để lại di chúc. Vợ ông H là bà Trần Thị T, và hai con là Đào Thị H và Đào Văn T.

Trước khi chết bố mẹ bà không để lại di chúc gì có để lại tài sản gồm quyền sử dụng 697m² đất, tại thửa số 85, tờ bản đồ số 24 địa chỉ thôn H, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang. Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số K014113, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00502/QSĐĐ/339/CT, ngày 10/01/1997 mang tên Đào Tiến S. Trên thửa đất này trước đây khi bố mẹ bà còn sống đã cho bà một phần khoảng h 200m và cho anh T khoảng h 500m có xây tường rào riêng nhưng chưa tách sổ đỏ; phần đất cho anh T có tài sản của vợ chồng anh T, chị H tự xây dựng gồm một nhà 4 gian cấp 4, 01 nhà ngang 2 gian, nhà vệ sinh, tường rào, cổng; phần đất của bà có tài sản gồm 1 nhà 2 gian, 1 gian bếp. trước đây bố mẹ bà ở chung với bà nhưng sau này về ở với anh T. các em bà sau khi xây dựng gia đình đều được bố mẹ chia đất cho ra ở riêng. Sau khi bố bà chết các anh, chị em trong gia đình có họp để tách phần đất của bà riêng ra để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. lúc này anh T không nhất trí và tuyên bố thửa đất số 85, tờ bản đồ số 24 đã được bà N chuyển nhượng sang cho anh và anh đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/3/2005 mang tên anh nên anh chỉ đồng ý cho bà B ở chứ không đồng ý sang tên sổ đỏ cho bà B.

Việc bà N làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho anh T trong gia đình không ai được biết, không được sự đồng ý của những người thuộc hàng thừa kế của cụ S, trong phần đất tặng cho có cả tài sản nhà, bếp, công trình của bà sang cho anh T, bà không biết và không được sự đồng ý của các anh, chị em là hàng thừa kế thứ nhất của bố bà.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/3/2005 giữa cụ Nguyễn Thị N và anh Đào Văn T là vô hiệu. Yêu cầu chia thừa kế tài sản của cụ S, cụ N để lại quyền sử dụng 697m² đất tại thửa số 85, tờ bản đồ số 24, địa chỉ thửa đất ở thôn H, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang. Theo kết quả thẩm định diện tích đất là 762m². Bà yêu cầu chia bằng hiện vật bà xin được lấy phần đất có tài sản của bà trên đó. Đối với các tài sản trên đất của anh T, là tài sản anh T, chị H bà không có ý kiến gì.

Về ruộng canh tác, chi phí mai táng, bà không có yêu cầu chia và không đề nghị xem xét.

- Tại bản khai của anh Đào Văn T trình bày. Bố anh là cụ Đào Tiến S, mẹ là cụ Nguyễn Thị N, bố anh chết năm 2001; mẹ anh chết năm 2014, bố mẹ sinh được 6 người con như bà B trình bày là đúng. Các anh, chị sau khi lấy chồng về nhà chồng ở còn ông H, H1 được bố mẹ cho đất ra ở riêng, bố mẹ anh tạo lập được thửa đất số 85, tờ bản đồ số 24, diện tích 697m² tại thôn H, xã C, huyện T. Năm 1990 bố mẹ anh có xây dựng 01 nhà 2 gian, 01 gian bếp, sau này bà B sinh con, do bà B không có chồng nên 2 mẹ con về chung sống cùng bố mẹ anh tại căn nhà này.

Năm 1996 anh kết hôn cùng chị Dương Thị H và sinh được 2 con là Đào Văn T, sinh năm 1997 và Đào Thị H, sinh năm 2003 vợ chồng anh sống cùng bố mẹ. Năm 1997 gia đình anh được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Đào Tiến S, khi cấp giấy chứng nhận hộ khẩu gồm cụ S, cụ N và anh. Thời điểm cấp giấy chứng nhận bà B đang công tác tại thành phố Bắc Giang, chưa chuyển khẩu về quê. Khoảng năm 2000 anh được bố mẹ cho ra ở riêng, vợ chồng anh đã xây 1 nhà 4 gian cấp 4, một gian nhà ngang 02 gian, xây trên phần đất bên trong cạnh nhà của bố mẹ anh. Đến năm 2001 cụ S chết chỉ còn cụ N và gia đình anh sống trên đất đó. Đến năm 2005 cụ N đã làm thủ tục chuyển nhượng cho anh toàn bộ diện tích đất 697m². Ngày 12/9/2005 anh đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 033063, ngày 12/9/2005.

Năm 2017 anh và chị H ly hôn. Về tài sản trên đất của anh và chị H đã tự thỏa thuận với nhau xong. Đối với diện tích đất theo kết quả thẩm định 762m² không phải là đất của anh và chị H. Đây là đất anh được mẹ anh sang tên cho riêng. Nay bà B đòi chia thừa kế quyền sử dụng 762m² đất kể trên, anh không nhất trí với lý do mẹ anh đã chuyển toàn bộ quyền sử dụng đất cho anh, anh đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng rồi.

