

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Bản án số: 28/2023/DS-ST
Ngày: 26/10/2023
“Tranh chấp thừa kế tài sản và
tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Dũng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Hoài Nam

2. Ông Phạm Châu

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Tiến Dũng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kim Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 26/10/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 33/2021/TLST-DS ngày 19/10/2021, về việc “Tranh chấp thừa kế tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 97/2023/QĐXXST-DS ngày 05/9/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 141/2023/QĐST-DS ngày 28/9/2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Lê Thị T, sinh năm 1939; địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị T: Bà Trần Thị Tuyết N, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ G, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (văn bản ủy quyền ngày 25/10/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị T: Bà Phạm Thị Hà C, trợ giúp viên của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Q, theo quyết định cử trợ giúp viên số 367/QĐ-TGPL ngày 26/10/2021 của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Q.

- **Bị đơn:** Ông Lê Văn B, sinh năm 1956; địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

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

1. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1950; địa chỉ: Tổ A, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1954

3. Ông Lê Văn D, sinh năm 1979

4. Bà Lê Thị Thu P, sinh năm 1983

5. Ông Lê Văn T2, sinh năm 1991

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

6. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q; địa chỉ: Số A H, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q.

7. Văn phòng C3; địa chỉ: Số C N, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Xuân T3 – Trưởng văn phòng.

8. Ông Lê Hoàng Triệu T4, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ A, Phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

9. Ông Lê Văn Á, sinh năm 1972

10. Bà Đào Thị T5, sinh năm 1973

Cùng địa chỉ: Khu dân cư S, thôn P, xã Đ, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi

11. Ông Trương Minh T6, sinh năm 1983; địa chỉ: Hẻm C, đường M, Tổ D, Phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

12. Văn phòng C4; địa chỉ: Số A đường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị T, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trần Thị Tuyết N, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Cụ Lê C1 (tên gọi khác Lê Văn C2) và cụ Phạm Thị N1 có 02 con chung gồm bà Lê Thị Đ và bà (Lê Thị T). Khi cụ C2 tập kết ra Bắc có chung sống với người phụ nữ khác (không rõ họ tên), có một người con chung là ông Lê Văn B. Ngoài ra không còn người con nào khác, kể cả con riêng, con nuôi.

Nguồn gốc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.819,6m², xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi theo hồ sơ đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị 299/TTg là thửa đất số 564, tờ bản đồ số 4 (bản đồ 299), loại đất T (thổ cư) do cụ Lê Văn C2 tạo lập, đứng tên kê khai và được Ủy ban nhân dân xã N xác lập vào sổ đăng ký ruộng đất (mẫu 5b) năm 1987, tại số thứ tự 20, trang số 18. Khi còn nhỏ, cả 03 chị em bà sống cùng với cha mẹ tại thửa đất này, đến khi có chồng, bà và bà Lê Thị Đ về ở tại nhà chồng, chỉ còn ông Lê Văn B ở với cha mẹ cụ C2, cụ N1. Cụ Lê C2 chết năm 1989, cụ Phạm Thị N1 chết năm 1993, đều không để lại di chúc. Sau khi cha mẹ chết, ông Lê Văn B tiếp tục sinh sống trên thửa đất này và thờ cúng cha mẹ. Năm 1998, ông Lê Văn B tự ý kê khai, được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua nhiều lần cấp đổi, đến năm 2020, ông Lê Văn B được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY006958, thửa đất số 25, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.819,6m², tại xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi (trong đó có 1575,5m² đất ONT và 244,1m² đất BHK). Cuối năm 2020, ông Lê Văn B làm thủ tục tách thửa đất số 25 nêu trên thành 06 thửa đất gồm: Thửa đất số 604, diện tích 124,8m², loại đất ONT; thửa đất số 605, diện tích 124,1m², loại đất ONT; thửa đất số 606, diện tích 125m², loại đất ONT; thửa đất số 607, diện tích 124,9m², loại đất ONT; thửa đất số 608, diện tích 174,7m², loại đất ONT và thửa đất số 609, diện tích 1146,1m² (trong đó 902m² đất ONT và 244,1m² đất BHK); cùng tờ bản đồ số 14, tại xã N.

Sau khi tách thửa đất, ông B chuyển nhượng thửa 606 và thửa 607 cho ông Lê Văn Á, bà Đào Thị T5; chuyển nhượng thửa đất 605 cho ông Trương Minh T6 và chuyển nhượng thửa đất 604 cho ông Lê Hoàng Triệu Tân. Hiện nay trên thửa 608, 609 gia đình ông Lê Văn B đang quản lý, sử dụng, các thửa đất 604, 605, 606, 607 là đất trống, không có tài sản gì.

