TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NGHỆ AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2019/DS-ST
Ngày 25 – 11 – 2019
"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, chia di sản thừa kế, hủy quyết định cá biệt"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Phấn
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Nguyễn Hồ Cảnh
Ông Hồ Bá Võ

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Hà – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 tháng 11 năm 2019 và ngày 25 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 49/2019/TLST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2019 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chia di sản thừa kế, hủy quyết định cá biệt", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2019/QĐXX-ST ngày 04 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trần Thị Ch, sinh năm 1939; Địa chỉ: Xóm H, xã T, huyện Y, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bà Ch: Ông Nguyễn Hồng Q, sinh năm 1963; Địa chỉ: Xóm H, xã T, huyện T, Nghệ An. Có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số nhà 42, phường T, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Có mặt ngày 15/11/2019; Đề nghị vắng mặt khi tuyên án ngày 25/11/2019.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Võ Quang S , sinh năm 1959; trú tại xóm M, xã , huyện Y, tỉnh Nghệ An. Có mặt ngày 15/11/2019; Đề nghị

vắng mặt khi tuyên án ngày 25/11/2019.

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

1. Ông Nguyễn Hồng Q , sinh năm 1963. Địa chỉ: Xóm H, xã T, huyện Y, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn M , sinh năm 1969; Địa chỉ: Xóm H, xã T, huyện Y, tỉnh Nghệ An. Đề nghị vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn Tr , sinh năm 1973; Địa chỉ: Xóm H, xã T, huyện Y, tỉnh Nghệ An. Đề nghị vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Th , sinh năm 1966; Địa chỉ: Xóm K, xã T, huyện T, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

5. Anh Nguyễn Kim Th , sinh năm 1985; Địa chỉ: Địa chỉ: Số nhà 42, phường T, thành phố K, tỉnh Kon Tum. Vắng mặt.

6. Chị Nguyễn Thị Kim Ng , sinh năm 1987; Địa chỉ: Địa chỉ: Số nhà 42, phường T, thành phố K, tỉnh Kon Tum; Vắng mặt.

7. Anh Nguyễn Kim H , sinh năm 1988; Địa chỉ: Địa chỉ: Số nhà 42, phường T, thành phố K, tỉnh Kon Tum; Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Kim Th và anh Nguyễn Kim H: Ông Võ Quang S; sinh năm 1959; trú tại Địa chỉ: Số nhà 42, phường T, thành phố K, tỉnh Kon Tum.; Có mặt ngày 15/11/2019; Đề nghị vắng mặt khi tuyên án ngày 25/11/2019.

8. Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Nghệ An: Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Y là ông Nguyễn Thanh H ; chức vụ: Phó chủ tịch UBND huyện T Thành, tỉnh Nghệ An. Đề nghị vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 27/4/2019, các lời khai, hòa giải và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Ch và người đại diện theo ủy quyền của bà Ch, ông Nguyễn Hồng Q trình bày: Bà Trần Thị Ch kết hôn với ông Nguyễn Văn Ch năm 1954 và có 05 người con chung gồm: Ông Nguyễn Kim C sinh năm 1960, ông Nguyễn Hồng Q sinh năm 1963, bà Nguyễn Thị Th sinh năm 1966, ông Nguyễn Văn M sinh năm 1969, ông Nguyễn Văn Tr sinh năm 1973. Quá trình chung sống vợ chồng bà Ch, ông Ch tạo lập được khối tài sản chung là căn nhà cấp 4 xây dựng từ năm 1973 trên thửa đất số 316, tờ bản đồ số 5, diện tích 727m^2 tại xóm Xóm H, xã T, huyện Y, tỉnh