Tại phiên tòa hôm nay anh đồng ý tách trả cho bà B diện tích đất đã xây bức tường làm ranh giới giữa đất anh và bà B theo kết quả thẩm định của Tòa án là 176,2 m². Về tài sản trên đất anh không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại bản khai của chị Dương Thị H2 trình bày: Chị kết hôn với anh T năm 1996, lúc chị về làm dâu thì anh T và bố mẹ chồng chị (ông S, bà N) sống trên thửa đất mà các bên đang tranh chấp, trên đất có 01 ngôi nhà 2 gian và 1 gian bếp là chỗ bà B đang ở, chị được nghe nói 2 gian nhà này được bố mẹ chồng chị xây dựng từ năm 1990. Về nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là của bố mẹ chồng chị, không phải tài sản của vợ chồng chị. Đến năm 2000 vợ chồng chị được bố mẹ cho ra ở riêng, vợ chồng chị đã xây 1 nhà 4 gian cấp 4, 01 nhà ngang 2 gian trên phần đất kể trên, năm 2001 cụ Đào Tiến S chết. Năm 2005 mẹ chồng chị là cụ N sang tên diện tích đất trên cho anh T chồng chị. Việc cụ N sang tên đất cho anh T chị đi làm nên không được biết chỉ biết thửa đất trên đã được sang tên cho anh T chồng chị. Năm 2014 mẹ chồng chị chết. thời gian các cụ ốm đau, sau khi chết, việc lo ma chay cúng giỗ đều do vợ chồng chị lo liệu. Nay bà B yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất mà bố mẹ chồng chị đã cho chồng chị. Chị không liên quan đến diện tích đất trên và cũng không có ý kiến gì với yêu cầu của bà B. Chị chỉ có công sức đóng góp vào căn nhà mà vợ chồng chị cùng sinh sống. Hiện nay vợ chồng chị đã ly hôn. Chị và anh T đã thống nhất về việc giải quyết phần tài sản chung của vợ chồng, nên không yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi gì trong vụ án này.

Do không liên quan đến tài sản đang tranh chấp và không có yêu cầu bổ sung liên quan tới vụ án, do chị đi làm xa, không có điều kiện tham gia phiên tòa nên đề nghị không đưa chị vào tham gia tố tụng.

Tại bản khai của bà Đào Thị T trình bày. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2005 giữa cụ N và anh T vô hiệu, yêu cầu chia di sản thừa kế của bố mẹ là diện tích đất 697m² theo kết quả thẩm định là 762m² tại thửa số 85, tờ bản đồ số 24 ở thôn H, xã C, huyện T theo pháp luật, bà xin lấy bằng đất, phần đất bà được chia bà tự nguyện cho bà B, và không yêu cầu bà B phải có trách nhiệm gì với bà.

Tại bản khai của bà Thân Thị T trình bày. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/3/2005 giữa cụ N và anh T vô hiệu, yêu cầu chia di sản thừa kế tài sản của bố mẹ chồng bà là cụ Đào Tiến S và Nguyễn Thị N để lại là diện tích đất theo kết quả thẩm định là 762m² tại thửa số 85, tờ bản đồ số 24 ở thôn H, xã C, huyện T, đối với quyền lợi của bà đề nghị Tòa án chia cho bà phần di sản mà chồng bà là cụ Đào Tiến H1 được hưởng bằng đất, phần đất mà bà được hưởng bà đồng ý để cho bà Đào Thị B là chị ruột của chồng bà được hưởng, bà không yêu cầu bà B trích chia gì cho bà.

Tại bản khai của chị Đào Thị H, anh Đào Văn T trình bày. Bố anh là Đào Tiến H1, mẹ anh là Thân Thị T, bố mẹ anh sinh được hai chị em, bố anh chết ngày 05/01/2009; ông nội anh là cụ Đào Tiến S chết ngày 15/11/2001, bà nội anh Nguyễn Thị N chết 07/3/2014; cả bố anh, cụ S, cụ N trước khi chết đều không để lại di chúc gì. Cụ S, cụ N chết có để lại tài sản là 762m² đất tại thửa số 85, tờ bản đồ số 24, ở thôn H, xã C, huyện T đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 10/01/1997 mang tên Đào Tiến S. Hiện nay đất đang do bà B và ông T sử dụng; không hiểu lý do sao ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, việc ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng gia đình không ai biết, do vậy anh đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2005 giữa cụ N và ông T vô hiệu. Do bà B là chị gái bố anh chưa có đất ở nên chị em anh đồng ý cho bà B được hưởng kỷ phần đất mà chị em anh được hưởng, chị em anh không yêu cầu bà B phải có trách nhiệm trích chia gì. Chị em anh không yêu cầu xem xét về tiền mai táng phí và ruộng canh tác của cụ S, cụ N.

Tại bản tự khai, biên bản ghi lời khai của ông Đào Văn H trình bày. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 85, tờ bản đồ số 24, diện tích 697m² ở thôn H, xã C, T giữa cụ N và anh T lập ngày 13/3/2005 vô hiệu, yêu cầu chia di sản thừa kế của bố mẹ là diện tích đất theo kết quả thẩm định là 762m² tại thửa số 85, tờ bản đồ số 24 ở

thôn H, xã C, huyện T theo pháp luật, kỷ phần của ông cho lại bà B, không yêu cầu bà B phải trích chia gì cho ông cả. Về phần tài sản trên đất gồm nhà công trình, cây trên đất của anh T, chị H2, bà B, không phải tài sản của ông S, bà N nên ông không có ý kiến gì đối tài sản trên đất. Đối với phần đất nông nghiệp, tiền mai táng phí ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại bản tự khai của chị Phạm Thị Lan A trình bày. Chị là con gái bà B, chị đã lấy chồng và ở riêng bên nhà chồng. Về nhà, và công trình hiện bà B đang sử dụng trên diện tích đất tranh chấp đó là tài sản của bà B chị không có công sức gì đóng góp nên từ chối không tham gia tố tụng trong vụ kiện này.

Tại bản khai của chị H, anh T trình bày. Các anh, chị là con của ông T, bà H2, về diện tích đất 697m² tại thửa 85, tờ bản đồ số 24 là của ông S, bà N; tài sản trên đất gồm nhà, công trình, cây trên đất là của ông T, bà H2, các anh chị không có công sức đóng góp gì nên không yêu cầu trích chia và từ chối tham gia tố tụng.

