TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 178/2023/DS-PT
Ngày 24/7/ 2023
V/v "*Tranh chấp đòi lại tài sản, tranh chấp về thừa kế tài sản, tranh chấp về hợp đồng thuê nhà - ki ốt và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa:	Ông **Lê Phước Thanh**
Các Thẩm phán:	Ông **Lê Tự**
	Ông **Phạm Ngọc Thái**

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà **Dương Thị Tuyết Trinh** - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Đoàn Ngọc Thanh** - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 09/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2022 về *"Tranh chấp đòi lại tài sản, tranh chấp về thừa kế tài sản, tranh chấp về hợp đồng thuê nhà, ki ốt và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

- **Nguyên đơn:** Ông Lê T, chết ngày 11/12/2019

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê T *gồm:*

1. Bà Lê Thị Thanh D, sinh năm 1972; địa chỉ: Số B đường H, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh- Có mặt.

2. Ông Lê Thanh H, sinh năm 1955- Vắng mặt.

3. Ông Lê Đình P, sinh năm 1970- Vắng mặt.

4. Ông Lê Đình D1, sinh năm 1975- Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số C B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Lê Thị Thanh T1, sinh năm 1962; địa chỉ: Số D đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh- Có mặt.

6. Bà Lê Thị Mỹ L, sinh năm 1980; địa chỉ: Xóm K, thôn T, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi- Vắng mặt..

7. Ông Lê Cao Q, sinh năm 1982- Vắng mặt.

8. Ông Lê Cao H1, sinh năm 1972- Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Xóm K, thôn M, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Đức N, là luật sư của Văn phòng L3, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ: Số D L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. - Có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Lê Thị Lãm T2, sinh năm 1965; địa chỉ: xóm K, thôn M, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi- Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Lãm T2: ÔngNguyễn Hoàng, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ dân phố A, P, huyện Đ, tỉnh Quảng Ngãi- Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Vũ Ngọc V- Luật sư. Địa chỉ: B T, phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi- Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trịnh Hoài A, sinh năm 1963- Có mặt

2. Anh Trịnh Quốc V1, sinh năm 1993- Có mặt

Cùng địa chỉ: Xóm K, thôn M, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Anh Trịnh Hoài T3, sinh năm 1988; địa chỉ: Số E đường số A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh- Vắng mặt.

4. Chị Trịnh Thị Ngọc X, sinh năm 1991; địa chỉ: Khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai- Vắng mặt..

5. Bà Lê Thị Thanh D, sinh năm 1972; địa chỉ: Số B đường H, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh- Có mặt.

6. Ông Lê Thanh H, sinh năm 1955

7. Ông Lê Đình P, sinh năm 1970

8. Ông Lê Đình D1, sinh năm 1975

Cùng địa chỉ: Số C B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh- Vắng mặt.

9. Bà Lê Thị Thanh T1, sinh năm 1962; địa chỉ: Số D đường C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh- Có mặt.

10. Chị Lê Thị Mỹ L, sinh năm 1980; địa chỉ: Xóm K, thôn T, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi- Vắng mặt.

11. Anh Lê Cao Q, sinh năm 1982- Vắng mặt.

12. Anh Lê Cao H1, sinh năm 1972- Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Xóm K, thôn M, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Các ông, bà Lê Thanh H, Lê Thị Thanh T1, Lê Đình P, Lê Đình D1, Lê Thị Mỹ L, Lê Cao H1 và Lê Cao Q cùng ủy quyền cho bà Lê Thị Thanh D, theo các văn bản ủy quyền ngày 02/7/2020, 08/12/2020 và 30/11/2020.

13. Ông Nguyễn Hồng Q1, sinh năm 1953- Có mặt.

14. Bà Dương Thị M, sinh năm 1955- Có mặt

Cùng địa chỉ: Xóm B, thôn K, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

15. Anh Từ Văn P1, sinh năm 1994; địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi- Vắng mặt.

16. Ông Phạm Văn H2, sinh năm 1977- Vắng mặt.

17. Bà Đỗ Thị K, sinh năm 1981- Vắng mặt.

18. Anh Phạm Quốc H3, sinh năm 2005- Có mặt.

19. Cháu Phạm Đỗ Thục L1, sinh năm 2008- Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của anh H3, cháu L1 là ông H2, bà K (*là cha mẹ đẻ của anh* H3*, cháu* L1).

Cùng địa chỉ: Xóm K, thôn M, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

20. Anh Nguyễn Hồng V2, sinh năm 1987- Có mặt

21. Chị Phùng Thị Tường V3- Có mặt

22. Cháu Nguyễn Hoàng Phương L2, sinh năm 2012- Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Xóm K, thôn M, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Hoàng Phương L2 là anh Nguyễn Hồng V2 và chị Phùng Thị Tường V3 (*là cha mẹ đẻ của cháu* L2) - Có mặt.

23. Ủy ban nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ: Số D H, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi- Vắng mặt.

24. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ: Số A H, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi- Có đơn xin xét xử vắng mặt.

25. Bà Cao Thị H4, sinh năm 1946; địa chỉ: Xóm K, thôn M, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi- Vắng mặt.

26. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1964; địa chỉ: Xóm K, thôn M, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi- Vắng mặt.

- Người có kháng cáo: Lê Thị Lãm T2 và ông Trịnh Hoài A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê T*; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và đồng thời cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm* Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Thị Thanh T1, Lê Đình P, Lê Đình D1, Lê Thị Mỹ L, Lê Cao H1 *và* Lê Cao Q*, do bà* Lê Thị Thanh D *đại diện trình bày:*

Cụ Lê T4 (chết năm 1986) và cụ Trần Thị H5 (tên gọi khác C - chết năm 1990) có 01 người con là ông Lê T, ngoài ra không có con riêng, con nuôi nào khác. Ông Lê T có vợ là bà Nguyễn Thị H6, có 06 con chung gồm Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P và Lê Thị Lãm T2. Ngoài ra, ông Lê T còn chung sống như vợ chồng với bà Cao Thị H4, có 03 con gồm Lê Cao H1, Lê Cao Q và Lê Thị Mỹ L.

Trong quá trình chung sống, cụ T4, cụ H5 tạo lập được khối tài sản chung là thửa đất số 107, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.040m^2, xã T (theo bản đồ 299/TTg); theo bản đồ Nghị định 64 là thửa đất số 278, tờ bản đồ số 10; nay là thửa đất số 275, tờ bản đồ số 28 (đo vẽ năm 2016), diện tích 903,3m^2, xã T, thành phố Q và căn nhà cấp 4 trên đất.

Năm 1980, vợ chồng ông T và bà H6 cùng với 05 người con của ông T và bà H6 gồm Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1 và Lê Đình P vào Thành phố Hồ Chí Minh làm ăn, sinh sống,

còn bà Lê Thị Lãm T2 ở cùng với cụ T4, cụ H5. Sau khi cụ T4, cụ H5 chết, bà Lê Thị Lãm T2 quản lý, sử dụng toàn bộ nhà đất trên và đứng tên kê khai, được Ủy ban nhân dân huyện S (nay là thành phố Q) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) ngày 18/3/2009 và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BA 797168, số vào sổ "CH" 00037 ngày 29/3/2010, thửa đất số 257, tờ bản đồ số 28, diện tích 918,1m^2, xã T.

Năm 2009, bà Nguyễn Thị H6 bị bệnh nặng, ông T và bà Lê Thị Lãm T2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồng Q1, bà Dương Thị M phần diện tích đất 179,8m^2 thuộc thửa đất 278 nêu trên để lấy tiền chữa bệnh; diện tích còn lại, bà T2 xây dựng quán cà phê và 02 ki - ốt cho thuê kinh doanh.

Năm 2015, Nhà nước thu hồi phần diện tích 125m^2 đất ở thuộc thửa đất số 278 để làm đường và có bồi thường một số tiền do bà T2 nhận. Nguyên đơn không tranh chấp đối với phần đất đã thu hồi cũng như tiền bồi thường.

Cụ Lê T4 và cụ Trần Thị H5 chết, ông T là thừa kế duy nhất của cụ T4, cụ H5 yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BA 797168, số vào sổ "CH" 00037 ngày 29/3/2010, thửa đất số 257, tờ bản đồ số 28, diện tích 918,1m^2, xã T, do Ủy ban nhân dân huyện S đã cấp cho bà Lê Thị Lãm T2; buộc bà Lê Thị Lãm T2 phải tháo dỡ tài sản vật kiến trúc trên đất (gồm 02 ki ốt, quán cà phê, quầy pha chế, hồ cá) để giao lại nhà và đất cho ông T quản lý, sử dụng (trừ phần diện tích 179,8m^2 đã chuyển nhượng cho ông Q1, bà M).