Nghệ An được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Nghệ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/4/2002 thuộc thửa đất số 316, tờ bản đồ số 5 (Nay thuộc thửa đất số 1428, tờ bản đồ số 13), tại xã Đ, huyện Y diện tích sử dụng 651m^2, mục đích sử dụng đất ở. Bổ sung họ tên của vợ chủ sử dụng đất: bà Nguyễn Thị Ch, vợ của ông Nguyễn Văn Ch chủ sử dụng tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2006, ông Nguyễn Văn Ch chết không để lại di chúc, năm 2008, con dâu trưởng là Nguyễn Thị L yêu cầu bà Trần Thị Ch ký một số giấy tờ, sau này mới biết là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nhà, tài sản trên đất và thửa đất của vợ chồng ông Ch, bà Ch sang cho vợ chồng ông Nguyễn Kim C, bà Nguyễn Thị L, nhưng bên nhận chuyển nhượng chỉ có chữ ký của bà Nguyễn Thị L, không có chữ ký của ông Nguyễn Kim C. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đã được Ủy ban nhân dân xã Đô Thành, huyện Yên Thành chứng thực vào ngày 26/8/2008. Ngày 31/12/2008 thì Ủy ban nhân dân huyện Yên Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Kim C, bà Nguyễn Thị L. Năm 2015, ông Nguyễn Kim C chết, ông C và bà L có 03 người con chung là anh Nguyễn Kim Th, anh Nguyễn Kim H, chị Nguyễn Thị Kim Ng. Đến tháng 10/2018, bà Ch biết được việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C, bà L mà không được sự đồng ý của các con là Nguyễn Hồng Q, Nguyễn Thị Th, Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn Tr là không đúng quy định pháp luật. Sau khi sự việc xảy ra thì bà Ch và các con đã tiến hành họp để hòa giải nhưng không có kết quả. Và mặc dù ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông C, bà L , nhưng trên thực tế bà Ch vẫn sinh sống và quản lý, sử dụng tài sản trên đất cho đến nay, còn gia đình bà L sinh sống trong thành phố K, tỉnh K. Nay bà Ch khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết:

1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2008 giữa bà Trần Thị Ch và ông Nguyễn Kim C, bà Nguyễn Thị L vô hiệu.

2. Hủy quyết định số 4699/QĐ.UBND ngày 31/12/2008 về việc hủy bỏ và cấp đổi và Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 811228 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Kim C, bà Nguyễn Thị L.

3. Chia phần di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn Ch trong khối tài sản chung của bà Ch và ông Nguyễn Văn Ch là 651m^2 đất ở thuộc thửa đất số 1428, tờ bản đồ số 13 và căn nhà cấp 4 tại xóm H, xã Đ, huyện T, tỉnh Nghệ An theo quy định pháp luật.

Trong quá trình hòa giải và tại phiên tòa phía bà Ch, người đại diện theo ủy quyền của bà Ch và các ông Q , ông M , ông Tr , bà Th cho rằng, ½ diện tích đất là phần tài sản chung của bà Ch, bà Ch tự nguyện cho mẹ con bà L . Còn phần của ông

Ch ½ diện tích thửa đất là 320,5m^2, bà Ch và các ông, bà tự nguyện chấp nhận, chỉ nhận một phần diện tích thửa đất có chiều rộng bám mặt đường xóm là 7m, kéo dài hết thửa đất để làm lại nhà cho bà Ch ở và sau này làm nơi thờ cúng gia tiên, phần diện tích đất giao cho bà Ch sử dụng, phần diện tích còn lại giao toàn bộ cho mẹ con bà L sử dụng.

Bà Nguyễn Thị L và người đại diện theo ủy quyền của bà L thống nhất trình bày: Bà L thừa nhận, nguồn gốc thửa đất là của ông Nguyễn Văn Ch và bà Trần Thị Ch ở từ trước năm 1970. Bà L và ông Nguyễn Kim C kết hôn với nhau năm 1983, năm 1984 được Hợp tác xã cấp đất ở, vợ chồng đã làm nhà và sắm đầy đủ tiện nghi sinh hoạt. Năm 1985, bà L đi thăm chồng ở Đăk Lăk, ở nhà ông bà Ch cho chú là Nguyễn Văn M ở và sử dụng tài sản trên thửa đất của vợ chồng bà L. Năm 1989, vợ chồng về quê nhưng không có nhà ở nên đề nghị Hợp tác xã cấp thửa đất khác được UBND xã Đ cấp thửa đất khác năm 1990. Vì ông C là con đầu nên ông bà Ch đề nghị đổi đất, vợ chồng bà L về ở với ông bà Ch còn thửa đất vợ chồng bà L được cấp lại cho chú là Nguyễn Văn Tr con bà Ch ở. Năm 1995, UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Thửa đất đang tranh chấp) mang tên Nguyễn Văn C cho ông Nguyễn Văn C chồng bà L. Năm 2002, các con của ông Ch tự ý giả mạo chữ ký và chuyển quyền sử dụng đất từ Nguyễn Văn C sang cho ông Nguyễn Văn Ch. Năm 2008, vợ chồng bà L phát hiện sự gian dối đó đã gặp địa chính xã khiếu nại, do tình cảm anh em nên đã qua địa chính xã làm hồ sơ trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà L, ông C. Tháng 10/2018, bà L về làm nhà để ở và thờ cúng tổ tiên nhưng các ông Nguyễn Hồng Q, Nguyễn Văn M và Nguyễn Văn Tr không cho làm. Đến tháng 01/2019, bà Ch, ông Q làm đơn lên Tòa án đề nghị Hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Ch và vợ chồng bà L, ông C; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà L năm 2008 và yêu cầu chia tài sản thừa kế của ông Ch, bà L không đồng ý. Vì nguồn gốc tài sản là của vợ chồng bà là Nguyễn Thị L và Nguyễn Kim C.