Tại bản khai của ông Trần Văn Cạ trình bày. Ông là chồng của bà Đào Thị Th. Bà Th vợ ông bỏ nhà đi từ năm 1992 đến nay không có tin tức gì. Ngày 31/3/2022 Tòa án nhân dân huyện Tân Yên đã ra quyết định tuyên bố bà Đào Thị Th mất tích. Việc bà B khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Đào Tiên S và Nguyễn Thị N là diện tích đất 697m² ông không có ý kiến và yêu cầu trích chia gì bởi vì đó là tài sản của bên nhà vợ, hiện nay vợ ông đã mất tích, ông đã có nhà đất riêng nếu có được chia ông từ chối nhận, các con ông là D và T đều đi lấy vợ và chồng, các cháu đã được ông thông báo việc khởi kiện của bà B nhưng các cháu không có yêu cầu chia do tính chất công việc bận không về Tòa án giải quyết vụ kiện trên được.

Tại bản khai của anh Đào Văn T, chị Đào Thị H trình bày: anh, chị là con ông T và bà H2. Về nguồn gốc thửa đất số 85, tờ bản đồ số 24 thôn H, xã C nguồn gốc là của ông bà nội anh, chị là Đào Tiên S và Nguyễn Thị N. Sau khi ông S chết thì bà N đã sang tên thửa đất trên cho bố anh, chị. Trên đất có 1 nhà 2 gian bà B đang ở nhà này của ông S, bà N làm. Còn căn nhà 4 gian cấp bốn và 01 nhà ngang 2 gian là của bố mẹ anh, chị xây dựng lên, khi anh, chị còn nhỏ. Bố mẹ anh chị đã xây dựng công tr rồi. Anh, chị không có công sức gì đóng góp vào tài sản của bố mẹ, nên không có bất kỳ yêu cầu gì trong vụ kiện này. Do vậy đề nghị Tòa án không đưa anh, chị vào tham gia tố tụng trong vụ kiện này.

Tại văn bản của UBND huyện Tân Yên do bà Nguyễn Thị – Phó trưởng phòng Tài Nguyên Môi trường huyện Tân Yên đại diện theo ủy quyền trình bày. Về hồ sơ địa chính, theo sổ mục kê thửa 85, tờ bản đồ số 24 thể hiện tại trang 65 ghi tên chủ sử dụng là cụ Đào Tiên S, có diện tích 697m² gồm 300m² đất ở, 397m² đất vườn. Theo sổ địa chính chủ sử dụng được cấp giấy là cụ Đào Tiên S tổng diện tích được cấp giấy chứng nhận là 2644m² trong đó gồm các thửa 85, TĐĐ 24; thửa 654, TĐĐ

22; thửa 21, TĐĐ 26; thửa 98, TĐĐ 27; thửa 96, TĐĐ 27; thửa 495, TĐĐ 24; thửa 462, TĐĐ 24; thửa 255, TĐĐ 23; (sổ địa chính mục IV – những thay đổi trong quá trình sử dụng đất có ghi “ông Đào Tiến S chuyển nhượng QSDĐ tại thửa 85, TĐĐ số 24, diện tích 697m² cho con trai là Đào Văn T ở thôn H, xã C sử dụng theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/3/2005; chuyển nhượng 1947m² đất canh tác tại các thửa số 654,21,98,96,495,462,25; tờ bản đồ số 24,26,27,22,23 mẹ đẻ chuyển cho con trai là Đào Văn T.

Ngày 26/5/2005 cụ N có làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích 697m² tại thửa số 85, tờ bản đồ số 24 sang cho anh Đào Văn T, hiện nay UBND xã C, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên không còn lưu trữ được hồ sơ cấp giấy chứng nhận đất nên Ủy ban nhân dân huyện không xác định được trình tự thủ tục cấp giấy cho anh T là đúng trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa. Quan điểm của Ủy ban nhân dân huyện đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với diện tích đất tăng so với giấy chứng nhận đã cấp là 65m², nếu không có tranh chấp với các hộ liền kề thì giao cho được sự được.

Tại biên bản xác minh của UBND xã C. Qua kiểm tra sổ mục kê do xã C quản lý thì thửa số 85, tờ bản đồ số 24, diện tích 697m² đất tên chủ sử dụng cụ Đào Tiến S, thời điểm trước năm 2000 hộ cụ S gồm có cụ Đào Tiến S, cụ Nguyễn Thị N, anh Đào Văn T. những thay đổi trong quá trình sử dụng đất tại mục IV sổ địa chính có ghi “cụ Đào Tiến S chuyển nhượng QSDĐ tại thửa 85, TĐĐ số 24, diện tích 697m² cho con trai là Đào Văn T ở thôn H, xã C sử dụng theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/3/2005; chuyển nhượng 1947m² đất canh tác tại các thửa số 654,21,98,96,495,462,25; tờ bản đồ số 24,26,27,22,23 mẹ đẻ chuyển cho con trai là Đào Văn T. Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đào Văn T do UBND xã không còn lưu trữ được hồ sơ nên không có căn cứ trả lời việc cấp sổ đúng hay sai.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 14/02/2023 Hội đồng định giá đã định giá những tài sản sau.

+ Tài sản trên diện tích đất do anh T, chị Huê đang quản lý sử dụng gồm.

01 nhà cấp 4 diện tích 8,4 x 6,2m x 2.850.000đ/1m x 50 % khấu hao = 74.214.000đ

01 nhà ngang diện tích 5x4,2m x 2.850.000đ x 60% khấu hao = 35.910.000đ

01 nhà bếp diện tích 6,3 x 3,2m x 940.000đ /1m x 30% khấu hao = 5.960.000đ

01 nhà tắm diện tích 3,7 x 2,5m x 3.400.000đ /1m x 70 % khấu hao = 22.015.000đ

01 sân gạch lá men tổng diện tích 19,6m x 8,2m x 140.000đ/1m² x 60% khấu hao = 13.500.000đ

Mái tôn lạnh diện tích $9\text{m} \times 6,7\text{m} \times 380.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 80\%$ khấu hao = 18.330.000đ