Ngày 11/12/2019, ông Lê T chết, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T là bà Lê Thị Thanh D có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà Lê Thị Lãm T2 đối với thửa đất 257, tờ bản đồ số 28, xã T, thành phố Q.

- Tuyên bố hợp đồng cho thuê nhà - ki ốt ngày 15/6/2017 giữa bên cho thuê là ông Trịnh Hoài A, bà Lê Thị Lãm T2 với bên thuê là anh Từ Văn P1 và hợp

đồng cho thuê nhà - ki ốt ngày 17/8/2017 giữa bên cho thuê là ông Trịnh Hoài A, bà Lê Thị Lãm T2 với bên thuê là ông Phạm Văn H2, bà Đỗ Thị K vô hiệu.

- Buộc bà Lê Thị Lãm T2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải giao lại ngôi nhà và diện tích đất 783,3m^2 (đã trừ phần diện tích chuyển nhượng cho ông Q1, bà M) cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T.

- Chia di sản của ông T cho 09 đồng thừa kế gồm: Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, Lê Thị Lãm T2, Lê Cao H1, Lê Cao Q và Lê Thị Mỹ L; yêu cầu chia thành 10 kỷ phần, trong đó bà T2 được nhận 02 kỷ phần do có công sức giữ gìn, bảo quản di sản, yêu cầu được nhận di sản bằng hiện vật; trường hợp chia di sản bằng hiện vật cho mà trên đất có tài sản của ông A, bà T2 thì nguyên đơn đồng ý nhận các tài sản trên đất và thanh toán giá trị cho bà T2, ông A.

Tại phiên tòa, bà Lê Thị Thanh D trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, giữa ông Trịnh Hoài A, bà Lê Thị Lãm T2 với anh Từ Văn P1 đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng cho thuê nhà - ki ốt ngày 15/6/2017; đối với hợp đồng cho thuê nhà - ki ốt ngày 17/8/2017 giữa bên cho thuê là ông Trịnh Hoài A, bà Lê Thị Lãm T2 với bên thuê là ông Phạm Văn H2, bà Đỗ Thị K thì ông H2, bà K trình bày sẽ tự thỏa thuận với ông A, bà T2 nên không có yêu cầu gì khác. Do đó, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố các hợp đồng thuê nhà - ki ốt nếu trên vô hiệu; đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho bà Lê Thị Lãm T2 hiện nay đã thu hồi và đã được cấp đổi nhiều lần nên nguyên đơn không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà hộ bà Lê Thị Lãm T2. Đồng thời, bà D yêu cầu chia cho bà và các anh chị em gồm Lê Thanh H, Lê Thị Thanh T1, Lê Đình P, Lê Đình D1, Lê Thị Mỹ L, Lê Cao H1 và Lê Cao Q được nhận chung kỷ phần thừa kế bằng hiện vật.

Tại các biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 26/6/2019, ngày 01/8/2019, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Lê Thị Lãm T2 *và người đại diện theo ủy quyền của bà* T2 *là ông* Lê Hữu N2 *trình bày:*

Bà Lê Thị Lãm T2 thống nhất trình bày của nguyên đơn về quan hệ huyết thống, hàng thừa kế.

Về nguồn gốc thửa đất số 278, tờ bản đồ số 10, diện tích 978m^2, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (nay là thửa 257, tờ bản đồ 28, xã T - bản đồ đo vẽ năm 2016) là của ông bà nội cụ Lê T4 và cụ Trần Thị H5 (Chẩn) tạo lập. Năm 1975, cha mẹ bà và ông bà nội về làm nhà ở tại đất này. Năm 1980, cha mẹ bà và các anh chị em vào miền N sinh sống, còn bà ở lại với ông bà nội tại nhà đất trên. Sau khi ông, bà nội chết, bà tiếp tục quản lý sử dụng thửa đất cho đến nay.

Sau khi cụ H5, cụ T4 chết, năm 1992, ngôi nhà do ông bà nội xây dựng đã xuống cấp, không còn sinh sống được nữa nên bà T2, ông A có gọi điện thoại cho ông T để xin ý kiến về ngôi nhà thì lúc đó ông T nói *"Các con hãy bán hết đất rồi vào* S *sinh sống với cha mẹ và các anh chị em"* nhưng vợ chồng bà không chịu vào nên ông T nói cho vợ chồng bị đơn toàn bộ nhà đất, nếu tiếp tục

ở đó thì xây dựng lại nhà để ở. Việc cho nhà đất thì ông T chỉ nói miệng chứ không có giấy tờ gì. Năm 1993, bà T2 đập toàn bộ nhà của ông bà nội để xây dựng lại ngôi nhà như hiện nay.

Quá trình quản lý, sử dụng đất, năm 1995, bà T2 đăng ký đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998. Đến năm 2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi đã cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà Lê Thị Lãm T2 đối với thửa đất 257, tờ bản đồ 28 (biến động từ thửa 278), xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Năm 2009, ông Lê T về nói với bà để cho ông 6,2m chiều ngang, chiều dài hết vườn, bà đồng ý và diện tích này ông T đã bán cho ông Nguyễn Hồng Q1, bà Dương Thị M. Tuy nhiên, diện tích đất chuyển nhượng cho ông Q1, bà M hiện nay chưa tách thửa, sang tên, hộ gia đình bà vẫn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 01/8/2019, bà T2, ông A trình bày mong muốn được hòa giải với các anh chị em theo hướng thống nhất giao cho ông T và các anh chị em phần diện tích 453,3m^2 (trong đó có 80m^2 đất ở và 373,3m^2 đất vườn) kể cả phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông Q1, bà M; còn vợ chồng bà quản lý, sử dụng phần diện tích 450m^2. Trường hợp phía nguyên đơn không đồng ý thì ông bà yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật có tính đến công sức của các ông bà trong việc chăm sóc phụng dưỡng và công sức bảo quản, tôn tạo thửa đất hơn 29 năm tương đương với diện tích 450m^2.

Tuy nhiên, tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 27/8/2020 và tại phiên tòa, bị đơn trình bày thửa đất 107, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.040m^2, theo bản đồ đo vẽ năm 1983 đứng tên Hợp tác xã N3. Năm 1995, hộ gia đình bà T2 tiến hành kê khai và năm 1998, Ủy ban nhân dân huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bị đơn với diện tích 978m^2, thuộc thửa đất số 278, tờ bản đồ số 10, xã T. Hộ gia đình bị đơn là người sử dụng đất ổn định lâu dài, Nhà nước đã nhiều lần cấp mới, cấp đổi các giấy tờ đều ghi nhận chủ quyền đất là của bị đơn. Do đó, hộ gia đình bà T2 là người sử dụng hợp pháp đối với đất tranh chấp. Về tài sản gắn liền trên đất: Trong quá trình sinh sống, cụ T4, cụ H5 có xây dựng căn nhà cấp 4 để ở. Sau khi các cụ chết, căn nhà xuống cấp, hư hỏng nghiêm trọng nên năm 1993, gia đình bà T2 đã đập bỏ hoàn toàn nhà cũ và xây dựng lại căn nhà như hiện nay. Do đó, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất là của vợ chồng bà T2, không phải di sản của cụ T4, cụ H5 cũng như của ông Lê Trinh . Vì vậy, bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Đối với hợp đồng thuê nhà - ki ốt ngày 15/6/2017 giữa bên cho thuê ông là Trịnh Hoài A, bà Lê Thị Lãm T2 với bên thuê là anh Từ Văn P1 thì hiện nay các bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê, anh P1 đã trả lại tài sản thuê cho ông A, bà T2 và các bên đã thỏa thuận giải quyết xong quyền lợi, nghĩa vụ theo hợp đồng thuê. Tuy nhiên, sau khi nhận lại tài sản trên thì ông Trịnh Hoài A, bà Lê Thị Lãm T2 tiếp tục cho bà Nguyễn Thị N1; trú tại xóm K, thôn M, xã T, thành phố Q thuê theo hợp đồng thuê nhà - ki ốt ngày 07/12/2020.