Nguồn gốc đất là của cha mẹ để lại, việc ông B tự ý kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tách thửa, chuyển nhượng cho những người khác mà không có sự đồng ý của các chị em là không đúng. Do đó, bà yêu cầu giải quyết:

1. Hủy 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DA 967547, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đổi với thửa đất số 604, tờ bản đồ số 14, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DA 967546, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đổi với thửa đất số 605, tờ bản đồ số 14, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DA 983810, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đổi với thửa đất số 606, tờ bản đồ số 14, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DA 983811, do Sở

Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đổi với thửa đất số 607, tờ bản đồ số 14, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CY 037944, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đổi với thửa đất số 608, tờ bản đồ số 14, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CY 037945, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đổi với thửa đất số 609, tờ bản đồ số 14, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Tuyên bố vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 75, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng ông Lê Văn B với ông Trương Minh T6 tại Văn phòng C3.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 76, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng ông Lê Văn B với ông Lê Hoàng Triệt T4 tại Văn phòng C3.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1884, quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng ông Lê Văn B và ông Lê Văn Á, bà Đào Thị T5 tại Văn phòng C4.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1885, quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng ông Lê Văn B và ông Lê Văn Á, bà Đào Thị T5 tại Văn phòng C4.

2. Chia di sản thừa kế của cụ Lê C2 (Lê Văn C2), cụ Phạm Thị N1 theo pháp luật là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 14, diện tích 1819,6m² (trong đó có 1575,5m² đất ở nông thôn và 244,1m² đất trồng cây hàng năm khác), tại xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi cho 03 đồng thừa kế gồm: ông Lê Văn B, bà Lê Thị Đ và bà (Lê Thị T); mỗi người được hưởng 525,2m² đất ở và 81,4m² đất trồng cây hàng năm; yêu cầu chia di sản bằng hiện vật.

Tại bản ghi ý kiến ngày 27/10/2021, biên bản lấy lời khai ngày 29/12/2021, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Văn B trình bày:

Cụ Lê Văn C2 (còn có tên gọi là Lê C2) tập kết ra B1 chung sống với cụ Nguyễn Thị M (chết năm 1975) có một người con duy nhất là ông (Lê Văn B), ngoài ra không có người con nào khác. Sau khi cụ M chết, năm 1976 cụ C2 dẫn ông về sống chung với cụ Phạm Thị N1 tại thôn Đ, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. Đến năm 1977, ông kết hôn với bà Nguyễn Thị Thu T1 và về sống chung với cụ C2, cụ N1.

Giữa cụ Lê Văn C2, cụ Phạm Thị N1 có 02 con chung là bà Lê Thị T, bà Lê Thị Đ. Ngoài ra còn có con riêng, con nuôi nào khác thì ông không biết. Quan hệ giữa ông và bà Lê Thị T, bà Lê Thị Đ là chị em cùng cha khác mẹ.

Nguồn gốc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 14, diện tích 1819,6m², xã N,

huyện T, tỉnh Quảng Ngãi là của ông nội Lê Á1 để lại cho cụ C2. Năm 1976, khi cụ C2 dẫn ông về ở trên đất này thì bà Lê Thị T đã có chồng được cha (cụ C2) khi đó là cán bộ xã đã xin cho chỗ đất khác để ở. Năm 1977, ông cưới vợ là bà Nguyễn Thị Thu T1, vợ chồng ông vẫn ở trên đất cùng với cụ C2, cụ N1 và bà Đ.

Sau khi cụ C2, cụ N1 chết, ông tiếp tục quản lý, sử dụng đất. Quá trình ở trên đất thì ông có cắt cho bà Đ ở một phần thửa đất khoảng 500m². Năm 1998, ông đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà Đ cũng kê khai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất ông đã cắt cho bà Đ; bà T ở cùng xã, biết việc ông kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không tranh chấp.

Năm 2011, ông được UBND huyện T cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số BH 024540, thửa đất số 25, tờ bản đồ số 14, thôn Đ, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. Năm 2020, ông làm thủ tục tách thửa thành các thửa đất số 604, 605, 606, 607, 608, 609, cùng tờ bản đồ số 14, xã N, huyện T.

Sau đó ông lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 606 và 607 cho ông Lê Văn Á, bà Đào Thị T5; chuyển nhượng thửa đất số 604 cho ông Lê Hoàng Triệu T4 và chuyển nhượng thửa đất 605 cho ông Trương Minh T6; giá trị chuyển nhượng các lô đất trên mỗi lô đất là 350.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng và hiện nay đã đăng ký sang tên cho người nhận chuyển nhượng. Các ông Lê Hoàng Triệu T4, Trương Minh T6, Lê Văn Á đã nhận đất làm hàng rào xung quanh nhưng chưa xây dựng công trình gì trên đất.

Quá trình quản lý, sử dụng đất vợ chồng ông có sửa chữa, xây dựng nhà 04 lần, cụ thể: Vào năm 1981 có sửa chữa nhà lợp tranh, vách đất; năm 1983 sửa chữa lợp ngói, vách đất; năm 1997, vợ chồng ông xây dựng lại nhà cấp 4 xây gạch, mái ngói và năm 2021 xây dựng lại ngôi nhà mới kết cấu bê tông, cốt thép. Trong quá trình quản lý, sử dụng đất, xây dựng nhà trên đất thì bà Lê Thị T và bà Lê Thị Đ cũng không có tranh chấp, khiếu nại gì.

Khi cụ Lê Văn C2, cụ Phạm Thị N1 còn sống thì vợ chồng ông là người trực tiếp ở với hai cụ, chăm sóc phụng dưỡng hai cụ cho đến khi chết. Sau khi hai cụ chết thì vợ chồng ông lo ma chay, cúng giỗ hằng năm từ đó đến nay.