Mái tôn trước cửa nhà tắm diện tích $3,5 \times 5\text{m} \times 280.000\text{đ}/\text{m} \times 70\%$ khấu hao = 3.430.000đ

Tường hoa diện tích $16,8 \times 0,9\text{m} \times 430.000\text{đ}/\text{m} \times 50\%$ khấu hao = 3.250.000đ

Cánh cổng sắt diện tích $3 \times 3,2\text{m} \times 1.060.000\text{đ}/\text{m} \times 80\%$ khấu hao = 8.140.000đ

Trụ cổng diện tích $0,5 \times 0,5 \times 3,2 \times 2 \times 1.320.000\text{đ}/\text{m} \times 80\%$ khấu hao = 1.690.000đ

Mái cổng diện tích $4,2 \times 2\text{m} \times 280.000\text{đ}/\text{m} \times 80\%$ khấu hao = 1.880.000đ

Tường bao cây xi măng $17,5 \times 1,6\text{m} + 4,2 \times 1,6\text{m} \times 430.000\text{đ}/\text{m} \times 50\%$ khấu hao = 7.460.000đ

Tường bao $30\text{m} \times 1,8\text{m} \times 430.000\text{đ}/\text{m} \times 45\%$ khấu hao = 10.450.000đ

Tường gạch cũ bao sau nhà diện tích $7\text{m} \times 1,3\text{m} \times 430.000\text{đ}/\text{m} \times 20\%$ khấu hao = 782.000đ

Tường giáp nhà bà B gạch cũ diện tích $10,1\text{m} \times 1,4\text{m} + 8,8\text{m} \times 2,2\text{m} \times 430.000\text{đ}/\text{m} \times 50\%$ khấu hao = 720.000đ ,

Cây trên đất:

Bưởi 04 cây đk 2-5cm $\times 623.000\text{đ}/\text{cây} = 2.492.000\text{đ}$

Cau 8 cây đk 12 – 15cm $\times 145.000\text{đ}/\text{cây} = 1.160.000\text{đ}$

Hồng xiêm 1 cây đk 07 – 08cm = 198.000đ

Mít 1 cây đk 03 – 07cm = 320.000đ

Vú sữa 02 cây đk 05 – 07cm $\times 410.000\text{đ}/\text{cây} = 820.000\text{đ}$

Ổi 01 cây đk 09 -11cm = 640.000đ

Vú sữa 01 cây >30cm = 3.412.000đ

Khế 01 cây đk 12 - 15cm = 275.000đ

Tổng cộng = 216.778.000đ

Phần tài sản trên đất bà B đang sử dụng.

1 nhà cấp bốn diện tích $4,5\text{m} \times 4,7\text{m} \times 2.850.000\text{đ} \times 40\%$ khấu hao = 24.111.000đ

01 nhà tắm $2\text{m} \times 1,3\text{m} \times 420.000\text{đ}/\text{m} \times 20\%$ khấu hao = 220.000đ

01 nhà bếp $2,8\text{m} \times 2,8\text{m} \times 940.000\text{đ} \times 25\%$ khấu hao = 1.840.000đ

01 nhà chăn nuôi $10\text{m} \times 5\text{m} \times 800.000\text{đ}/\text{m} \times 20\%$ khấu hao = 8.000.000đ

Vai thiêu 02 cây đk 75 – 08cm $\times 3.700.000\text{đ}/\text{cây} = 7.400.000\text{đ}$

Mái Proxi măng $5\text{m} \times 110.000\text{đ}/\text{m} \times 30\%$ khấu hao = 160.000đ

$$\text{Cổng } 4\text{m} \times \frac{470.000\text{đ}}{1\text{m}} = 750.000\text{đ}$$

$$\text{Tổng cộng} = 42.483.000\text{đ}$$

$$\text{Đất ở vị trí 1 khu vực 2 trị giá } 1.200.000\text{đ}/1\text{m} \times 300\text{m}^2 = 360.000.000\text{đ}$$

$$\text{Đất vườn } 600.000\text{đ}/1\text{m} \times 462\text{m}^2 = 277.200.000\text{đ}$$

+ Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày quan điểm. Tại phiên tòa hôm nay bà B, anh T thống nhất thỏa thuận được nội dung giải quyết vụ án. Theo thỏa thuận này bà B đồng ý nhận diện tích đất có bức tường xây làm ranh giới giữa đất bà B và anh T đang quản lý có diện tích đất là 176,2m² gồm 120m² đất ở và 56,2m² đất cây lâu năm. Anh T đồng ý nhận diện tích đất còn lại là 585,8m² trong đó có 180m² đất ở và 364,2m² đất vườn, anh T có trách nhiệm trích trả kỷ phần cho bà Th. Tuy nhiên do bà Th bị tuyên bố mất tích và không có mặt tại phiên tòa nên đề nghị HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung. Về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 13/3/2005, đối tượng chuyển nhượng là diện tích đất 697m² tại thửa số 85, tờ bản đồ số 24, thôn H, xã C, huyện Tân Yên được cấp giấy chứng nhận mang tên cụ Đào Tiến S được xác định là tài sản chung của cụ S và cụ N. Bên chuyển nhượng ghi chồng đã chết, dưới mục vợ có dấu điểm chỉ nhưng không ghi điểm chỉ của ai, điểm chỉ ngón nào, thời điểm ký hợp đồng cườn đã chết, không để lại di chúc, hợp đồng không có ý kiến của những người thừa kế của cụ S ký, các con cụ N đều trình bày chưa bao giờ thấy cụ N thể hiện ý chí định đoạt phần đất của cụ N cho anh T. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2005 không đảm bảo quy định tại điều 131, điều 691, Điều 738, Điều 739 Bộ luật dân sự 1995. Điều 127, Điều 129 luật đất đai năm 2003, Điều 146, Điều 148, Điều 151 nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004. Vì vậy đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ N và anh T vô hiệu. Do hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 033063 ngày 12/9/2005 không phát sinh hiệu lực. Hộ anh T không được công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với toàn bộ thửa đất số 85, tờ bản đồ số 24 địa chỉ thửa đất tại thôn hậu, xã C. Diện tích đất trên được xác định di sản của cụ S và cụ N đã chết để lại cho các đồng thừa kế theo quy định của pháp luật.