Đối hợp đồng cho thuê nhà - ki ốt ngày 17/8/2017 giữa bên cho thuê ông là Trịnh Hoài A, bà Lê Thị Lãm T2 với bên thuê là ông Phạm Văn H2, bà Đỗ Thị K: Sau khi nhận tài sản thuê thì ông H2, bà K có sửa chữa một số hạng mục như S nước, làm thêm phần bếp như ông H2, bà K trình bày. Tuy nhiên, chi phí sửa chữa bao nhiêu thì không biết. Hợp đồng cho thuê trên là đúng quy định của pháp luật, có hiệu lực vì tại thời điểm ký hợp đồng thuê nhà thì hộ gia đình bà T2 đã được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trong thời gian này không phát sinh tranh chấp liên quan đến khu vực cho thuê nên đề nghị Tòa không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng thuê nhà - ki ốt nêu trên vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Hoài A*, anh* Trịnh Quốc V1 *thống nhất trình bày của bị đơn; chị* Trịnh Thị Ngọc X*, anh* Trịnh Hoài T3 *được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không có ý kiến trình bày.*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H2*, bà* Đỗ Thị K *trình bày:* Vợ chồng ông bà có ký hợp đồng thuê nhà - ki ốt ngày 17/8/2017 với bà T2, ông A; thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 17/8/2017 với số tiền là 20.000.000 đồng/năm, trả tiền hằng năm. Sau khi thuê, vợ chồng ông bà có làm thêm khu vực bếp, sơn nước với số tiền là 14.000.000 đồng. Việc xây dựng thêm có sự đồng ý của bà T2. Vợ chồng ông bà yêu cầu được tiếp tục thuê ki - ốt theo hợp đồng đã ký kết. Trường hợp không được tiếp tục thuê thì yêu cầu được hoàn trả số tiền đã bỏ ra để sửa chữa. Tuy nhiên, tại Bản tự khai ngày 17/6/2022, ông H2, bà K1 trình bày trường hợp không được tiếp tục thuê ki ốt thì giữa vợ chồng ông bà và bà T2, ông A sẽ tự thỏa thuận giải quyết đối với số tiền 14.000.000 đồng nêu trên, vợ chồng ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi của ông bà trong vụ án này, đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt ông bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Từ Văn P1 *trình bày:* Anh có ký hợp đồng thuê nhà - ki ốt ngày 15/6/2017 với bà T2, ông A; thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 15/6/2017 với số tiền là 20.000.000 đồng/năm, trả tiền hằng năm. Sau khi thuê, anh có làm thêm mái hiên quay ở phía trước, mái hiên cố định ở phía sau, sơn nước, bắt điện, tổng cộng số tiền 10.150.000 đồng. Anh yêu cầu được tiếp tục thuê ki - ốt theo hợp đồng đã ký kết. Trường hợp không được tiếp tục thuê thì yêu cầu ông A, bà T2 phải hoàn trả số tiền đã bỏ ra để sửa chữa như trên. Tại bản tự khai ngày 29/8/2022, anh P1 trình bày giữa anh và ông A, bà T2 đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nêu trên. Vì vậy, anh không yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu gì và đề nghị giải quyết xét xử vắng mặt anh trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Theo đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 18/6/2021, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng Q1*, bà* Dương Thị M *trình bày:*

Năm 2009, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Lê T và bà Lê Thị Lãm T2 phần diện tích đất 180m^2, thuộc thửa đất 257, tờ bản đồ số 28, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi có giới cận: Phía Đông giáp hàng rào ông Nguyễn T5, phía Tây giáp Quốc lộ B, phía Bắc giáp tiểu lộ giữa xóm K và K, phía Nam giáp đất còn lại của người bán; giá chuyển nhượng là 240.000.000

đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng, hai bên không thỏa thuận cụ thể là chuyển nhượng bao nhiêu mét vuông đất ở, bao nhiêu mét vuông đất trồng cây hằng năm khác nhưng ông T, bà T2 có nói miệng sẽ chuyển nhượng diện tích đất ở đủ để tách thửa đất. Sau khi nhận chuyển nhượng năm 2009, ông bà có tiến hành làm thủ tục tách thửa đất nhưng do đất nằm trong quy hoạch mở đường nên không tách thửa được và sau đó phát sinh tranh chấp giữa ông T, bà T2 nên đến nay ông bà vẫn chưa làm được thủ tục tách thửa, sang tên.

Sau khi viết giấy chuyển nhượng, vợ chồng ông bà đã giao tiền cho ông T, bà T2 và ông T, bà T2 đã giao đất cho ông bà quản lý, sử dụng. Năm 2012, vợ chồng ông bà cho vợ chồng con trai là anh Nguyễn Hồng V2, chị Phùng Thị Tường V3 xây dựng nhà và làm quán trên diện tích đất này. Nay ông T và các con của ông T tranh chấp với bà T2 thì các bên đã thống nhất không tranh chấp đối với phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông bà. Tuy nhiên, để đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng ông bà, tạo điều kiện để ông bà tiến hành các thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng tại thửa đất 257, tờ bản đồ số 28, xã T, thành phố Q. Do đó, vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tạm nhận tiền v/v chuyển nhượng 01 lô đất trong vườn có sổ đỏ ngày 06/11/2009) giữa vợ chồng ông bà với ông Lê T, bà Lê Thị Lãm T2, đối với phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 156,3m^2 nằm trong thửa đất số 257, tờ bản đồ số 28, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Về diện tích đất ở trong tổng diện tích đất nhận chuyển nhượng thì đề nghị Tòa xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi *là ông* Phạm Văn B *trình bày:*

Ngày 18/03/2009, hộ bà Lê Thị Lãm T2 được UBND huyện S cấp Giấy CNQSDĐ số vào sổ H 05067 đối với thửa đất số 278, tờ bản đồ số 10, (đo vẽ năm 1996), diện tích 978m^2 (loại đất ONT 200m^2, BHK 778m^2), xã T. Ngày 02/12/2009, hộ bà Lê Thị Lãm T2 nộp hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở tại nông thôn. Ngày 29/3/2010, hộ bà Lê Thị Lãm T2 được UBND huyện S cấp Giấy CNQSDĐ số BA 797168, số vào sổ CH 00037, thửa đất 278, tờ bản đồ số 10, diện tích 978m^2 (loại đất ONT 300m^2, đất BHK 678m^2), xã T. Ngày 08/4/2015, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi chi nhánh thành phố Q chỉnh lý trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nội dung đã thu hồi một phần diện tích 125m^2, đất ONT thuộc thửa đất số 278, tờ bản đồ số 10, xã T để xây dựng đường ven biển D - Sa Huỳnh đoạn D - M, theo Quyết định số 3404/QĐ-UBND ngày 06/12/2012 của UBND huyện S. Ngày 20/7/2016, bà Lê Thị Lãm T2 nộp hồ sơ đề nghị cấp đổi giấy CNQSDĐ theo dự án đo đạc bản đồ và cấp giấy CNQSDĐ 20 xã, phường. Đến ngày 30/12/2017, hộ bà Lê Thị Lãm T2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp giấy CNQSDĐ số CP 449743, số vào sổ CS 09959, thửa đất số 257, tờ bản đồ số 28, diện tích 903,3m^2 (ONT 175m^2, BHK 728,3m^2). Như vậy, trên cơ sở Giấy CNQSDĐ do UBND huyện S đã cấp cho hộ gia đình bà Lê Thị Lãm T2 và xác nhận của UBND xã T, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng

Ngãi cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ gia đình bà T2 thửa đất 257, tờ bản đồ số 28 là đúng quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Q *là ông* Nguyễn Anh K2 *trình bày:*

Năm 1998, hộ gia đình bà Lê Thị Lãm T2 được UBND huyện S cấp giấy CNQSDĐ thửa số 278, tờ bản đồ số 10, diện tích 978m^2, loại đất T, xã T, huyện S (nay là thành phố Q), tỉnh Quảng Ngãi. Ngày 31/12/2008, hộ bà T2 nộp đơn đề nghị cấp đổi, cấp lại giấy CNQSDĐ vì mất giấy CNQSDĐ và được UBND huyện S cấp giấy CNQSDĐ cho hộ bà Lê Thị Lãm T2 số phát hành AO 315855, số vào sổ H 05067, ngày 18/3/2009, thửa đất số 278, tờ bản đồ số 10, diện tích 978m^2. Năm 2010, hộ bà Lê Thị Lãm T2 nộp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất từ HNK sang đất ở nông thôn và được UBND huyện S cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Năm 2017, hộ bà Lê Thị Lãm T2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp đổi giấy CNQSDĐ số CP 449743, số vào sổ CS 09959, thửa đất số 257, tờ bản đồ số 28, diện tích 903,3m^2 (ONT 175m^2, BHK 728,3m^2) theo dự án đo đạc bản đồ và cấp giấy CNQSDĐ 20 xã, phường.