Hiện nay trên đất có các tài sản gồm: 01 ngôi nhà bê tông, cốt thép xây dựng năm 2021; 01 ngôi nhà cấp 4 xây dựng năm 1997; 01 ngôi nhà cấp 4 của con gái ông là Lê Thị Thu P; chuồng trâu, chuồng heo, giếng nước và một số cây ăn quả.

Đối với yêu cầu chia thừa kế của bà Lê Thị T thì ông không đồng ý vì khi còn sống cụ Lê Văn C2 đã xin đất cho bà T ở chỗ khác. Từ năm 1976, ông đã ở trên đất này đến nay, quá trình quản lý, sử dụng đất ông đã giữ gìn, bảo quản tài sản, đăng ký được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà Lê Thị T, bà Lê Thị Đ không có tranh chấp khiếu nại gì. Ngoài ra, từ thời điểm

cụ C2 chết đến khi bà T khởi kiện đã trên 30 năm, vì vậy yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Lê Văn C2. Trường hợp có căn cứ chia di sản thừa kế thì ông yêu cầu tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo di sản theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/3/2022, bà Lê Thị Đ trình bày:

Về quan hệ huyết thống: Cha mẹ bà là cụ Lê Văn C2 (còn có tên gọi là Lê C2), Phạm Thị N1 có 02 con chung là bà Lê Thị T và bà. Ngoài ra, cụ C2 còn có 01 người con riêng là ông B như nội dung ông B trình bày. Cụ C2 chết năm 1989, cụ N1 chết năm 1993, đều không để lại di chúc.

Về nguồn gốc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 14, diện tích 1819,6m², xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi thì bà không rõ. Khi sinh ra thì bà và chị Lê Thị T đã ở cùng với cha mẹ trên đất này. Khoảng năm 1975 – 1976, cụ C2 dẫn ông Lê Văn B về ở cùng với gia đình. Lúc này, bà T đã có chồng, chuyển về sinh sống ở phía chồng. Chỉ còn lại cha mẹ, ông Lê Văn B và bà.

Năm 1976, bà được cha mẹ cho diện tích đất khoảng 01 sào thuộc thửa đất này để làm nhà ở, được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà chuyển nhượng toàn bộ đất này cho người khác và chuyển về sinh sống cùng với con gái tại phường N, thành phố Q.

Khoảng năm 1977, ông Lê Văn B cưới vợ về ở tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 14, diện tích 1819,6m², xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. Sau khi cha mẹ chết thì ông B tiếp tục quản lý, sử dụng đất đến nay. Việc ông B kê khai, chuyển nhượng đất, xây dựng công trình trên đất như thế nào thì bà không biết. Bà xác định nguồn gốc đất tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 14, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi là của cha mẹ để lại. Sau khi cha mẹ chết thì ông B tiếp tục quản lý, sử dụng.

Nay, bà T yêu cầu chia thừa kế đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 14, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi thì bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà xác định không còn liên quan gì đến tranh chấp giữa bà Lê Thị T và ông Lê Văn B. Bà không có tranh chấp, không yêu cầu gì về thừa kế đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 14, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 17/6/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Á, bà Đào Thị T5 trình bày:

Vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị Thu T1 các thửa đất: Thửa 606, tờ bản đồ số 14, diện tích 125m², đất ở tại nông thôn, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi; theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2021, được Văn phòng C4, quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD; Thửa đất 607, tờ bản đồ số 14, diện tích 124,9m², đất ở tại nông thôn, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi; theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2021, được Văn phòng C4, quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD; Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi trên hợp

đồng chuyển nhượng là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) mỗi lô nhưng giá trị thực tế số tiền lớn hơn, cụ thể bao nhiêu thì vợ chồng ông không nhớ. Hiện nay các thửa đất trên đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số DA 983811, thửa đất số 607, tờ bản đồ số 14 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số DA 983810, thửa đất số 606, tờ bản đồ số 14 cho vợ chồng ông bà vào ngày 20/4/2021.

Nay bà Lê Thị T yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu thì vợ chồng ông bà không đồng ý vì tại thời điểm chuyển nhượng đất thì ông Lê Văn B đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; khi nhận chuyển nhượng đất thì không có ai tranh chấp khiếu nại gì; việc chuyển nhượng đất được tiến hành công khai; hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng và vợ chồng ông đã đăng ký sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án có căn cứ tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng trên thì ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 27/11/2021, người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng Phạm Xuân T3 là ông Phạm Xuân T3 trình bày:

Văn phòng C3 đã thực hiện công chứng các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 604, tờ bản đồ 14, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi (số công chứng 76, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/01/2021), giao kết giữa ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị Thu T1 chuyển nhượng cho ông Lê Hoàng Triệu T4; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 605, tờ bản đồ 14, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi (số công chứng 75, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/01/2021), giao kết giữa ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị Thu T1 chuyển nhượng cho ông Trương Minh T6.