Về người thừa kế của 2 cụ gồm bà B, bà T, ông H1, ông H, bà Th, ông T. Do ông H1 chết nên bà T1, chị H, anh T là người được hưởng thừa kế mà ông H1 được hưởng,

Về di sản là diện tích 697m² đất chia làm 6 phần mỗi phần là 50m² đất ở và 66m² đất vườn. Tương đương mỗi kỳ phần trị giá 99.700.000đ tại các biên bản làm việc bà T, ông H, bà T, anh T, chị H đều đồng ý cho bà B ký phần của m được nhận như vậy bà B được hưởng 4 kỳ phần tương ứng 494m² đất gồm 200m² đất ở và 294m² đất vườn tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay bà B chỉ nhận 176,2m² đất gồm 120m² đất

ở và 56,2m² đất vườn theo ranh giới đã được xây tường từ trước, phần còn lại bà B đồng ý để cho ông T được hưởng nên đề nghị HĐXX chấp nhận ý kiến của bà B (có sơ đồ kèm theo).

Về chi phí thẩm định, định giá bà B tự nguyện chịu toàn bộ vì vậy đề nghị HĐXX chấp nhận ý kiến của bà B.

Về tiền án phí. Bà B, bà T, bà T1, ông Hòa thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn tiền án phí. Ông T phải chịu tiền án phí theo quy định.

+ Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là anh T.

Nhất trí việc bà B, anh T thống nhất thỏa thuận được nội dung giải quyết vụ án. Tuy nhiên do bà Th bị tuyên bố mất tích và không có mặt tại phiên tòa nên đồng ý đề nghị HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo qui định

+ Đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu.

Cơ sở pháp lý để đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; Thửa đất số 85, tờ bản đồ số 24 được cấp giấy chứng nhận lần đầu năm 1997 cho cụ Đào Tiến S, thời điểm cấp giấy chứng nhận hộ gia đình cụ S gồm 3 thành viên, cụ S, cụ N, anh T. do vậy các thành viên trong hộ gia đình có quyền định đoạt với phần tài sản của mình trong khối tài sản chung theo quy định tại khoản 2, điều 146 nghị định 181/2004. Vì vậy cụ S chết năm 2001 không để lại di chúc nên cụ N không có quyền định đoạt toàn bộ thửa đất. Căn cứ điều 231 Bộ luật dân sự sở hữu chung theo phần. Mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền, nghĩa vụ đối với phần tài sản thuộc sở hữu chung tương ứng với phần quyền sở hữu của mình, trừ trường hợp có thỏa thuận khác; Điều 130 giao dịch dân sự vô hiệu từng phần là khi một phần nội dung giao dịch dân sự vô hiệu nhưng không ảnh hưởng đến hiệu lực của phần còn lại của giao dịch vì vậy phần tài sản liên quan đến anh T và những người đồng thừa kế mới vô hiệu, còn phần của cụ N trong khối tài sản chung thì có hiệu lực pháp luật

Xác định phần tài sản của các thành viên trong hộ gia đình gồm 3 thành viên, cụ S, cụ N, anh T mỗi người được hưởng 1/3 khối tài sản chung tương đương 254m²/1 người.

Về người thừa kế của cụ S gồm cụ N và 6 người con do vậy mỗi người được hưởng 1/7 tài sản của cụ S 254m² chia cho 7 người, mỗi ký phần 36.3m² đất.

Anh T được hưởng bao gồm: 254m² đất của cụ N trong khối tài sản chung của hộ gia đình, 36,3m² đất tài sản được nhận thừa kế của cụ S, 254m² là phần tài sản của anh T trong khối tài sản chung hộ gia đình, 36,3m² phần tài sản được nhận thừa kế của ông S, do bà Th bị tuyên bố mất tích tại phiên tòa anh T và bà B thống nhất giao kỷ phần của bà Th cho anh T quản lý là 36.3m² đất kỷ phần của bà Th nhận thừa kế của cụ S. Tổng diện tích đất anh T được nhận 516,9m²

Phần thừa kế bà B được hưởng gồm kỷ phần của bà B 36,3m² và kỷ phần của bà T, ông H, bà T1, anh T, chị H đều đồng ý cho bà B kỷ phần của m được nhận như vậy bà B được hưởng 4 kỷ phần = 134,4m² đất

Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay bà B, anh T thống nhất bà B nhận 176,2m² đất gồm 120m² đất ở và 56,2m² đất vườn theo ranh giới đã được xây tường từ trước, phần còn lại để cho anh T được hưởng nên đề nghị HĐXX chấp nhận ý kiến của bà B và anh T đất của bà B và anh T được giao có sơ đồ kèm theo.

Về tài sản trên đất, anh T, bà B và các đồng thừa kế xác định là tài sản của anh T, không phải di sản nên không yêu cầu giải quyết.

Về chi phí thẩm định, định giá bà B tự nguyện chịu toàn bộ vì vậy đề nghị HĐXX chấp nhận ý kiến của bà B.

Về tiền án phí. Bà B, bà T, bà T1, ông H thuộc đối tượng người cao được miễn tiền án phí

Anh T phải chịu tiền án phí theo quy định.

+ Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, thư ký trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và của HĐXX tại phiên tòa cơ bản đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Việc tuân theo pháp luật của nguyên đ, bị đ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng quy định pháp luật.