Qua kiểm tra, trong hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ, chuyển mục đích sử dụng đất của hộ bà Lê Thị Lãm T2 không phát sinh đơn tranh chấp, do đó việc thực hiện các thủ tục trên là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị H4 *trình bày:*

Giữa bà với ông Lê T có quan hệ tình cảm qua lại từ năm 1971, nhưng không sống chung nhà, không tổ chức lễ cưới, không đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật. Vì lúc đó giữa ông T và bà Nguyễn Thị H6 đang là vợ chồng. Bà và ông T có 03 con chung là Lê Cao H1, Lê Thị Mỹ L và Lê Cao Q. Ngoài ra, không còn người con nào khác.

Về nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng đăng ký kê khai đối với thửa đất số 278, tờ bản đồ số 10 (nay là thửa 257, tờ bản đồ số 28), tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi theo bà được biết là của cha mẹ ông T để lại cho ông T. Bà không có đóng góp tiền bạc, công sức gì vào tài sản trên. Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất 257 nêu trên không liên quan gì đến bà.

Nay ông T chết, các con của ông T đang tranh chấp chia di sản thừa kế của ông T thì đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà xác định không có quyền lợi gì liên quan đến tài sản của ông T để lại nên không yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi gì cho bà trong vụ án này.

Tại Biên bản làm việc ngày 11/10/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1 *trình bày:*

Giữa bà và ông Trịnh Hoài A, bà Lê Thị Lãm T2 có ký kết hợp đồng thuê nhà - Ki ốt đề ngày 07/12/2020, theo đó ông A, bà T2 cho bà thuê ki ốt diện tích 65m^2 tại thửa đất số 257, tờ bản đồ số 28, thôn M, xã T, thành phố Q, nguyên ki ốt này trước đây bà T2, ông A cho anh Từ Văn P1 thuê. Mục đích thuê để kinh doanh buôn bán, thời hạn thuê 01 năm (từ ngày 19/12/2020 đến ngày 07/12/2021, số tiền thuê là 24.000.000 đồng/năm. Sau khi thuê, bà đã sửa chữa một số hạng mục với số tiền khoảng 80.000.000 đồng. Khi thuê bà biết tài sản

trên hiện đang tranh chấp do Tòa án thụ lý giải quyết nên bà có ghi thêm nội dung *"Nếu bên cho thuê có gì trục trặc về mặt đất đai còn tranh chấp thì bên thuê phải trả lại cho chủ để thực hiện việc tranh chấp, bên thuê chúng tôi đồng ý"*. Trường hợp không được tiếp tục thuê ki ốt nêu trên thì bà sẽ tự thu dọn tài sản để trả lại ki ốt đã thuê, giữa bà và ông A, bà T2 sẽ tự thỏa thuận giải quyết về hợp đồng thuê nêu trên. Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi gì trong vụ án này. Đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt bà.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Nguồn gốc thửa đất 257 là của cụ T4, cụ H5 tạo lập để lại và được bị đơn thừa nhận nguồn gốc đất là của cụ T4, cụ H5. Tại biên bản hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND xã T và trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì các bên thừa nhận trên đất có căn nhà thờ do ông T, cụ T4, cụ H5 xây dựng từ năm 1975. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu tuy không có nhưng tại đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T2 ghi nguồn gốc đất của ông bà để lại. Cụ T4, cụ H5 không đăng ký, kê khai nhưng thực tế hai cụ quản lý, sử dụng. Hợp tác xã N3 thừa nhận đứng tên trong sổ đăng ký theo chỉ thị 299/TTg nhưng cụ T4, cụ H5 là người quản lý, sử dụng đất và đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Do đó, thửa đất 257 và căn nhà thờ trên đất là tài sản của cụ T4, cụ H5. Sau khi hai cụ chết thì đây là di sản cụ T4, cụ H5. Ông T là thừa kế duy nhất của cụ T4, cụ H5 nên tài sản được để thừa kế cho ông T. Do đó, ông T kiện đòi lại có căn cứ. Việc cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T2 là không đúng pháp luật. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, ông T chết, các con của ông T gồm Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, Lê Cao H1, Lê Cao Q và Lê Thị Mỹ L yêu cầu chia thừa kế của cụ Lê T là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho bà T2 là không đúng nhưng qua nhiều lần cấp đổi, giấy chứng nhận cấp lần đầu không còn nên nguyên đơn xin rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T2.

Đối với hợp đồng cho thuê nhà - ki ốt ngày 15/6/2017 giữa bên cho thuê là ông Trịnh Hoài A, bà Lê Thị Lãm T2 với bên thuê là anh Từ Văn P1 và hợp đồng cho thuê nhà - ki ốt ngày 17/8/2017 giữa bên cho thuê ông là Trịnh Hoài A, bà Lê Thị Lãm T2 với bên thuê là ông Phạm Văn H2, bà Đỗ Thị K hiện nay các bên trình bày đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nên nguyên đơn xin rút yêu cầu này.

Đối với yêu cầu của ông Q1, bà M, nguyên đơn thừa nhận ông T, bà T2 đã chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa đất 257 cho ông Q1, bà M, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất nên trên. Tuy nhiên, việc xác định trong diện tích đất chuyển nhượng cho ông Q1, bà M có bao nhiêu đất ở thì đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 07/11/2022 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 147, Điều 157, Điều 165, các Điều 227, 228, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 129, 166, 612, 613, 614, khoản 1 Điều 623; các Điều 650, 651, 658, 660, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 12, Điều 14, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê T (đã chết ngày 11/12/2019) có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm các ông, bà Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, Lê Cao H1, Lê Cao Q và Lê Thị Mỹ L về yêu cầu đòi lại tài sản quyền sử dụng đất.

Buộc bà Lê Thị Lãm T2, ông Trịnh Hoài A, anh Trịnh Quốc V1, anh Trịnh Hoài T3, chị Trịnh Thị Ngọc X phải trả lại phần diện tích đất theo đo đạc thực tế 783,3m^2, thuộc thửa đất 257, tờ bản đồ số 28, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Lê Trinh .

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê T (đã chết ngày 11/12/2019) có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm các ông, bà Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, Lê Cao H1, Lê Cao Q và Lê Thị Mỹ L đối với yêu cầu đòi lại căn nhà cấp 4 (nhà thờ), diện tích 53,9m^2, trên thửa đất 257, tờ bản đồ số 28, xã T, thành phố Q.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê nhà - ki ốt ngày 15/6/2017, giữa bên cho thuê ông là Trịnh Hoài A, bà Lê Thị Lãm T2 với bên thuê là anh Từ Văn P1 và hợp đồng cho thuê nhà - ki ốt ngày 17/8/2017, giữa bên cho thuê ông là Trịnh Hoài A, bà Lê Thị Lãm T2 với bên thuê là ông Phạm Văn H2, bà Đỗ Thị K vô hiệu.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng Q1, bà Dương Thị M. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tạm nhận tiền về việc chuyển nhượng 01 lô đất trong vườn có sổ đỏ ngày 06/11/2009, giữa vợ ông Q1, bà M với bà Lê Thị Lãm T2 và ông Lê T (chết năm 2019, có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm các ông, bà Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, Lê Cao H1, Lê Cao Q và Lê Thị Mỹ L) đối với phần diện tích đất ký hiệu A (được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 20), theo đo đạc thực tế là 156,3m^2 (trong đó có 29m^2 đất ONT, 127,3m^2 đất BHK) thuộc thửa đất số 257, tờ bản đồ số 28, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, có giới cận:

+ Phía Bắc giáp đường bê tông;

+ Phía Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất 257;

+ Phía Tây giáp đường Q;

+ Phía Đông giáp thửa đất số 416.