Trong quá trình hòa giải và tại phiên tòa bà L, người đại diện theo ủy quyền của bà L, anh Th , anh H , đồng ý, chấp nhận cắt một phần diện tích thửa đất có chiều rộng bám mặt đường xóm là 7m, kéo dài hết thửa đất để làm lại nhà cho bà Ch ở và sau này làm nơi thờ cúng gia tiên, nhưng bà L không đồng ý tách thửa đất ra cho bà Trần Thị Ch.

Ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Hồng Q, ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị Th thống nhất trình bày: Bà Trần Thị Ch và ông Nguyễn Văn Ch là bố mẹ của các ông, bà có 05 người con chung gồm; ông Nguyễn Kim C, ông Nguyễn

Hồng Q, bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn M và ông Nguyễn Văn Tr. Năm 2006 ông Nguyễn Văn Ch chết không để lại di chúc. Tài sản chung của ông Ch, bà Ch để lại là căn nhà cấp 4 xây dựng trên đất và thửa đất số 1428 tờ bản đồ 13 diện tích 651m^2 (Nay trừ đường giao thông nông thôn còn lại 641m^2) tại xóm H, xã Đ, huyện T, tỉnh Nghệ An. Đất đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/4/2002 mang tên Nguyễn Văn Ch. Năm 2008 bà Trần Thị Ch đã cùng anh Nguyễn Kim C và bà Nguyễn Thị L làm hợp đồng chuyển nhượng không qua ý kiến của ông Q , bà Th , ông M , ông Tr là đồng thừa kế của ông Ch là sai trái. Nay các ông Q, bà Th, ông M, ông Tr thống nhất với ý kiến của bà Trần Thị Ch (Mẹ các ông, bà): Yêu cầu Tòa án, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Ch và vợ chồng ông Nguyễn Kim C, bà Nguyễn Thị L là vô hiệu; Hủy bỏ quyết định số 4699/QĐ-UBND ngày 31/12/2008 về việc hủy bỏ và cấp đổi của UBND huyện T; Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 811228 của UBND huyện Y cấp cho ông Nguyễn Kim C và bà Nguyễn Thị L; Chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn Ch trong khối tài sản chung giữa bà Trần Thị Ch và ông Nguyễn Văn Ch là căn nhà cấp 4 và thửa đất có diện tích 651m^2, thửa số 1428, tờ bản đồ số 13 tại Xóm H, xã Đ, huyện Y, tỉnh Nghệ An theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình hòa giải và tại phiên tòa các ông Nguyễn Hồng Q, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị Th thống nhất đề nghị: Nếu chia thừa kế thì bà Ch và các ông, bà chỉ nhận 01 phần đất có chiều rộng bám mặt đường xóm 07m để anh, chị em đóng góp làm lại ngôi nhà cho bà Trần Thị Ch ở và sau này làm nơi thờ cúng tổ tiên. Các ông Q, bà Th, ông M và ông Tr thống nhất yêu cầu tách phần đất thành bìa đỏ riêng cho bà Ch và nơi thờ tự tổ tiên riêng ra để sau này khỏi phải tranh chấp.