Tại thời điểm công chứng các hợp đồng chuyển nhượng, các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết, đã đọc Hợp đồng; đồng ý toàn nội dung hợp đồng và đồng ý ký tên vào Hợp đồng trước mặt công chứng viên; riêng bà Nguyễn Thị Thu T1 không biết chữ đã tự mời người làm chứng là ông Nguyễn B2. Đồng thời, Văn phòng C3 cũng không nhận được bất cứ văn bản nào của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc ngăn chặn ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị Thu T1 thực hiện chuyển nhượng thửa đất số 604 và thửa đất số 605 nêu trên.

Như vậy việc công chứng các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đúng với quy định; đề nghị Tòa xem xét và giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại các bản trình bày ý kiến ngày 27/10/2021, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu T1 và các anh chị Lê Văn D, Lê Thị Thu P, Lê Văn T2 thống nhất trình bày của ông Lê Văn B.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Minh T6, ông Lê Hoàng Triệu T4, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q và Văn phòng C4 đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đối với phần di sản của cụ Lê Văn C2 theo quy định của pháp luật thì đã hết thời hiệu khởi kiện nhưng các đương sự đều thừa nhận thừa đất số 25, tờ bản đồ số 14, xã N là di sản của cụ N1, cụ C2 để lại nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về thẩm quyền thụ lý, về quan hệ pháp luật tranh chấp, về tư cách của những người tham gia tố tụng, về thu thập chứng cứ, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu và tổng đạt các văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng.

Đối với người tham gia tố tụng thì nguyên đơn chấp hành đúng Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng theo quy định tại các điều 70, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến công khai tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử: Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Lê Văn C2 vì đã hết thời hiệu khởi kiện; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chia di sản thừa kế của cụ N1 thành 03 kỷ phần, chia cho bà T3 được nhận 01 kỷ phần, chia cho ông B được nhận 01 kỷ phần thừa kế và 01 kỷ phần được trích công sức giữ gìn, quản lý di sản; giao cho ông B được nhận hiện vật và ông B có nghĩa vụ thanh toán giá trị kỷ phần thừa kế cho bà T3 theo chứng thư thẩm định giá; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng đất và hủy 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa, bà Lê Thị Đ, người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Phạm Xuân T3, Văn phòng C4 vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn ông Lê Văn B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan bà Nguyễn Thị Thu T1, anh Lê Văn D, chị Lê Thị Thu P, anh Lê Văn T2, ông Trương Minh T6, ông Lê Hoàng Triệu T4, ông Lê Văn Á, bà Đào Thị T5, người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp: Theo nội dung yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu giải quyết hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Văn B; chia thừa kế theo pháp luật di sản của cụ Lê C2, cụ Phạm Thị N1 là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.819,6m², xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi cho các đồng thừa kế. Ngày 12/4/2022, nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu giải quyết tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị Thu T1 với các ông bà Lê Văn Á, Đào Thị T5, Trương Minh T6, Lê Hoàng Triệu T4 vô hiệu. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là *“Tranh chấp về thừa kế tài sản và tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi là phù hợp quy định tại các Điều 26, 34, 35 và 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện chia di sản thừa kế:

Theo trích lục khai tử số 284/TLKT-BS ngày 22/6/2021 thể hiện cụ Phạm Thị N1 chết năm 1993; trích lục khai tử số 283/TLKT-BS ngày 22/6/2021 thể hiện cụ Lê Văn C2 chết năm 1989; trên ảnh chụp bia mộ do nguyên đơn cung cấp thể hiện cụ C2 chết năm 1989, cụ N1 chết năm 1993. Bản tự khai ngày 29/12/2021, ông B cho rằng cụ Lê Văn C2 chết 1988, bia mộ cũng được lập năm 1988 nhưng không có căn cứ để chứng minh. Do đó, xác định thời điểm cụ C2 chết năm 1989 và thời điểm mở thừa kế của cụ C2 là năm 1989; thời điểm mở thừa kế của cụ N1 là thời điểm cụ N1 chết (năm 1993).

Theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 4 Điều 4 Nghị quyết số 02/2016/NQ-HĐTP ngày 30/6/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thi hành một số quy định của Nghị quyết số 103/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật Tố tụng hành chính thì từ ngày 01/01/2017, về thời hiệu thừa kế sẽ áp dụng khoản 1 Điều 623 Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết. Theo đó, thời hiệu để người thừa kế yêu cầu chia di sản là 30 năm đối với bất động sản kể từ thời điểm mở thừa kế. Đối với trường hợp thừa kế mở trước ngày 10/9/1990 thì thời hiệu khởi kiện chia di sản thừa kế là bất động sản được thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Pháp lệnh Thừa kế năm 1990 và hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/HĐTP ngày 19/10/1990 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của Pháp lệnh Thừa kế, cụ thể thời hiệu khởi kiện được tính từ ngày 10/9/1990. Ngày 07/07/2021, bà Lê Thị T có đơn khởi kiện (nộp đến Tòa án

ngày 08/7/2021) yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Lê Văn C2, cụ Phạm Thị N1. Như vậy, đối với yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ C2 là đã quá thời hạn 30 năm (10/9/1990 đến ngày 10/9/2020); đồng thời đối tượng tranh chấp trong vụ án này không có di sản là nhà ở, không có người thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài tham gia.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Văn B có đơn trình bày đối với phần di sản của cụ C2 ông đã quản lý trên 30 năm, hiện nay đã hết thời hiệu nên yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu. Đối chiếu với các quy định nêu trên thì yêu cầu khởi kiện của bà T đối với di sản của cụ C2 hết thời hiệu. Căn cứ điểm e Khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Lê Văn C2.