Ông Nguyễn Hồng Q1, bà Dương Thị M có quyền, nghĩa vụ liên hệ đến các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh D về yêu cầu chia di sản thừa kế đối với phần diện tích đất 783,3m^2 thuộc thửa đất 257, tờ bản đồ số 28, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

5.1. Xác định hàng thừa kế thứ nhất của ông Lê T gồm có: Lê Thị Lãm T2, Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, Lê Cao H1, Lê Cao Q và Lê Thị Mỹ L.

5.2. Xác định di sản thừa kế là quyền sử dụng phần diện tích đất theo đo đạc thực tế 783,3m^2 (gồm 146m^2 đất ONT, 637,3m^2 đất HNK), thuộc thửa đất 257, tờ bản đồ số 28, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, có giá trị là 7.988.262.800 đồng *(bảy tỷ, chín trăm tám mươi tám triệu, hai trăm sáu mươi hai nghìn, tám trăm đồng).*

5.3. Chia di sản thừa kế nêu trên cho các đồng thừa kế gồm có: Lê Thị Lãm T2, Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, Lê Cao H1, Lê Cao Q và Lê Thị Mỹ L.

- Giao cho bà Lê Thị Lãm T2 phần đất ký hiệu C (được giới hạn bởi các điểm M1, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, M8, M7, M6, M5, M4, M3, M2), diện tích 416m^2 (trong đó có 77,6m^2 đất ở và 338,4m^2 đất trồng cây hằng năm khác), thuộc thửa đất số 257, tờ bản đồ số 28, xã T, thành phố Q có giá trị 4.242.985.600 đồng *(bốn tỷ, hai trăm bốn mươi hai triệu, chín trăm tám mươi lăm nghìn, sáu trăm đồng)*, có giới cận:

+ Phía Bắc giáp phần đất ký hiệu B (giao cho các ông bà Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, Lê Cao H1, Lê Cao Q và Lê Thị Mỹ L);

+ Phía Nam giáp thửa 208;

+ Phía Tây giáp đường quốc lộ 24B;

+ Phía Đông giáp thửa đất 288.

- Giao cho các ông, bà Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, Lê Cao H1, Lê Cao Q và Lê Thị Mỹ L phần đất ký hiệu B (được giới hạn bởi các điểm 6, 7, M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, 19, 20), diện tích 367,3m^2 (trong đó có 68,4m^2 đất ở và 298,9m^2 đất trồng cây hằng năm khác), thuộc thửa đất 257, có giá trị là 3.745.277.200 đồng *(ba tỷ, bảy trăm bốn mươi lăm triệu, hai trăm bảy mươi bảy nghìn, hai trăm đồng)*, có giới cận:

+ Phía Bắc giáp phần đất ký hiệu A của ông Nguyễn Hồng Q1, bà Dương Thị M;

+ Phía Nam giáp phần đất ký hiệu C (giao cho bà Lê Thị Lãm T2);

+ Phía Tây giáp đường quốc lộ 24B;

+ Phía Đông giáp thửa đất 416.

- Buộc bà Lê Thị Lãm T2 phải thanh toán giá trị chênh lệch đối với phần di sản được chia cho các ông, bà Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, mỗi người số tiền là 363.070.518 đồng *(ba trăm sáu mươi ba triệu, không trăm bảy mươi nghìn, năm trăm mười tám đồng)*; thanh toán cho ông Lê Cao H1, ông Lê Cao Q và bà Lê Thị Mỹ L, mỗi người số tiền 236.272.695 đồng *(hai trăm ba mươi sáu triệu, hai trăm bảy mươi hai nghìn, sáu trăm chín mươi lăm đồng)*.

5.4. Giao cho các ông, bà Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, Lê Cao H1, Lê Cao Q và Lê Thị Mỹ L được quyền sở hữu các tài sản nằm trên phần đất ký hiệu B gồm: 01 ki - ốt, ký hiệu b, diện tích 47,5m^2 và mái hiên (ký hiệu a + c), diện tích 27m^2 (6,5m^2 + 20,5m^2) và 01 ki - ốt ký hiệu e, diện tích 50,7m^2 và mái hiên (ký hiệu d + f), diện tích 20,1m^2 (7,2m^2 + 12,9m^2). Các ông bà Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, Lê Cao H1, Lê Cao Q và Lê Thị Mỹ L phải thanh toán giá trị hai ki - ốt trên cho ông Trịnh Hoài A, bà Lê Thị Lãm T2 số tiền 166.640.240 đồng *(một trăm sáu mươi sáu triệu, sáu trăm bốn mươi nghìn, hai trăm bốn mươi đồng)*.

5.5. Buộc ông Trịnh Hoài A, bà Lê Thị Lãm T2 phải tháo dỡ, thu dọn chuồng gà, diện tích 7,7m^2 (ký hiệu t); 03 trụ bê tông rào lưới B40 (ký hiệu từ điểm 20-c-c1); 03 cây mãng cầu; 03 cây mai trên phần đất ký hiệu B để giao đất cho các ông, bà Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, Lê Cao H1, Lê Cao Q và Lê Thị Mỹ L quản lý, sử dụng.

5.6. Buộc ông Phạm Văn H2, bà Đỗ Thị K, bà Nguyễn Thị N1 phải thu dọn đồ đạc, tài sản, dịch chuyển ra khỏi hai ki - ốt nằm trên phần đất ký hiệu B để giao hai ki ốt trên cho các ông, bà Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, Lê Cao H1, Lê Cao Q và Lê Thị Mỹ L được quyền sở hữu.

5.7. Bà Lê Thị Lãm T2 và các ông, bà Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, Lê Cao H1, Lê Cao Q, Lê Thị Mỹ L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan quản lý đất đai để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(có sơ đồ phân chia kèm theo. Sơ đồ này là một bộ phận không tách rời bản án này).

6. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh D về yêu cầu chia thừa kế căn nhà cấp 4 (nhà thờ), diện tích 53,9m^2 trên thửa đất 257, tờ bản đồ số 28, xã T, thành phố Q.

7. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 449743, số vào sổ CS 09959, thửa đất số 257, tờ bản đồ số 28, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho hộ bà Lê Thị Lãm T2 ngày 30/12/2017.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, về quyền và nghĩa vụ thi hành án, và thông báo về quyền kháng cáo.

Ngày 21/11/2022, bị đơn là bà Lê Thị Lãm T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Hoài A kháng cáo đề nghi Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng: Không chấp nhận đòi lại tài sản, đình chỉ yêu cầu chia thừa kế tài sản và không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho hộ bà Lê Thị Lãm T2 ngày 30/12/2017.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn là bà Lê Thị Lãm T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Hoài A giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và của những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm; chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Lãm T2, ông Trịnh Hoài A theo hướng trích công sức quản lý, tôn tạo di sản cho bà Lê Thị Lãm T2 tương đương với 02 kỷ phần thừa kế và vì lẽ công bằng, đề nghị trích thêm 01 kỹ phần về công chăm sóc, nuôi nấng cụ T4 và cụ H5 cho bà T2; Tổng cộng là 03 kỹ phần.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp:

Nguyên đơn cụ Lê T khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Lê Thị Lãm T2 tháo dỡ tài sản trên đất và giao lại toàn bộ nhà và đất (*trừ 179,8m^2 đất đã chuyển nhượng cho ông* Q1*, bà* M *ngày 06/11/2009*) cho cụ Lê T sở hữu, sử dụng và hủy Giấy CNQSD đất của UBND huyện S cấp cho hộ bà Lê Thị Lãm T2 ngày 29/3/2010 đối với thửa đất 278, tờ bản đồ số 10 tại xã T, huyện S (nay là thành phố Q), tỉnh Quảng Ngãi. TAND tỉnh Quảng Ngãi đã thụ lý tại Thông báo thụ lý số 81/TB-TLVA ngày 27/5/2019.

Trong thời gian chuẩn bị xét xử sơ thẩm, ngày 11/12/2019 cụ Lê T chết; Tòa án cấp sơ thẩm đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Lê T gồm: Lê Thanh H, Lê Đình P, Lê Đình D1, Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thị Lãm T2, Lê Cao Q, Lê Cao H1, Lê Thị Mỹ L vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Lê T là đúng quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự và trong quá trình tham gia tố tụng, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Lê T thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

+ Hủy Giấy CNQSD đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho bà Lê Thị Lãm T2 ngày 30/12/2017 đối với thửa 257, tờ bản đồ số 28 xã T, thành phố Q.