+ **Về hướng giải quyết:** Căn cứ Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ điều 500, 501, 502, 612, 649, 650, 651, 652 Bộ luật dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 7 Điều 27 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị N với anh Đào Văn T vô hiệu. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện chia di sản thừa kế thừa đất số thửa số 85, số tờ bản đồ số 24 địa chỉ đất tại thôn H, xã C, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang diện tích 697m² theo đo đạc hiện trạng là 762m² do bà B, anh T thỏa th được với nhau về diện tích đất do vậy ghi nhận sự thỏa th của các đưg sự. Giao cho bà B 176,2m² đất gồm 120m² đất ở và 56,2m² đất vườn.

Giao cho ông T quyền quản lý, sử dụng 520,8m² đất gồm 180m² đất ở và 340,8m² đất vườn trị giá = 420.480.000đồng tạm giao cho ông T quản lý, sử dụng phần diện tích đất tăng so với giấy chứng nhận đã cấp là 65m² đất vườn trị giá 39.000.000đồng. anh T có nghĩa vụ trích trả cho bà Th giá trị của 127m² đất gồm 49,9m² đất ở và 77,1m² đất vườn = 106.140.000 đồng gồm 49,9m² đất ở và 77,1m²

đất vườn. anh T có nghĩa vụ trích chia cho bà Th giá trị của 127m² đất = 106.140.000 đồng gồm 49,9m² đất ở và 77,1m² đất vườn.

- Về án phí: bà B được miễn án phí theo quy định anh T phải chịu 5.307.000 đồng án phí đối với kỷ phần thừa kế được nhận và 300.000 đồng đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đ được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa.

Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Về thời hiệu khởi kiện yêu cầu chia thừa kế tài sản: cụ S chết năm 2001, cụ N chết năm 2014 theo quy định tại Điều 623 Bộ luật dân sự thì thời hiệu khởi kiện chia di sản thừa kế là 30 năm đối với bất động sản. Do vậy xác định thời hiệu khởi kiện yêu cầu chia di sản thừa kế vẫn còn.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bà B khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chia di sản thừa kế đối với anh Đào Văn T, chị Dương Thị H2, bị đ có nơi cư trú tại xã C, huyện Tân Yên. Vì vậy Tòa án nhân dân huyện Tân Yên đã thụ lý giải quyết vụ án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và chia thừa kế tài sản là đúng pháp luật, đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự

Tại phiên tòa đại diện của UBND huyện Tân Yên, đại diện UBND xã N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cạ, chị Huê, chị Hoài, anh Tú, ông Hoà có đ xin vắng mặt; chị H, anh T, anh D, chị T, bà Th được tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ 2 nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt những người này là đúng quy định tại Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Căn cứ vào đ khởi kiện, lời khai tại phiên tòa của bà Đào Thị B, anh Đào Văn T, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, các tài liệu chứng cứ thu thập được thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau.

Cụ Đào Tiến S và Nguyễn Thị N sinh được 6 người con gồm: Đào Thị B, Đào Văn T, Đào Văn H, Đào Thị T, Đào Thị Th, Đào Văn H1 (ông Hợp chết năm 2009 ông H1 có vợ là bà Thân Thị T1 và 2 con là Đào Văn T, Đào Thị H; bà Đào Thị Th, (đã bị Toà án nhân dân huyện Tân Yên tuyên bố mất tích năm 2022 bà Th có chồng là ông Trần Văn C, ông C, bà Th có 2 người con là anh Trần Văn D và chị Trần Thị Th, hai cụ không có người con nuôi nào.

Về nguồn gốc diện tích đất 697m² là của cụ Đào Tiến S và Nguyễn Thị N là do 2 cụ khai hoang, canh tác và sử dụng từ những năm 1960. Đến năm 1993, bà Đào Thị

B về chung sống với cụ S, cụ N trên đất này. Bà B không có chồng và có một người con là Phan Thị Lan A, sinh năm 1994. Khi về chung sống cùng với cụ S và cụ N thì các em của bà đã xây dựng gia đình ra ở riêng hết chỉ còn anh T lúc đó là chưa lấy vợ vẫn ở chung cùng hai cụ. Sau khi bà B về thì hai cụ đã làm cho bà 01 nhà 2 gian, một trái bếp, bà B sinh sống trên đó đến nay. Còn anh T sau khi lấy vợ thì ở chung cùng bố mẹ trên phần đất phía bên cạnh. Quá trình sinh sống vợ chồng anh T, chị H2 có xây dựng 01 căn nhà 3 gian cấp bốn, công trình bếp, nhà tắm. Đến ngày 10/01/1997, cụ Đào Tiến S được UBND huyện Tân Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 697m² tại thửa số 85, tờ bản đồ số 24 trong đó có 300m² đất ở và 397m² đất vườn, địa chỉ đất tại thôn H, xã C, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang mang tên Đào Tiến S.

Năm 2001 cụ S chết không để lại di chúc. Ngày 13/3/2005, cụ Nguyễn Thị N lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho anh T, Ngày 12/9/2005 anh T được Ủy ban nhân dân huyện Tân Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả nhà và phần đất, tài sản của bà B đang sử dụng.

Năm 2014 cụ N chết không để lại di chúc. Sau khi cụ N chết, bà B mới biết toàn bộ nhà, đất của bà đã bị cụ N làm thủ tục sang tên cho anh T, việc cụ N sang tên đất và tài sản trên đất cho anh T trong gia đình không ai biết và không được sự đồng ý của các thành viên trong gia đình. Nay bà yêu cầu anh T cắt trả bà diện tích đất có công tr của bà, và khuôn viên riêng nhưng anh T không đồng ý. Vì vậy bà khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Thị N với anh Đào Văn T lập ngày 13/3/2005 vô hiệu: và yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng 697m² đất theo kết quả thẩm định diện tích là 762m² tại thửa 85, tờ bản đồ số 24 địa chỉ thửa đất thôn H, xã C, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

Tại phiên tòa hôm nay bà B, anh T thống nhất thỏa th được toàn bộ nội dung giải quyết vụ án. Theo thỏa th này bà B đồng ý nhận diện tích đất theo ranh giới bức tường đã xây là 176,2m² gồm 120m² đất ở và 56,2m² đất vườn nay là đất cây lâu năm theo ranh giới là bức tường đã xây ngăn cách giữa đất bà B và anh T. Anh T đồng ý nhận toàn bộ diện tích đất còn lại là 586m² đất trong đó có 180m² đất ở và 406m² đất vườn và chịu trách nhiệm trích trả giá trị kỷ phần cho bà Th. Tuy nhiên do bà Th bị tuyên bố mất tích và không có mặt tại phiên tòa vì vậy HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 85, tờ bản đồ số 24 diện tích 697m² giữa cụ Nguyễn Thị N và anh Đào văn T lập ngày 13/3/2005.