[2] Về nội dung:

[2.1] Các bên đương sự đều thừa nhận: Cụ Lê Văn C2 (L) và cụ Phạm Thị N1 có 02 người con chung là bà Lê Thị T, bà Lê Thị Đ. Ngoài ra, khi tập kết ra B, cụ C2 và cụ Nguyễn Thị M (chết năm 1975) có 01 người con duy nhất là ông Lê Văn B. Do đó, xác định hàng thừa kế thứ nhất của cụ C2 gồm bà Lê Thị T, bà Lê Thị Đ và ông Lê Văn B.

Theo ông B trình bày từ năm 1976, sau khi cụ M chết, ông được cụ C2 dẫn về sinh sống tại thửa đất hiện nay nguyên đơn tranh chấp thuộc xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi cùng với cụ C2, cụ N1 và bà Đ. Sau khi bà T, bà Đ có chồng thì chuyển về sinh sống tại nhà chồng, ông là người trực tiếp ở với cụ N1, cụ C2; chăm sóc, phụng dưỡng cụ N1, cụ C2 lúc già yếu và thờ cúng sau khi cụ C2, cụ N1 chết. Bà T, bà Đ thừa nhận, ông B ở với cụ C2, cụ N1 từ lúc ông được cụ C2 dẫn về. Đến khi có chồng, bà T và bà Đ về ở tại nhà chồng, chỉ còn ông Lê Văn B ở với cụ C2, cụ N1; sau khi cha mẹ chết, ông B thờ cúng. Tại đơn xin xác nhận về những người cùng hàng thừa kế ngày 16/9/2021, bà Lê Thị T đề nghị UBND xã N xác nhận những người cùng hàng thừa kế thứ nhất của cụ C2, cụ N1 gồm bà Lê Thị T, bà Lê Thị Đ và ông Lê Văn B; trong suốt quá trình tham gia tố tụng, bà T, bà Đ không có ý kiến phản đối về quyền thừa kế của ông B đối với di sản của cụ N1. Do đó, giữa ông B và cụ Phạm Thị N1 có quan hệ chăm sóc, nuôi dưỡng nhau như mẹ con. Căn cứ Điều 28 Pháp lệnh thừa kế năm 1990, Điều 654 Bộ luật dân sự 2015, xác định ông B được hưởng thừa kế di sản của cụ N1.

[2.2] Về di sản:

[2.2.1] Theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Tại phiếu cung cấp thông tin địa chính số 337/PCCTT ngày 29/9/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q - Chi nhánh huyện T thì thửa đất số 25, tờ bản đồ số 14 (bản đồ 2010), xã N đã được kê khai đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị 299/TTg tại thửa đất 564, tờ bản đồ số 4 (bản đồ 299), loại đất T, do cụ Lê Văn C2 đứng tên kê khai và đã được UBND xã N xác lập sổ đăng ký ruộng đất (5b) vào năm 1987 tại số thứ tự 20, trang số 18.

Sau khi cụ C2, cụ N1 chết, ông Lê Văn B kê khai, đăng ký được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 113677, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 01086 QSDĐ/448H ngày 07/12/1998, thửa đất số 1552, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.652m^2 (trong đó có 200m^2 đất ở và 1.452m^2 đất vườn) cho hộ ông Lê Văn B. Ngày 16/12/2011, UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 024540, sổ vào sổ CH02544, thửa đất số 25, tờ bản đồ số 14 (biến động từ thửa 1552, tờ bản đồ số 5), diện tích $1.819,6\text{m}^2$ (trong đó có 200m^2 đất ở và 1.620m^2 đất trồng cây hằng năm khác), xã N, huyện T cho ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị Thu T1. Theo đơn đề nghị xác định lại diện tích đất ở của ông B, ngày 16/9/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 006958, sổ vào sổ CS 10549, thửa đất số 25, tờ bản đồ số 14, diện tích $1.819,6\text{m}^2$ (trong đó có 1.575m^2 đất ở, $244,1\text{m}^2$ đất trồng cây hằng năm khác) cho ông Lê Văn B.