+ Tuyên bố hợp đồng thuê nhà - kiot ngày 15/6/2017 giữa bên cho thuê là ông Trịnh Hoài A, bà Lê Thị Lãm T2 và bên thuê là anh Từ Văn P1 vô hiệu; tuyên bố hợp đồng thuê nhà - kiot ngày 15/6/2017 giữa bên cho thuê là ông Trịnh Hoài A, bà Lê Thị Lãm T2 và bên thuê là ông Phạm Văn H2 bà ĐỗThị K3 vô hiệu.

+ Buộc bà Lê Thị Lãm T2 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trịnh Hoài A, anh Trịnh Quốc V1, anh Trịnh Hoài T3, chị Trịnh Thị Kim X1 phải giao lại ngôi nhà và diện tích đất theo đo đạc thực tế là 783,3m^2 (*đã trừ phần diện tích chuyển nhượng cho ông* Q1*, bà* M) thuộc thửa đất số 257, tờ bản đồ số 28, tại xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi cho những; Chia di sản thừa kế của cụ Lê T cho 09 người thừa kế nêu trên.

Đồng thời, theo đơn yêu cầu độc lập; ngày 02/11/2021, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hồng Q1, bà Dương Thị M về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà và ông T, bà T2 đối với phần đất theo đo đạc thực tế là 156,3m^2 nằm trong thửa đất số 257, tờ bản đồ số 28, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là *"Tranh chấp đòi lại tài sản, tranh chấp về thừa kế tài sản, tranh chấp về hợp đồng thuê nhà - ki ốt và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 5, Điều 26, Điều 34, Điều 186, khoản 1 Điều 188 và Điều 201 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thời hiệu chia thừa kế những người được hưởng thừa kế:

[2.1] Cụ Lê T4 và cụ Trần Thị H5 có 01 con là ông Lê Trinh . Ông Lê T có vợ là bà Nguyễn Thị H6 (*chết năm 2016*), có 06 con chung gồm: Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P và Lê Thị Lãm T2. Ngoài ra, ông Lê T còn quan hệ tình cảm với bà Cao Thị H4 có 03 người con riêng gồm: Lê Cao H1, Lê Cao Q và Lê Thị Mỹ L. ngoài ra không có con riêng, con nuôi nào khác và các ông, bà Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, Lê Cao H1, Lê Cao Q, Lê Thị Mỹ L không phải là người khởi kiện và không phải là người bị khởi kiện nên Tòa ấn cấp sơ thẩm xác định các ông, bà Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, Lê Cao H1, Lê Cao Q, Lê Thị Mỹ L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Cụ Lê T4 chết vào ngày 27/12/1986, cụ Trần Thị H5 chết vào ngày 27/01/1990 và đến ngày 10/7/2020, bà Lê Thị Thanh D có đơn khởi kiện bổ sung về yêu cầu chia thừa kế di sản là còn trong thời hiệu yêu cầu chia di sản thừa kế của người thừa kế theo quy định tại khoản 1 Điều 623 Bộ luật dân sự.

[3] Về nội dung vụ án

[3.1] Về việc đòi nhà và đất tại thửa đất số 278, tờ bản đồ số 10, xã T, huyện S (*nay là thửa đất số 257, tờ bản đồ số 28,* xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi), thực tế đo đạc là 939,6m^2:

Theo lời trình bày tại đơn khởi kiện ngày 15/3/2019 cũng như lời khai của cụ Lê T quá trình tố tụng thì nguồn gốc thửa đất số 278, tờ bản đồ số 10 (*nay là thửa 257, tờ bản đồ 28*) xã T, thành phố Q là của cụ Lê T4 và cụ Trần Thị H5 tạo lập trước năm 1975; đến năm 1975 cụ Lê T4, cụ Trần Thị H5 xây dựng nhà ở và quản lý, sử dụng đất này cho đến khi chết.

Lời khai của cụ Lê T được các ông bà Lê Thanh H, Lê Đình P, Lê Đình D1, Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Cao Q, Lê Cao H1, Lê Thị Mỹ L thừa nhận và được bị đơn bà Lê Thị Lãm T2 xác định nguồn gốc nhà (*đã được vợ chồng bà* T2 *phá dỡ và xây mới*) và diện tích đất đang tranh chấp là của cụ Lê T4 và Trần Thị H5 tại biên bản hòa giải ngày 06/12/2018, các biên bản lấy lời khai ngày 26/6/2019, ngày 01/8/2019: "*đất của ông bà nội tôi là* T4 *và* H5 *(Chẩn) làm nhà ở từ năm 1975 đến năm 1980 cha mẹ vào* N *sinh sống…*" và tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 24/7/1998 bà Lê Thị Lãm T2 cũng kê khai nguồn gốc sử dụng đất là "*ông bà để lại*". Bà Lê Thị Lãm T2 và ông Trịnh Hoài A cho rằng cụ Lê T đã cho vợ chồng bà T2, ông A toàn bộ đất tranh chấp nhưng ông T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ (*đứng về phía nguyên đơn*) không thừa nhận; bà T2 và ông A không có chứng minh việc ông T tặng cho nên không có cơ sở để tin cậy.

Mặt khác, Công văn số 107/TNMT ngày 25/3/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q và Công văn số 1936/CNTPQN ngày 24/9/2020 của Văn phòng Đ, chi nhánh thành phố Q và Biên bản làm việc ngày 21/10/2020, UBND xã T xác định: Cha mẹ ông Lê T là cụ Lê T4 và cụ Trần Thị H5 có nhà ở trên thửa đất 278, tờ bản đồ số 10, xã T từ năm 1975. Theo Chỉ thị 299/TTg năm 1984 thì thửa đất 257 là thửa 107, diện tích 1040m^2, loại đất màu, tờ bản đồ số 6, xã T do HTX N3 đứng tên trên hồ sơ địa chính. Tuy nhiên, thực tế HTX không quản lý, sử dụng, mà do gia đình cụ Lê T4, cụ Trần Thị H5 (*Chẩn*) quản lý, sử dụng và thửa đất trên không đưa vào phương án cân đối theo Nghị định 64/CP cho hộ bà Lê Thị Lãm T2. Biên bản làm việc ngày 02/3/2021 với HTX kinh doanh và dịch vụ xã N3 cũng cho rằng: Theo sổ mục kê thì thửa 278, tờ bản đồ số 10, xã T (*theo bản đồ 299/TTg là thửa 107, tờ bản đồ số 6, loại đất màu*) do HTX nông nghiệp xã N3 đứng tên. Tuy nhiên, trên thực tế từ trước đến nay HTX nông nghiệp xã N3 không quản lý, sử dụng nên không có liên quan đến thửa đất này. Do đó, việc bà T2 ông A khai nại về diện tích đất tranh chấp đã được cân đối theo Nghị định 64/CP và được HTX N3 giao cho hộ gia đình (cụ Lê T4, cụ Trần Thị H5 và bà Lê Thị Lãm T2) không có căn cứ chấp nhận.

Như vậy, thửa đất số 278, tờ bản đồ số 10 (*nay là thửa 257, tờ bản đồ 28*) xã T, thành phố Q đang tranh chấp là của cụ Lê T4 và Trần Thị H5 tạo lập. Cụ Lê T4 và cụ Trần Thị H5 đã xây dựng nhà trên đất từ năm 1975, sinh sống trên đất cho đến khi chết (*năm 1986 cụ* Lê T4 *chết, năm 1990 cụ* Trần Thị H5 *chết*) và sau khi cụ T4 và cụ H5 chết, bà T2 tiếp tục quản lý sử dụng và đăng ký kê khai nguồn gốc sử dụng đất là "*ông bà để lại*" để được cấp Giấy CNQSD đất. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất số 278, tờ bản đồ số 10 (*nay là thửa 257, tờ bản đồ 28*) theo đo đạc thực tế là 783,3m^2 xã T, thành phố Q là di sản của cụ Lê T4 và cụ Trần Thị H5 để phân chia là đúng quy định của pháp luật.