HĐXX thấy mặc dù thửa đất số 85, tờ bản đồ số 24 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 10/01/1997 mang tên Đào Tiến S. Tuy nhiên các đưng sự điều xác định nguồn gốc thửa đất trên là của cụ S và cụ N canh tác, sử dụng liên tục từ năm 1960,

hai cụ là vợ chồng hợp pháp, sinh sống trên thửa đất nhiều năm. Vì vậy mặc dù trong giấy chứng nhận quyền sử dụng chỉ ghi tên cụ Đào Tiến S nhưng khẳng định nguồn gốc thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của cả hai cụ Đào Tiến S và Nguyễn Thị N; Căn cứ vào điều 118 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định Quyền sử dụng đất hợp pháp của hộ gia đình là tài sản chung của hộ Do vậy quyền sử dụng thửa đất số 85, tờ bản đồ số 24 diện tích 697m² theo kết quả thẩm định là 762m² là tài sản chung của cụ S và cụ N, mỗi người có quyền sử dụng đối với một nửa (tức là $\frac{1}{2}$ thửa đất) = 381m² trong đó có 150m² đất ở 231m² đất vườn .

Năm 2001 cụ S chết không để lại di chúc. Ngày 13/3/2005, cụ N tự ý lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất sang cho anh T trong diện tích đất chuyển nhượng đó có $\frac{1}{2}$ diện tích đất thuộc quyền sử dụng của cụ S, việc chuyển nhượng không có ý kiến nhất trí của các đồng thừa kế thuộc hàng thứ nhất của cụ S. không có biên bản họp gia đình phân chia thừa kế. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ N và anh T vô hiệu một nửa tức là $\frac{1}{2}$ thửa đất là 381m² bị vô hiệu. Phần diện tích đất của cụ N là 381m² thể hiện ý chí tự nguyện chuyển nhượng của cụ cho anh T nên có hiệu lực. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/3/2005 vô hiệu nên giấy chứng nhận quyền sử dụng số AD 033063 ngày 12/9/2005 không làm phát sinh hiệu lực. Hộ anh Đào Văn T không được công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với toàn bộ thửa đất số 85, tờ bản đồ số 24 địa chỉ thửa đất ở thôn H, xã C, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

Do diện tích đất của cụ S bị tuyên bố vô hiệu, cụ S chết không để lại di chúc. HĐXX căn cứ điểm a, khoản 1, Điều 675 bộ luật dân sự năm 2005 xác định di sản của cụ S được chia theo pháp luật. Do vậy yêu cầu khởi kiện của bà B yêu cầu chia thừa kế là có căn cứ chấp nhận.

Về hàng thừa kế: Căn cứ khoản 1 Điều 676 bộ luật dân sự năm 2005 xác định hàng thừa kế của cụ S gồm. Bà N, bà B, bà T, ông H1, ông H, bà Th, anh T. Di sản của cụ S là 381m² được chia đều cho cụ N, bà B, bà Th, ông H, ông H1, bà T, anh T mỗi người được hưởng 1 kỷ phần là 54,4m² gồm 21,4m² đất ở và 33,4m² đất vườn. Do ông H1 chết nên bà T, chị H2, anh T được hưởng phần thừa kế mà ông H1 được hưởng.

- Về tài sản của cụ N trong khối tài sản chung được xác định là 381m² + 54,4m² quyền sử dụng đất là kỷ phần cụ N được nhận thừa kế của cụ S = 435,4m² trong đó có 171,4m² đất ở và 264m² đất vườn; cụ N đã tự nguyện chuyển nhượng cho anh T do vậy phần di sản của anh T được hưởng gồm phần tài sản cụ N cho 435,4m² và 54,4m² đất kỷ phần anh T được nhận thừa kế của cụ S do bà Th mất tích, ông C và các con không có ý kiến gì đối với phần di sản bà Th được nhận, hiện nay anh T đang là người quản lý vì vậy giao kỷ phần của bà Th 54,4m² cho anh T. Do diện tích đất

của bà Th được chia không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định của pháp luật vì vậy giao cho kỹ phần 54,4m² đất trong đó có 21m² đất ở và 33,4m² đất vườn của bà Th cho anh T và anh T có trách nhiệm trích chia giá trị bằng tiền cho bà Th là 45.600.000đồng; Tổng diện tích đất anh T được nhận = 585,8m².

Trong quá trình giải quyết vụ án bà Tiếp nhận di sản và cho bà B, chị H, anh T nhận di sản cho bà B, bà T1 nhận di sản và cho bà B, ông H đồng ý nhận di sản thừa kế và cho bà B, như vậy cả kỹ phần của bà B được nhận và các phần thừa kế được cho tổng diện tích đất của bà B được hưởng là 217m². Tại phiên tòa hôm nay bà B, anh T thống nhất, bà B tự nguyện nhận diện tích đất đã có tường rào từ trước theo kết quả đo là 176,2m² gồm 120m² đất ở và 56,2m² đất cây lâu năm, phần diện tích đất còn lại 40,8m² đất trồng cây lâu năm bà tự nguyện cho lại anh T đây là sự tự nguyện của bà B và anh T nên được HĐXX chấp nhận,

Đất của bà B được giao có các cạnh phía đông giáp đường bê tông có chiều dài các đoạn 2,92m + 7,27m. Cạnh phía Nam giáp công vào nhà ông H gồm các đoạn (2,08m + 5,56m + 9,97m). Cạnh phía tây giáp đất ông H gồm các đoạn (3,45m + 4,17m + 0,63m + 1,46m). Cạnh phía bắc tiếp giáp đất ông T có chiều dài 19,70m

(có sơ đồ h thửa kèm theo.)