Sau khi xác định lại mục đích sử dụng đất, ông B tiến hành tách thửa đất nêu trên thành 06 thửa gồm: Thửa đất số 604, diện tích $124,8\text{m}^2$, loại đất ONT; thửa đất số 605, diện tích $124,1\text{m}^2$, loại đất ONT; thửa đất số 606, diện tích 125m^2 , loại đất ONT; thửa đất số 607, diện tích $124,9\text{m}^2$, loại đất ONT; thửa đất số 608, diện tích $174,7\text{m}^2$, loại đất ONT và thửa đất số 609, diện tích $1146,1\text{m}^2$ (trong đó 902m^2 đất ONT và $244,1\text{m}^2$ đất BHK); cùng tờ bản đồ số 14, tại xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. Tiếp đó, ông B chuyển nhượng thửa 606 và thửa 607 cho ông Lê Văn Á, bà Đào Thị T5; chuyển nhượng thửa đất 605 cho ông Trương Minh T6 và chuyển nhượng thửa đất 604 cho ông Lê Hoàng Triệu Tấn. Hiện nay, các thửa đất 608, 609 gia đình ông Lê Văn B đang quản lý, sử dụng; các thửa đất 604, 605, 606, 607 đã được đăng ký sang tên cho những người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2.2] Tại Báo cáo số 268/BC-UBND ngày 22/11/2022 của UBND xã N về việc cung cấp thông tin tại thửa đất số 25, tờ bản đồ số 14 ở thôn Đ, UBND xã N cung cấp thông tin xác định khi thực hiện giao đất theo Nghị định 64/CP của Chính phủ thì UBND xã N có lập phương án giao đất. Định mức cân đối của mỗi nhân khẩu là $450\text{m}^2/\text{khẩu}$. Thửa đất 25, tờ bản đồ số 14 được cân đối giao đất theo Nghị định 64/CP cho hộ ông Lê Văn B. Tại thời điểm cân đối giao đất thì hộ ông B có 05 khẩu. Sổ quản lý ruộng đất kèm theo Báo cáo nêu trên thể hiện hộ ông Lê Văn B có 05 khẩu được cân đối các thửa đất gồm thửa 1552, diện tích 1652m^2 ; thửa 1285, diện tích 513m^2 và thửa 1058, diện tích 650m^2 , cùng tờ bản đồ số 5, thôn Đ, xã N.

Như vậy, mặc dù thửa đất số 25, tờ bản đồ số 14, xã N (nay biến động thành các thửa đất 604, 605, 606, 607, 608, 609, cùng tờ bản đồ số 14, xã N) có nguồn gốc là thửa 564, tờ bản đồ số 4 của cụ Lê Văn C2 đứng tên kê khai theo Chỉ thị 299/TTg, là tài sản chung của cụ C2, cụ N1 theo Điều 15 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959, nhưng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước, thửa đất này đã được cân đối giao cho hộ ông Lê Văn B theo Nghị định 64/CP của Chính phủ.

Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 2 của Nghị định 64/CP thì đất nông nghiệp giao cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp bao gồm đất vườn, không bao gồm đất ở. Do đó, trong thửa đất số 1552, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.652m^2 (có 200m^2 đất ở và 1.452m^2 đất vườn) thì phần đất vườn 1.452m^2 đã được cân đối giao đất cho ông hộ ông Lê Văn B.

Tại khoản 2 Điều 10 Luật đất đai năm 2003 quy định: “2. Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của N2 dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền N Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam”.

Do đó, có căn cứ xác định, trong thửa đất số 1552, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.652m^2 , có 200m^2 đất ở và 1.452m^2 đất vườn, thì phần đất vườn 1.452m^2 đã được cân đối giao đất cho ông hộ ông Lê Văn B khi thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước theo Nghị định 64/CP, không còn là di sản của cụ Lê Văn C2, cụ Phạm Thị N1; phần diện tích đất ở 200m^2 trong thửa đất nêu trên không thuộc loại đất được cân đối theo Nghị định 64/CP nên vẫn là di sản của cụ C2, cụ N1; phần di sản của mỗi người là 100m^2 đất ONT ($200\text{m}^2 : 2$).

[2.2.3] Như đã nhận định tại mục [1.3] thì phần di sản của cụ C2 đã hết thời hiệu khởi kiện. Hiện nay ông Lê Văn B vẫn đang quản lý, sử dụng nên được tiếp tục quản lý, sử dụng theo quy định tại Điều 623 Bộ Luật dân sự 2015. Phần di sản của cụ N1 là 100m^2 đất ONT, thuộc thửa đất số 1552, tờ bản đồ số 5 (thửa đất số 25, tờ bản đồ 14, xã N) được xem xét chia cho các đồng thừa kế.

[2.2.4] Mặt khác, tại Biên bản lấy lời khai ngày 21/3/2021, bà Lê Thị Đ xác định bà được cha mẹ cho diện tích đất khoảng 01 sào thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 14, xã N để làm nhà ở, bà đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó đã chuyển nhượng cho người khác. Bà xác định không còn liên quan gì đến đất tranh chấp giữa bà Lê Thị T và ông Lê Văn B, không có tranh chấp, không yêu cầu gì về thừa kế đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 14, xã N; yêu cầu chỉ chia thừa kế cho bà T, ông B; đề nghị không chia cho bà và bà không phải chịu bất kỳ chi phí nào khác, kể cả án phí. Do đó, di sản thừa kế của cụ N1 sẽ được xem xét chia cho bà T, ông B.

[2.3] Về giá trị di sản: Đối với các thửa đất số 604, 605, 606, 607, cùng tờ bản đồ số 14, xã N hiện nay ông B đã chuyển nhượng cho ông ông Lê Văn Á, bà Đào Thị T5, ông Trương Minh T6 và ông Lê Hoàng Triệu Tấn . Ông B hiện đang quản lý, sử dụng thửa đất 608 và 609, cùng tờ bản đồ số 14, xã N. Theo chứng thư thẩm định giá số CTĐNQNG0100922 ngày 17/02/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn T7 thì đơn giá 01m^2 đất ở nông thôn là 3.724.948 đồng. Di sản của cụ N1 có giá trị là 372.494.800 đồng ($3.724.948 \text{ đồng} \times 100\text{m}^2$).