[3.2] Theo như nhận định [3.1] thửa đất số 278, tờ bản đồ số 10 (*nay là thửa 257, tờ bản đồ 28*) xã T, thành phố Q đang tranh chấp là của cụ Lê T4, Trần Thị H5 và tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 24/7/1998, bà Lê Thị Lãm T2 cũng kê khai nguồn gốc sử dụng đất là "*ông bà để lại*"; bà T2 không có các tài liệu, văn bản chuyển quyền (*tặng cho, thừa kế, chuyển nhượng chuyển đổi ...*) hoặc thống nhất của ông Lê T về việc bà Lê Thị Lãm T2 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp theo quy định của pháp luật nhưng vẫn cấp GCN quyền sử dụng đất cho hộ bà T2 và được cấp đổi giấy CNQSDĐ số CP 449743 ngày 30/12/2017 là đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Trinh . Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 449743, số vào sổ CS 09959, thửa đất số 257, tờ bản đồ số 28 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho hộ bà Lê Thị Lãm T2 ngày 30/12/2017 là đúng quy định tại Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự và thửa đất trên hiện nay vợ chồng bà T2, ông A và các con đang quản lý, sử dụng nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T2, ông A và các con của bà T2, ông A phải trả lại quyền sử dụng thửa đất tranh chấp để chia di sản cho các đồng thừa kế của ông T là có cơ sở.

[3.3] Di sản của cụ Lê T4 và cụ Trần Thị H5 là diện tích đất theo đo đạc thực tế là 783,3m^2; trong đó có 146m^2 đất ở nông thôn và 637,3m^2 đất trồng cây hằng năm khác có giá trị 7.988.262.800 đồng (*chứng thư thẩm định giá số 1431/2019/VLAND-QNG ngày 07/11/2019*).

[3.3.1] Xét công sức bảo quản, tôn tạo di sản của bà T2: Từ năm 1980, sau khi cụ T và các anh chị em bà Lê Thị Lãm T2 vao miền N sinh sống thì bà T2 ở lại cùng với cụ T4, cụ H5; chăm sóc cụ T4, cụ H5 và quản lý, sử dụng nhà đất, đăng ký kê khai, thực hiện các nghĩa vụ đối với Nhà nước sau khi cụ T4, cụ H5 chết cho đến nay đã hơn 39 năm là đã có nhiều công sức. Việc bà T2 có nhiều công sức đóng góp vào di sản đã được bà Lê Thị Thanh D là đại diện ủy quyền của ông Lê T tại phiên hòa giải tại UBND xã T ngày 06/12/2018 công nhận và chỉ đề nghị được chia phần diện tích đất có kích thước chiều dài theo mặt đường QL 24B là 10m (*tổng chiều dài 41,54m*). Bên cạnh đó, hàng thừa kế di sản của cụ T nhiều người (*09 kỷ phần*) nhưng Tòa án cấp sư thẩm trích công sức quản lý, tôn tạo di sản cho bà Lê Thị Lãm T2 tương đương với 01 kỷ phần thừa kế là không tương xứng, không phù hợp và không bảo đảm quyền lợi của bà T2. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà T2 và ý kiến của đại diện Viên kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa: Tính công sức của bà Lê Thị Lãm T2 bằng 02 kỹ phần thừa kế, có giá trị 1.775.169.512 đồng (*7.988.262.800 đồng : 9 X 2*).

[3.3.2] Gía trị di sản của cụ T4, cụ H5 còn lại là 6.213.093.288 đồng; được phân chia như sau:

- Tại thời điểm cụ T4 chết (*năm 1986*) thì hàng thừa kế thứ nhất của cụ T4 gồm cụ H5 và ông T nên di sản của cụ T4 tương đương số tiền 3.106.550.000 đồng được chia cho cụ H5 và ông T, mỗi người được nhận có giá trị 1.553.275.000 đồng. Đồng thời, theo quy định tại Điều 15 của Luật Hôn nhân và

Gia đình năm 1959 thì phần di sản ông T được hưởng của cụ T4 1.553.275.000 đồng là tài sản chung vợ chồng ông T, bà H6.

- Tại thời điểm cụ H5 chết (*năm 1990*) thì ông T là người thừa kế duy nhất của cụ H5. Do đó, ông T được hưởng giá trị tài sản chung của cụ H5 và kỷ phần cụ H5 được hưởng từ cụ T4 là 3.106.550.000 đồng + 1.553.275.000 đồng = 4.659.825.000 đồng.

- Năm 2016, bà H6 chết, hàng thừa kế thứ nhất của bà H6 gồm 07 người là ông Lê T và các con của ông T, bà H6 gồm: Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, Lê Thị Lãm T2. Do đó, di sản của bà H6 (*là ½ tài sản chung của ông* T*, bà* H6) có giá trị là 776.637.000 đồng (*1.553.275.000 đồng: 2*) được chia cho 07 người và mỗi người được nhận kỷ phần thừa kế có giá trị 110.948.000 đồng (*776.637.000 đồng: 7*).

- Ngày 11/12/2019, ông T chết, di sản của ông T có giá trị 5.547. 410.000 đồng (*gồm phần di sản ông* T *nhận được từ cụ* T4*, cụ* H5 *và bà* H6) và di sản của ông T được chia cho 09 đồng thừa kế gồm: Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, Lê Thị Lãm T2, Lê Cao H1, Lê Cao Q và Lê Thị Mỹ L, mỗi người được hưởng một kỷ phần thừa kế có giá trị là 616.378.000 đồng.

Như vậy, các ông, bà Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P mỗi người được hưởng 01 kỷ phần thừa kế có giá trị 727.326.000 đồng (*110.948.000 đồng +616.378.000 đồng*); Lê Cao H1, Lê Cao Q và Lê Thị Mỹ L, mỗi người được hưởng kỷ phần thừa kế là 616.378.000 đồng.

Bà Lê Thị Lãm T2 được hưởng 01 kỷ phần thừa kế và 01 kỷ phần được trích công sức giữ gìn, tôn tạo di sản, tổng cộng giá trị là 2.502.495.000 đồng (727.326.000 đồng + 1.775.169.000 đồng).

[3.3.3] Hiện nay trên thửa đất 257 đang tranh chấp, bà T2 và ông A đã xây dựng nhà ở kiên cố và các công trình kiến trúc khác từ năm 1993 nên để đảm bảo cho ông A, bà T2 có chỗ ở ổn định và theo yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của phía nguyên đơn được nhận chung kỷ phần bằng hiện vật nên Tòa án cấp sơ thẩm giao cho bà Lê Thị Lãm T2 phần đất ký hiệu C, diện tích 416m^2 (*trong đó có 77,6m^2 đất ở và 338,4m^2 đất trồng cây hằng năm khác*) và giao cho các ông bà Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, Lê Cao H1, Lê Cao Q và Lê Thị Mỹ L phần đất ký hiệu B, diện tích 367,3m^2 (*trong đó có 68,4m^2 đất ở và 298,9m^2 đất trồng cây hằng năm khác*); bà Lê Thị Lãm T2 phải thanh toán giá trị chênh lệch đối với phần di sản được chia bằng hiện vật cho các ông bà Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, Lê Cao H1, Lê Cao Q và Lê Thị Mỹ L là phù hợp và đúng quy định.

Đối với 02 ki ốt trên phần đất chia cho các ông bà Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, Lê Cao H1, Lê Cao Q và Lê Thị Mỹ L là các tài sản do ông A, bà T2 xây dựng nên Tòa án cấp sơ thẩm giao hai ki ốt nêu trên cho các ông bà Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H,

Lê Đình D1, Lê Đình P, Lê Cao H1, Lê Cao Q và Lê Thị Mỹ L được quyền sở hữu và buộc phải thanh toán giá trị cho ông A, bà T2 số tiền 166.640.240 đồng (*85.356.240 đồng + 81.284.000 đồng*) là có cơ sở.

[4] Từ các nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Lãm T2, ông Trịnh Hoài A và sửa bản án sơ thẩm.

Do sửa bản án sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại phần án phí sơ thẩm theo quy định và do chấp nhận kháng cáo nên bà Lê Thị Lãm T2, ông Trịnh Hoài A không phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Các quyết định còn lại của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của của bà Lê Thị Lãm T2 và ông Trịnh Hoài A; sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 2 Điều 5, Điều 26, Điều 34, Điều 186, khoản 1 Điều 188 và Điều 201 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 623, Điều 609, Điều 612, Điều 613, Điều 618, Điều 650; điểm a, khoản 1, khoản 2 Điều 651, Điều 658 Bộ luật dân sự và Điều 15 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959; Điều 12, Điều 14, Điều 26 và khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê T (*đã chết ngày 11/12/2019*) có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm các ông, bà Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, Lê Cao H1, Lê Cao Q và Lê Thị Mỹ L về yêu cầu đòi lại tài sản quyền sử dụng đất.