Đất anh T được chia có các cạnh Phía đông giáp đường bê tông gồm các đoạn (6,96m + 5,95m + 9,90m. Cạnh phía nam tiếp giáp đất của bà Đào Thị B có chiều dài đất 19,70m. Cạnh phía tây giáp đất ông H gồm các đoạn (4,85m + 10,87m + 11,51m + 1.01m + 4,67m).Cạnh phía bắc tiếp giáp hộ bà Th gồm các đoạn (8,15m + 7, 39m + 5,64m + 10,43m) (có sơ đồ đo vẽ kèm theo)

Về tài sản trên đất của bà B được giao các đưng sự xác định nhà và công trình cây trên đất của bà B các bên không yêu cầu giải quyết, về phần đất của anh T được giao có nhà, công trình, cây trên đất là của anh T, các đưng sự không yêu cầu giải quyết nên HĐXX không đề cập xem xét.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản bà B đã nộp, nay bà B tự nguyện chịu toàn bộ, đã thanh toán với bà B xong.

- Về tiền án phí: Bà B, bà Th, ông H là người cao tuổi được miễn án phí theo quy định, anh T phải chịu 3.837.000đồng tiền án phí đối với kỹ phần thừa kế được nhận và 300.000 đồng đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đ được chấp nhận.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ điều 130, Điều 142, Điều 612, Điều 649, Điều 650, Điều 651, Điều 652 Bộ luật dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 7 Điều 27 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội xử.

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 85, tờ bản đồ số 24 diện tích 697 m^2 , địa chỉ thửa đất thôn H, xã C, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang giữa cụ Nguyễn Thị N với anh Đào Văn T lập ngày 13/3/2005 vô hiệu một nửa (tức là $\frac{1}{2}$ là 381 m^2 đất của cụ S bị vô hiệu) còn $\frac{1}{2}$ diện tích đất của cụ N (381 m^2 chuyển nhượng cho anh T có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu chia $\frac{1}{2}$ di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thị N (381 m^2 đất) tại thửa số 85, số tờ bản đồ số 24 địa chỉ đất tại thôn H, xã C, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang

Chấp nhận chia di sản thừa kế diện tích đất của cụ Đào Tiến S là 381 m^2 tại thửa số 85, số tờ bản đồ số 24 địa chỉ đất tại thôn H, xã C, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang theo pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà B và anh T giao cho bà B toàn quyền quản lý, sử dụng $176,2\text{ m}^2$ đất và tài sản gắn liền trên đất; Trong đó có 120 m^2 đất ở và $56,2\text{ m}^2$ đất vườn trị giá = 177.720.000đồng;

Đất của bà B được giao có tứ cận như sau.

Cạnh phía đông giáp đường bê tông có chiều dài các đoạn $2,92\text{ m} + 7,27\text{ m}$

Cạnh phía Nam giáp công vào nhà ông Hòa gồm các đoạn ($2,08\text{ m} + 5,56\text{ m} + 9,97\text{ m}$).

Cạnh phía tây giáp đất ông Hòa gồm các đoạn ($3,45\text{ m} + 4,17\text{ m} + 0,63\text{ m} + 1,46\text{ m}$)

Cạnh phía bắc tiếp giáp đất anh T có chiều dài $19,70\text{ m}$ (có sơ đồ h thừa kèm theo.)

Giao cho anh T được quyền quản lý sử dụng $585,8\text{ m}^2$ đất và tài sản trên đất đất được giao có giá trị = 445.380.000 đồng trong đó có 180 m^2 đất ở và $364,2\text{ m}^2$ đất vườn, Anh T có nghĩa vụ trích trả kỷ phần cho bà Đào Thị Th giá trị của $54,4\text{ m}^2$ đất trị giá bằng tiền là 45.600.000đồng (21 m^2 đất ở và $33,4\text{ m}^2$ đất vườn) Bà Đào Thị Th được nhận kỷ phần do anh Đào Văn T trích trả giá trị của $54,4\text{ m}^2$ đất trị giá bằng tiền là 45.600.000đ.

Đất giao cho anh T có tứ cận như sau.

Phía đông giáp đường bê tông gồm các đoạn (6,96m + 5,95m + 9,90m

Cạnh phía nam tiếp giáp đất của bà Đào Thị B có chiều dài đất 19,70m

Cạnh phía tây giáp đất ông Hòa gồm các đoạn (4,85m + 10,87m + 11,51m + 1.01m + 4,67m).

Cạnh phía bắc tiếp giáp hộ bà Thành gồm các đoạn (8,15m + 7, 39m + 5,64m + 10,43m) (có sơ đồ đo vẽ kèm theo).

Bà Đào Thị B, anh Đào Văn T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được giao trên.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà B chịu toàn bộ tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản. (đã thanh toán xong với bà B)

- Về tiền án phí: Bà B, bà Th, ông H được miễn tiền án phí, anh T phải chịu 3.837.000đồng tiền án phí đối với kỷ phần thừa kế được nhận và 300.000 đồng đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đ được chấp nhận.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu, bên phải thi hành án còn phải chịu lãi xuất theo quy định tại khoản 2, điều 468 Bộ luật dân sự tương với với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa th 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, 7 b 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.

Báo cho các đưng sự có mặt biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc niêm yết công khai.

Nơi nhận:

- VKSND huyện;
- TAND Tỉnh;
- Thi hành án DS;
- Các đưng sự;
- Lưu HS, VP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đinh Thị Vân Anh