[3] Xét công sức bảo quản, tôn tạo di sản: Theo ông B trình bày, sau khi cụ C2, cụ N1 chết, ông tiếp tục quản lý, sử dụng đất, đăng ký, kê khai, thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất. Khi cụ Lê Văn C2, cụ Phạm Thị N1 còn sống thì ông là người trực tiếp ở với hai cụ, chăm sóc phụng dưỡng hai cụ. Sau khi hai cụ chết thì ông lo ma chay, cúng giỗ hằng năm từ đó đến nay. Trường hợp có căn cứ chia di sản thừa kế thì ông yêu cầu tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo di sản theo quy định của pháp luật.

Việc ông B trình bày như trên được bà T, bà Đ thừa nhận. Đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Như vậy, bị đơn có công sức đóng góp vào việc quản lý, giữ gìn, tôn tạo di sản thừa kế. Do đó, Hội đồng xét xử trích công sức quản lý, giữ gìn, tôn tạo di sản cho ông Lê Văn B tương đương với 01 kỷ phần thừa kế có giá trị là 124.164.933 đồng (372.494.800 đồng : 3).

[4] Về phân chia di sản:

[4.1] Cụ Phạm Thị N1 chết không để lại di chúc và không có nghĩa vụ về tài sản. Di sản của cụ N1 là 100m² đất ở nông thôn có giá trị là 372.494.800 đồng. Sau khi trích công sức giữ gìn, bảo quản di sản cho ông B, phần di sản của cụ N1 còn lại là 248.329.867 đồng.

Chia di sản của cụ N1 cho các đồng thừa kế là bà T, ông B, mỗi người được hưởng một kỷ phần thừa kế là 33,3m² đất ONT (100m² : 3), có giá trị là 124.164.933 đồng.

Như vậy, bà T được hưởng 01 kỷ phần thừa kế có giá trị 124.164.933 đồng, ông B 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 248.329.867 đồng.

[4.2] Xét bà Lê Thị T yêu cầu chia di sản thừa kế bằng hiện vật:

Như đã nhận định tại mục [4.1] thì bà T được nhận kỷ phần thừa kế có diện tích 33,3m² đất ONT. Diện tích đất nhỏ, không đủ để tách thửa, đồng thời hiện bà T đã có chỗ ở, ông B đã quản lý, sử dụng đất từ trước đến nay, đã xây dựng nhà ở kiên cố trên đất. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà T về việc chia thừa kế bằng hiện vật. Buộc ông B phải thanh toán lại giá trị kỷ phần thừa kế cho bà T, số tiền 124.164.933 đồng.

[5] Xét nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 75, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng ông Lê Văn B với ông Trương Minh T6, thửa đất 605; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 76, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng ông Lê Văn B với ông Lê Hoàng Triệu T4, thửa đất 604; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1884 và 1885 quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa vợ chồng ông Lê Văn B và ông Lê Văn Á, bà Đào Thị T5, thửa đất 606 và 607, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Như đã nhận định trên thì thửa đất số 1552, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.652m² (trong đó 200m² đất ở và 1.452m² đất vườn), xã N (nay biến động thành các thửa 604, 605, 606, 607, 608, 609, tờ bản đồ số 14) có nguồn gốc là

thửa 564, tờ bản đồ số 4 của cụ Lê Văn C2 đứng tên kê khai theo Chỉ thị 299/TTg, nhưng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước, phần diện tích đất vườn 1.452m² đã được cân đối giao đất cho ông hộ ông Lê Văn B theo Nghị định 64/CP của Chính phủ. Mặt khác, như đã nhận định tại mục [1.3] thì phần di sản của cụ C2 là 100m² đất ONT đã hết thời hiệu. Hiện nay ông Lê Văn B vẫn đang quản lý, sử dụng nên được tiếp tục quản lý, sử dụng theo quy định tại Điều 623 Bộ Luật dân sự 2015. Như vậy, tổng diện tích hộ gia đình ông Lê Văn B được quyền quản lý, sử dụng hợp pháp tại thời điểm chuyển nhượng là 1.552m².

Tại thời điểm chuyển nhượng đất thì ông Lê Văn B đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; khi chuyển nhượng đất thì không có ai tranh chấp khiếu nại gì; việc chuyển nhượng đất được tiến hành công khai; hợp đồng chuyển nhượng đất được công chứng; các ông bà Lê Văn Á, bà Đào Thị T5, Trương Minh T6, Lê Hoàng Triệu T4 đã đăng ký sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Tổng diện tích chuyển nhượng của 04 thửa đất trên là 498,8m² thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của hộ ông Lê Văn B. Đồng thời, Hội đồng xử xử xét không chia cho bà T được nhận kỷ phần thừa kế của cụ N1 bằng hiện vật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên.