Anh Nguyễn Kim H, anh Nguyễn Kim Th, chị Nguyễn Thị Kim Ng và người đại diện theo ủy quyền của anh Th , anh H thống nhất trình bày: Các anh H , anh Th và chị Ng là con của vợ chồng ông C, bà L, thửa đất đang xảy ra tranh chấp giữa bà Trần Thị Ch và bà Nguyễn Thị L là thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị L. Nguồn gốc đất là do vợ chồng ông C, bà L đổi đất với ông bà nội (Ông Ch, bà Ch) chứ không phải là do thừa kế mà có. Nay bà Trần Thị Ch yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L và yêu cầu chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn Ch trong khối tài sản chung của bà Ch, ông Ch các anh Th, anh H và chị Ng không đồng ý. Vì thửa đất là của vợ chồng ông C, bà L, nay Nguyễn Văn C đã chết thì thửa đất đó thuộc quyền thừa kế của mẹ là Nguyễn Thị L và 03 anh em Nguyễn Kim H, Nguyễn Kim Th, Nguyễn Thị Kim Ng. Anh Th, anh H và chị Ng thống nhất với quan điểm của bà

Nguyễn Thị L và người đại diện theo ủy quyền của bà L.

Tại Văn bản ghi ý kiến ngày 11/9/2019, đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An trình bày có nội dung:

Về nguồn gốc, quá trình và hiện trạng sử dụng đất: Thửa đất số 316 (BĐ 299), diện tích 727m^2, xã Đô Thành. Theo bản đồ địa chính xã Đô Thành là thửa 1428, tờ bản đồ số 13, diện tích 651m^2 tại xóm Hoàng Lồ, xã Đô Thành (thửa đất hiện đang tranh chấp) có nguồn gốc là đất của ông Nguyễn Văn Ch và bà Trần Thị Ch sử dụng làm nhà ở trước năm 1980. Sau khi ông C (con trai bà Ch) lấy vợ thì gia đình ông C sinh sống trên thửa đất này và ngày 30/10/1995 thửa đất được UBND huyện Yên Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn C. Năm 2002, ông C làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Văn Ch và đã được UBND huyện Yên Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U313844 ngày 19/4/2002. Năm 2006, ông Nguyễn Văn Ch chết, năm 2008 bà Trần Thị Ch làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Kim C (tức Nguyễn Văn C) và bà Nguyễn Thị L, đã được UBND huyện Yên Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 811228 ngày 31/12/2008.

Về hồ sơ, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Ch và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Kim C và bà Nguyễn Thị L: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn Ch được UBND huyện cấp ngày 19/4/2002 mang số phát hành U313844. Đơn xin đính chính bổ sung tên vào bìa đất của bà Trần Thị Ch được UBND xã xác nhận, Phòng tài nguyên và môi trường đã bổ sung tên của bà Trần Thị Ch vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/9/2008. Năm 2006, ông Ch chết không để lại di chúc, theo quy định của pháp luật dân sự, tài sản là quyền sử dụng đất được chia theo quy định của pháp luật. Năm 2008, bà Ch làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất vườn và đất ở nói trên cho con trai là Nguyễn Kim C và con dâu là Nguyễn Thị L theo mẫu và đã được UBND xã chứng thực, xác nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 119 Nghị định 181/2004/NĐ-CP. Tại thời điểm chuyển nhượng, quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng chung của nhóm người sử dụng đất phải được tất cả các thành viên trong nhóm thống nhất và ký tên hoặc có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự. Như vậy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Kim C và bà Nguyễn Thị L năm 2008 theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/8/2008, UBND huyên Yên Thành phê duyệt số 429/2008/HĐ ngày 19/9/2008 là Cha đúng quy định pháp luật.

Vì vậy, UBND huyện Yên Thành thống nhất hủy kết quả cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số phát hành AK 811228 đã cấp ngày 31/12/2008 cho ông Nguyễn Kim C và bà Nguyễn Thị L tại thửa 1428, tờ bản đồ địa chính số 13 xã Đô Thành theo Quyết định số 4699/QĐ-UBND ngày 31/12/2008 của UBND huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu quan điểm: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng trong vụ án chấp hành pháp luật theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, đề nghị hội đồng xét xử; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ch và bà L vô hiệu; Không chấp nhận yêu cầu Hủy một phần Quyết định và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 811228 ngày 31/12/2008 của Ủy ban nhân dân huyện Yên Thành cấp cho ông C, bà L; Chấp nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự về phân chia phần di sản thừa kế của Nguyễn Văn Ch theo thỏa thuận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài L có tại hồ sơ vụ án; lời trình bày của các đương sự; người đại diện theo ủy quyền của các đương sự; kết quả tranh tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chia di sản thừa kế, hủy quyết định cá biệt nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK811228 ngày 31/12/2008 cảu UBND huyện Yên Thành cấp cho ông Nguyễn Kim C và bà Nguyễn Thị L.

Xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án bà Trần Thị Ch, người đại diện cho bà Ch, bà Nguyễn Thị L và các con của bà Trần Thị Ch xác định và thừa nhận: Nguồn gốc thửa đất là của vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch và bà Trần Thị Ch làm nhà ở từ trước năm 1970. Bà Nguyễn Thị L cho rằng, năm 1985 vợ chồng bà L được cấp thửa đất khác và đã đổi cho ông Minh con bà Ch nên toàn bộ thửa đất là của vợ chồng ông C, bà L đã được UBND huyện Yên Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/10/1995 mang tên ông Nguyễn Văn C. Nhưng bà Nguyễn Thị L không có căn cứ để chứng minh việc đổi đất với vợ chồng bà Ch cho ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn Tr (Em ông C chồng bà L). Bà Nguyễn Thị L cũng thừa nhận, ngôi nhà hiện bà Trần Thị Ch đang ở do vợ chồng ông Ch, bà Ch

làm từ năm 1973 và hiện bà Trần Thị Ch đang ở từ trước đến nay. Mặt khác Văn bản ghi ý kiến ngày 11/9/2019 UBND huyện Yên Thành cũng xác định: Nguồn gốc thửa đất 316 (Bản đồ số 299) diện tích 727m^2 theo bản đồ địa chính là thửa 1428, tờ bản đồ số 13, diện tích 651m^2, tại xóm Hoàng Lồ, xã Đô Thành (thửa đất hiện đang tranh chấp) nguyên là đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch, bà Trần Thị Ch sử dụng làm nhà ở trước năm 1980. Sau khi ông C (con trai bà Ch) lấy vợ thì gia đình ông C cùng ở trên thửa đất này và ngày 30/10/1995 UBND huyện Yên Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn C. Năm 2002 ông C làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Ch. Năm 2006 ông Ch chết, năm 2008 bà Ch làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà L ngày 31/12/2008 được UBND huyện Yên Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại thời điểm bà Ch làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất (Sang tên) cho ông C, bà L, ông Ch chồng bà Ch đã chết không để lại di chúc nên việc bà Ch tự ý làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho vợ chồng bà L và việc UBND huyện Yên Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà L là Cha đúng qui định và UBND huyện Yên Thành cũng thống nhất hủy kết quả cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 811228 ngày 31/12/2008. Tại phiên tòa bà L cũng xác định, năm 1995 vợ chồng bà L không làm thủ tục, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ai làm bà L không biết. Dó đó yêu cầu của bà Ch và những người liên quan về việc hủy quyết định và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 811228 ngày 31/12/2008 của UBND huyện Yên Thành cấp cho ông Nguyễn Kim C, bà Nguyễn Thị L là có cơ sở cần được chấp nhận.

Đối với yêu cầu của bà L cho rằng: Thửa đất hiện bà Trần Thị Ch đang ở là của vợ chồng bà L đã đổi đất với vợ chồng bà Ch cho ông M, ông Tr bào năm 1985, 1990 thấy rằng: Mặc dù một số người dân xác định trước đây vợ chồng bà L được UBND xã cấp thửa đất hiện nay ông Minh (con bà Ch) đang ở, Tòa án đã yêu cầu nhưng bà L không có tài L, chứng cứ để chứng minh. Do đó bà Nguyễn Thị L có thể khởi kiện đòi lại tài sản (quyền sử dụng đất) bằng vụ kiện dân sự khác khi có đủ điều kiện.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2008 giữa bà Trần Thị Ch với vợ chồng bà Nguyễn Thị L, thấy rằng: Diện tích thửa đất là tài sản chung hợp nhất của vợ chồng ông Nguyễn Văn Ch và bà Trần Thị Ch, tại thời điểm bà Ch làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất (Sang tên) cho ông C, bà L, ông Ch đã chết không để lại di chúc nên việc bà Ch tự ý làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho vợ chồng bà L là không đúng quy định làm ảnh hưởng đến quyền lợi

của các đồng thừa kế của ông Ch. Do đó yêu cầu của bà Ch và các đồng thừa kế của ông Ch về việc vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ch với vợ chồng bà L là có cơ sở cần được chấp nhận.