Buộc bà Lê Thị Lãm T2, ông Trịnh Hoài A, anh Trịnh Quốc V1, anh Trịnh Hoài T3, chị Trịnh Thị Ngọc X phải trả lại phần diện tích đất để chia thừa kế theo đo đạc thực tế 783,3m^2, thuộc thửa đất 257, tờ bản đồ số 28, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Lê Trinh .

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê T (*đã chết ngày 11/12/2019*) có những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng gồm các ông, bà Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, Lê Cao H1, Lê Cao Q và Lê Thị Mỹ L đối với yêu cầu đòi lại căn nhà cấp 4 (*nhà thờ*), diện tích 53,9m^2, trên thửa đất 257, tờ bản đồ số 28, xã T, thành phố Q.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh D về yêu cầu chia di sản thừa kế đối với phần diện tích đất 783,3m^2 thuộc thửa đất 257, tờ bản đồ số 28, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

3.1. Xác định hàng thừa kế thứ nhất của ông Lê T gồm có: Lê Thị Lãm T2, Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, Lê Cao H1, Lê Cao Q và Lê Thị Mỹ L.

3.2. Xác định di sản thừa kế là quyền sử dụng phần diện tích đất theo đo đạc thực tế 783,3m^2 (*gồm 146m^2 đất ONT, 637,3m^2 đất HNK*), thuộc thửa đất 257, tờ bản đồ số 28, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, có giá trị là 7.988.262.800 đồng *(bảy tỷ, chín trăm tám mươi tám triệu, hai trăm sáu mươi hai nghìn, tám trăm đồng).*

3.3. Chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất 783,3m^2, thửa đất 257, tờ bản đồ số 28, xã T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi cho các đồng thừa kế gồm có: Lê Thị Lãm T2, Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, Lê Cao H1, Lê Cao Q và Lê Thị Mỹ L.

- Giao cho bà Lê Thị Lãm T2 được quyền sử dụng phần diện tích đất có ký hiệu C (*được giới hạn bởi các điểm M1, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, M8, M7, M6, M5, M4, M3, M2*), diện tích 416m^2 (*trong đó có 77,6m^2 đất ở và 338,4m^2 đất trồng cây hằng năm khác*), thuộc thửa đất số 257, tờ bản đồ số 28, xã T, thành phố Q có giá trị 4.242.985.600 đồng *(bốn tỷ, hai trăm bốn mươi hai triệu, chín trăm tám mươi lăm nghìn, sáu trăm đồng)*, có giới cận:

+ Phía Bắc giáp phần đất ký hiệu B (*giao cho các ông bà* Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, Lê Cao H1, Lê Cao Q *và* Lê Thị Mỹ L);

+ Phía Nam giáp thửa 208;

+ Phía Tây giáp đường quốc lộ 24B;

+ Phía Đông giáp thửa đất 288.

- Giao cho các ông, bà Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, Lê Cao H1, Lê Cao Q và Lê Thị Mỹ L được quyền sử dụng phần diện tích đất có ký hiệu B (*được giới hạn bởi các điểm 6, 7, M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, 19, 20*), diện tích 367,3m^2 (*trong đó có 68,4m^2 đất ở và 298,9m^2 đất trồng cây hằng năm khác*), thuộc thửa đất 257, có giá trị là 3.745.277.200 đồng *(ba tỷ, bảy trăm bốn mươi lăm triệu, hai trăm bảy mươi bảy nghìn, hai trăm đồng)*, có giới cận:

+ Phía Bắc giáp phần đất ký hiệu A của ông Nguyễn Hồng Q1, bà Dương Thị M;

+ Phía Nam giáp phần đất ký hiệu C (*giao cho bà* Lê Thị Lãm T2);

+ Phía Tây giáp đường quốc lộ 24B;

+ Phía Đông giáp thửa đất 416.

- Buộc bà Lê Thị Lãm T2 phải thanh toán giá trị chênh lệch đối với phần di sản được chia cho các ông, bà Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, mỗi người số tiền là 259.166.000 đồng *(hai trăm năm mươi chín triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn đồng)*; thanh toán cho ông Lê Cao H1, ông Lê Cao Q và bà Lê Thị Mỹ L, mỗi người số tiền 148.218.000 đồng *(một trăm bốn mươi tám triệu hai trăm mười tám nghìn đồng).*

3.4. Giao cho các ông, bà Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, Lê Cao H1, Lê Cao Q và Lê Thị Mỹ L được quyền sở hữu các tài sản nằm trên phần đất ký hiệu B gồm: 01 ki - ốt, ký hiệu b, diện tích 47,5m^2 và mái hiên (*ký hiệu a + c*), diện tích 27m^2 (*6,5m^2 + 20,5m^2*) và 01 ki - ốt ký hiệu e, diện tích 50,7m^2 và mái hiên (*ký hiệu d + f*), diện tích 20,1m^2 (*7,2m^2 + 12,9m^2*).

Các ông bà Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, Lê Cao H1, Lê Cao Q và Lê Thị Mỹ L phải thanh toán giá trị hai ki-ốt trên cho ông Trịnh Hoài A, bà Lê Thị Lãm T2 số tiền 166.640.240 đồng *(một trăm sáu mươi sáu triệu, sáu trăm bốn mươi nghìn, hai trăm bốn mươi đồng)*.

3.5. Buộc ông Trịnh Hoài A, bà Lê Thị Lãm T2 phải tháo dỡ, thu dọn chuồng gà; 03 trụ bê tông rào lưới B40; 03 cây mãng cầu; 03 cây mai và tài sản khác của ông A, bà T2 trên phần đất ký hiệu B được giao cho các ông, bà Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, Lê Cao H1, Lê Cao Q và Lê Thị Mỹ L quản lý, sử dụng.

3.6. Buộc ông Phạm Văn H2, bà Đỗ Thị K, bà Nguyễn Thị N1 phải thu dọn đồ đạc, tài sản, dịch chuyển ra khỏi hai ki - ốt nằm trên phần đất ký hiệu B để giao hai ki ốt trên cho các ông, bà Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, Lê Cao H1, Lê Cao Q và Lê Thị Mỹ L được quyền sở hữu.

3.7. Bà Lê Thị Lãm T2 và các ông, bà Lê Thị Thanh T1, Lê Thị Thanh D, Lê Thanh H, Lê Đình D1, Lê Đình P, Lê Cao H1, Lê Cao Q, Lê Thị Mỹ L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan quản lý đất đai để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(*có sơ đồ phân chia kèm theo. Sơ đồ này là một bộ phận không tách rời bản án này*).

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh D về yêu cầu chia thừa kế căn nhà cấp 4 (nhà thờ), diện tích 53,9m^2 trên thửa đất 257, tờ bản đồ số 28, xã T, thành phố Q.

5. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 449743, thửa đất số 257, tờ bản đồ số 28, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi cấp cho hộ bà Lê Thị Lãm T2 ngày 30/12/2017.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

7. Án phí dân sự sơ thẩm: Các ông, bà Lê Thị Thanh D, Lê Đình D1, Lê Đình P mỗi người phải chịu án phí sơ thẩm số tiền 33.080.000 đồng. Số tiền tạm ứng án phí bà D đã nộp 18.433.561 đồng (*do bà* Trần Thị H7 *nộp thay*) theo biên lai thu số 0006016 ngày 04/8/2020 được khấu trừ vào số tiền án phí bà D phải chịu.

Bà Lê Thị Thanh T1, ông Lê Thanh H là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn nộp án phí, do đó Hội đồng xét xử xét miễn án phí cho ông H, bà T1.

Các ông bà Lê Cao H1, Lê Cao Q, Lê Thị Mỹ L mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 29.040.000 đồng.

Bà Lê Thị Lãm T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 82.000.000 đồng.

Các ông, bà D, D1, P, bà T2, H1, Q, L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng đối với yêu cầu công nhận hợp đồng của ông Nguyễn Hồng Q1, bà Dương Thị M được chấp nhận.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Lãm T2 và ông Trịnh Hoài A không phải chịu; ông A, bà T2 được hoàn trả số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên lai thu số 04963 ngày 01/12/2022 (*ông* A *nộp*) và 04965 ngày 02/12/2022 (*bà* T2 *nộp*) của Cục thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Phú Yên
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; HS; LT.

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

(Đã ký)

Lê Phước Thanh