[6] Xét yêu cầu hủy 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DA 967547, thửa đất số 604, tờ bản đồ số 14, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DA 967546, thửa đất số 605, tờ bản đồ số 14, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DA 983810, thửa đất số 606, tờ bản đồ số 14, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DA 983811, thửa đất số 607, tờ bản đồ số 14, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CY 037944, thửa đất số 608, tờ bản đồ số 14, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CY 037945, thửa đất số 609, tờ bản đồ số 14, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Như đã nhận định tại mục [4], xét không có căn cứ chia cho bà T được nhận kỷ phần thừa kế bằng hiện vật nên không cần thiết phải hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc số tiền 13.000.000 đồng và chi phí thẩm định giá tài sản 22.000.000, tổng cộng 35.000.000 đồng. Bà Lê Thị T, ông Lê Văn B phải chịu chi phí tố tụng trên phần di sản được chia theo quy định tại các Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự, theo đó bà Lê Thị T phải chịu số tiền 11.700.000 đồng, ông Lê Văn B phải chịu số tiền 23.300.000 đồng.

Bà T đã đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, thẩm định giá tài sản với số tiền là 35.000.000 đồng và đã chi phí xong nên ông Lê Văn B phải hoàn trả cho bà Lê Thị T số tiền 23.300.000 đồng.

[8] Về án phí: Bà Lê Thị T là người cao tuổi, đã có đơn xin miễn án phí hợp lệ nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Văn B là người cao tuổi, nhưng không có đơn xin miễn án phí nên phải chịu án phí sơ thẩm số tiền 12.416.493 đồng (248.329.867 đồng x 5%).

[9] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phù hợp một phần với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[10] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 5 Điều 26, các Điều 34, 147, 148, 157, 165, 217, 227, 228, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 4, Điều 25, Điều 28, Điều 36 Pháp lệnh thừa kế năm 1990; các Điều 612, 613, 614, khoản 1 Điều 623, Điều 650, Điều 651, Điều 653, Điều 658, Điều 660, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 12, Điều 14, Điều 26, Điều 27 của 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. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T về yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Lê Văn C2 (L) là một phần thửa đất số 25, tờ bản đồ số 14 (nay biến động thành các thửa đất 604, 605, 606, 607, 608, 609, cùng tờ bản đồ số 14), xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T đối với yêu cầu chia di sản thừa kế của cụ Phạm Thị N1.

- Xác định những người được hưởng di sản của cụ Phạm Thị N1 gồm bà Lê Thị T và ông Lê Văn B.

- Xác định di sản thừa kế của cụ Phạm Thị N1 là 100m² đất ở nông thôn (ONT), thuộc thửa đất 25, tờ bản đồ số 14 (nay biến động thành các thửa đất 604, 605, 606, 607, 608, 609, cùng tờ bản đồ số 14), xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi, có giá trị là 372.494.800 đồng (*ba trăm bảy mươi hai triệu, bốn trăm chín mươi bốn nghìn, tám trăm đồng*).

- Chia cho bà T được hưởng 01 kỷ phần thừa kế có giá trị 124.164.933 đồng; chia cho ông B 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 248.329.867 đồng.

Giao cho hộ ông Lê Văn B được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất 608 và 609, cùng tờ bản đồ số 14, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Buộc ông Lê Văn B phải thanh toán cho bà Lê Thị T giá trị kỷ phần thừa kế bà T được hưởng, số tiền 124.164.933 đồng (*một trăm hai mươi bốn triệu, một trăm sáu mươi bốn nghìn, chín trăm ba mươi ba đồng*).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T đối với các yêu cầu:

3.1. Tuyên bố vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 605, tờ bản đồ số 14, xã N, huyện T giữa ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Trương Minh T6, được Văn P1 công chứng Phạm Xuân T3 công chứng số 75, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/01/2021;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 604, tờ bản đồ số 14, xã N, huyện T giữa ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Lê Hoàng Triệu T4, được Văn P1 công chứng Phạm Xuân T3 công chứng số 76, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/01/2021;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 606, tờ bản đồ số 14, xã N, huyện T giữa ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Lê Văn Á, bà Đào Thị T5, được Văn Phòng C4, quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/3/2021;

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 607, tờ bản đồ số 14, xã N, huyện T giữa ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị Thu T1 và ông Lê Văn Á, bà Đào Thị T5, được Văn Phòng C4, quyền số 03/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/3/2021.

3.2. Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DA 967547, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đối với thửa đất số 604, tờ bản đồ số 14, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DA 967546, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đối với thửa đất số 605, tờ bản đồ số 14, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DA 983810, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đối với thửa đất số 606, tờ bản đồ số 14, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DA 983811, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đối với thửa đất số 607, tờ bản đồ số 14, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CY 037944, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đối với thửa đất số 608, tờ bản đồ số 14, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CY 037945, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đối với thửa đất số 609, tờ bản đồ số 14, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Văn B phải hoàn trả cho bà Lê Thị T số tiền 23.300.000 đồng (*hai mươi ba triệu, ba trăm nghìn đồng*).

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lê Thị T.

- Ông Lê Văn B phải chịu án phí sơ thẩm số tiền 12.416.493 đồng (*mười hai triệu, bốn trăm mười sáu nghìn, bốn trăm chín mươi ba đồng*).

7. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Đức Dũng