Như vậy quyền sử dụng diện tích thửa đất số 1428, tờ bản đồ số 13 tại xóm Hoàng Lồ, xã Đô Thành, huyện Yên Thành diện tích 651m^2 (thực tế 641m^2) và ngôi nhà cấp 4 trên đất là tài sản chung của vợ chồng ông Ch, bà Ch. Trong quá trình giải quyết vụ án bà Trần Thị Ch và người đại diện theo ủy quyền của bà Ch xác định và thừa nhận; diện tích 641m^2 đất thổ cư là của vợ chồng ông Ch, bà Ch nhưng bà Ch tự nguyện tặng cho phần của mình là ½ diện tích thửa đất cho vợ chồng bà L, phần còn lại ½ diện tích thửa đất (320,5m^2) là của ông Ch yêu cầu chia thừa kế theo qui định pháp luật.

Xét yêu cầu chia thừa kế của bà Trần Thị Ch đối với phần di sản của ông Ch để lại, xét thấy: Vợ chồng bà Ch, ông Ch sử dụng thửa đất từ trước năm 1970, năm 1973 làm ngôi nhà cấp bốn hiện xuống cấp nặng chỉ còn trị giá trên 17 triệu đồng và hiện bà Ch đang ở. Trong qúa trình giải quyết vụ án bà Ch và các con bà Ch yêu cầu chia thừa kế ½ diện tích quyền sử dụng đất là 320,5m^2 thuộc thửa đất số 1428, tờ bản đồ 13, tại xóm Hoàng Lồ, xã Đô Thành, huyện Yên Thành là di sản của ông Nguyễn Văn Ch, còn ngôi nhà cấp 4 và các loại tài sản trên đất hiện đã xuống cấp trầm trọng không yêu cầu chia mà tháo dỡ làm lại cho bà Ch ở.

Ông Nguyễn Văn Ch chết ngày 10/11/2006 không để lại di chúc phần di sản của ông Ch để lại có diện tích 320,5m^2 đất thuộc thửa đất số1428, tờ bản đồ 13, tại xóm Hoàng Lồ, xã Đô Thành được xác định nguồn gốc sử dụng trước năm 1980 nên toàn bộ diện tích thửa đất thuộc đất ở theo quyết định số 4699 ngày 31/12/2008 của UBND huyện Yên Thành, có trị giá theo Nhà nước 450.000đ/m^2. Hàng thừa kế thứ nhất của ông Ch gồm: Bà Nguyễn Thị Ch (vợ) và các con ông Nguyễn Kim C (ông C chết năm 2015) có vợ Nguyễn Thị L và 03 con (Nguyễn Kim Th, Nguyễn Kim H, Nguyễn Thị Kim Ng), ông Nguyễn Hồng Q, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Th. Hiện toàn bộ diện tích thửa đất đang do bà Trần Thị Ch quản lý sử dụng. Trong quá trình giải quyết vụ án bà Ch tự nguyện tặng cho vợ chồng bà L ½ quyền sử dụng đất trong khối di sản chung của vợ chồng bà Ch, ông Ch còn phần di sản của ông Ch, bà Ch, ông Nguyễn Hồng Q, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Th cũng xác định và tự nguyện: Nếu chia phần di sản của ông Ch thì bà Ch, ông Quyết, ông Minh, ông Trường, bà Thuyết cũng chỉ nhận 1 phần diện tích đất và ngôi nhà cấp bốn hiện bà Ch đang ở theo chiều rộng đường xóm 7m (diện tích khoảng 180m^2) để làm lại ngôi nhà cho bà Ch ở những

năm tháng còn lại. Và các ông Q, ông M, ông Tr và bà Th tự nguyện giao cho bà Ch toàn quyền sử dụng.

Tại phiên tòa ngày 25/11/2019, mặc dù vắng mặt, nhưng tại Giấy ủy quyền và Đơn xin vắng mặt này 18/11/2019 bà Nguyễn Thị L và người đại diện theo ủy quyền của bà L, anh T, anh H có nội dung, thống nhất cắt một phần thửa đất có chiều rộng bám mặt đường xóm 07 mét, phần đất phía Bắc cho bà Trần Thị Ch làm lại nhà ở. Đây là sự tự nguyện phù hợp pháp luật, phù hợp đạo lý xã hội nên cần được chấp nhận. Do đó cần chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Ch và sự tự nguyện nhường phần di sản được hưởng của các đồng thừa kế của ông Ch thửa đất được trích, chia như sau: Bà Ch được sử dụng, sở hữu 178m^2 và ngôi nhà cấp bốn, tài sản trên phần đất được chia, trị giá 97.100.000đ. Bà Nguyễn Thị L và các đồng thừa kế của ông C (Bà L, chị Ng, anh H, anh Th) được sử dụng, sở hữu 463m^2 đất và các loại tài sản trên phần đất được giao thuộc thửa đất số 1428, tờ bản đồ số 13 tại xóm Hoàng Lô, xã Đô Thành, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An (trong đó có 320,5m^2 bà Ch tặng cho trị giá 144.225.000đ và 142,5m^2 được hưởng thừa kế trị giá 64.125.000đ) các bên không phải trích trị giá chênh lệch tài sản cho nhau.

Về án phí: Bà Trần Thị Ch thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần trị giá tài sản được trích chia thừa kế.

Về chí phí thẩm định, định giá tài sản và giám định chữ viết: Người yêu cầu để phục vụ yêu cầu khởi kiện tự nguyện chịu toàn bộ (đã thực hiện xong) nên Hội đồng xét xử không xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 612, 623, 649, 650, 651 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 105 Luật Đất đai năm 2003; Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về, án phí, lệ phí Tòa án. Chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ch. Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2019 giữa bà Trần Thị Ch với vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Kim C vô hiệu.

2. Hủy Quyết định số 4699/QĐ-UBND ngày 31/12/2008 về việc hủy bỏ, cấp đổi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 811228 ngày 31/12/2008 của

Ủy ban nhân dân huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An mang tên ông Nguyễn Kim C và bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 1428, tờ bản đồ 13, diện tích 651m^2, tại xóm Hoàng Lồ, xã Đô Thành, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An.

3. Chấp nhận sự tự nguyện về việc phân chia và tự nguyện nhận phần thừa kế của bà Trần Thị Ch và các ông Nguyễn Hồng Q, Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn Tr, bà Nguyễn Thị Th về việc chia di sản của ông Nguyễn Văn Ch. Chia phần di sản của ông Nguyễn Văn Ch là 320,5m^2 để lại thuộc thửa đất số 1428, tờ bản đồ 13, diện tích 651m^2 (Thực tế 641m^2), tại xóm Hoàng Lồ, xã Đô Thành, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An, hiện đang do bà Trần Thị Ch quản lý; chia, trích cụ thể như sau:

3.1. Chia cho bà Trần Thị Ch được quyền sử dụng 178m^2 đất thuộc thửa đất số 1428, tờ bản đồ 13, tại xóm Hoàng Lồ, xã Đô Thành, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An và được sở hữu ngôi nhà cấp bốn, các loại tài sản trên phần đất được chia, trị giá 97.100.000 đồng. Phần đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường nội bộ quy hoạch rộng 07m; phía Bắc giáp thửa đất 1379 dài 25,61m; phía Nam giáp phần đất giao cho bà L dài 24,74m; phía Tây giáp thửa đất số 1427 rộng 07m.

3.2. Bà Trần Thị Ch và các đồng thừa kế của ông Ch (Bà Ch, ông Q, ông M, ông Tr,bà Th) phải trích, chia cho bà Nguyễn Thị L và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Kim C (Gồm, bà L, chị Ng, anh H, anh Th) được sử dụng, sở hữu 463m^2 đất và các loại tài sản trên phần đất được giao thuộc thửa đất số 1428, tờ bản đồ số 13, tại xóm Hoàng Lồ, xã Đô Thành, huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An (trong đó có 320,5m^2 bà Ch tặng cho và 142,5m^2 được hưởng thừa kế), trị giá 208.350.000 đồng (Trong đó bà Ch tặng cho 144.225.000đ, hưởng thừa kế 64.125.000đ). Phần đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường nội bộ quy hoạch rộng 17,95m, 2,39m; phía Nam giáp đường ngõ 0,72m, 20,15m, 0,74m, 0,50m; phía Tây giáp thửa đất số 1427 rộng 16,94m; phía Bắc giáp phần đất giao cho bà Ch dài 24,74m.

(Chi tiết các phần đất có sơ đồ kèm theo).

Ủy ban nhân dân huyện Yên Thành, tỉnh Nghệ An phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định pháp luật.

Các bên đương sự, những người liên quan có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về Đất đai.

4. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Ch. Bà Nguyễn Thị L phải chịu 3.206.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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, 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.

5. Về quyền kháng cáo: Tuyên bố cho các đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc được tống đạt hợp lệ bản sao bản án sơ thẩm.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- Cục THADS tỉnh Nghệ An;
- Lưu HSVA.

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

Phạm Văn Phấn