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

Bản án số: **134**/2023/DS-PT
Ngày: 02 - 08 - 2023
V/v tranh chấp chia thừa kế.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:Ông Hồ Văn Phụng.

Các Thẩm phán:Ông Nguyễn Văn Toàn.

Bà Trương Tố Hương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Út - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Tăng Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27/7 và ngày 02/8/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 201/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp chia thừa kế.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 256/2022/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 270/2022/QĐ-PT, ngày 26 tháng 12 năm 2022; Quyết định tạm ngừng số 06/2023/QĐPT-DS, ngày 11 tháng 01 năm 2023; Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa số 219/TB-TA ngày 05/7/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 147/2023/QĐ-PT ngày 19/7/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Chị Thạch Thị Thúy V, sinh năm 1987. Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

1.2. Chị Thạch Thị Thúy D, sinh năm 1995. Địa chỉ: Số A, ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người bảo vệ quyền lợi, hợp pháp của các nguyên đơn: Luật sư ông Hồ Chí B – Văn phòng L1, đoàn luật sư thành phố H, chi nhánh S4. Địa chỉ: Số C, đường N, khóm C, Phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. Bị đơn: Anh Thạch Hoàng N, sinh năm 1990. Địa chỉ: Số C, đường C, Khóm E, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Thạch Hoàng N là ông Nguyễn Khánh T, sinh năm 1976. Địa chỉ: Văn phòng luật sư Nguyễn Khánh T, Số E, đường P, khóm B, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền cùng ngày 24/12/2022- có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Thạch Tấn T1, sinh năm 1984 và chị Nguyễn Thị Diễm M, sinh năm 1989. Địa chỉ: Số B, đường C, Khóm E, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.2. Ông Nguyễn Việt B1, sinh năm 1960. Địa chỉ: Số H đường N, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.3. Chị Thạch Thị Thùy L, sinh năm 1989 và anh Võ Thi S, sinh năm 1986. Địa chỉ: Số D, đường C, Khóm E, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: anh Thạch Tấn T1, chị Nguyễn Thị Diễm M, ông Nguyễn Việt B1, chị Thạch Thị Thùy L và anh Võ Thi S là chị Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số B, đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền cùng ngày 23/12/2022- có mặt).

3.4. Bà Trương Thị T2, sinh năm 1971. Địa chỉ: Số A, ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

3.5. Bà Cô Thị S1, sinh năm 1967. Địa chỉ: Số C, đường C, Khóm E, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt)

3.6. Chị Thạch Thị Thúy N1, sinh năm 2007. Địa chỉ: Số C, đường C, Khóm E, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật của chị N1: Bà Cô T, sinh năm 1967. Địa chỉ: Số C, đường C, Khóm E, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

3.7. Chị Phan Đoàn Hồng V1, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số A, đường C, Khóm E, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

3.8. Chị Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số B, đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

4. Người kháng cáo: Chị Thạch Thị Thúy V và chị Thạch Thị Thúy D đều là nguyên đơn và anh Thạch Hoàng N là bị đơn.

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

** Theo đơn khởi kiện ngày 13/7/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa các đồng nguyên đơn chị Thạch Thị Thúy V, chị Thạch Thúy D đồng trình bày:*

Cha mẹ của các chị là ông Thạch Đa R và bà Trương Thị T2 kết hôn với nhau vào khoảng năm 1985, có với nhau 03 người con chung gồm Thạch Thị Thúy V, Thạch Thị Thúy D và anh Thạch Hoàng N. Đến năm 2011, cha mẹ ly hôn, chị V, chị D chung sống với mẹ, còn anh N chung sống với cha do trước khi ly hôn thì ông Đa R có quan hệ tình cảm với bà Cô Thị S2, có 01 con riêng tên Thạch Thị Thúy N1, sinh năm 2007. Sau khi ly hôn thì ông Thạch Đa R đã dẫn bà S2 về nhà chung sống như vợ chồng, không có đăng ký kết hôn và đến ngày 13/02/2018 thì ông Đa R chết.

Lúc còn sống ông Thạch Đa R có phần đất khoảng hơn 03 công tầm điền (chiều ngang cặp đường C 40m, chiều dài khoảng 80m) toạ lạc tại khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Năm 2009, Nhà nước giải toả một phần diện tích để làm mặt bằng xây bờ kè ven sông M, nên chiều dài thửa đất chỉ còn khoảng 68m, khi giải phóng mặt bằng được nhà nước bồi thường số tiền 160.000.000 đồng và ông R có chia cho bà T2 80.000.000 đồng. Đến năm 2010, ông Đa R có chuyển nhượng cho ông Sơn Ngọc Đ một phần diện tích chiều ngang khoảng 12m, dài khoảng 68m và hiện nay ông Đ đã tách thửa và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất còn lại của ông Thạch Đa R có diện tích khoảng 1.504,4m^2 tại thửa 268, đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (ngang 28m, dài khoảng 60m) nhưng chưa đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên phần đất này hiện có một căn nhà cấp 4 do ông Đa R xây dựng vào năm 2012.

Vào năm 2014, ông Thạch Đa R chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất nêu trên cho vợ chồng chị Thạch Thị Thùy L, anh Võ Thi S (chiều ngang 5m x dài hết đất) với giá 80.000.000 đồng, khi chuyển nhượng có làm giấy viết tay. Đến ngày 20/4/2016, anh N lại tự ý chuyển nhượng thêm diện tích ngang 1m, dài hết đất cho

vợ chồng chị L và anh S, tổng cộng hai lần chuyển nhượng diện tích chiều ngang là 06m x chiều dài khoảng 68m, với số tiền là 15.000.000 đồng.

Đến khoảng tháng 09 năm 2017, thì ông Thạch Đa R phát bệnh hiểm nghèo, nên 03 chị em bàn bạc (chị V, anh N và chị D) chuyển nhượng hết phần đất thửa 268 còn lại của cha cho vợ chồng anh Thạch Tấn T1, chị Nguyễn Thị Diễm M để lấy tiền điều trị bệnh cho cha, chỉ để lại phần diện tích căn nhà cho anh N và bà S2 với chị Thúy N1 ở, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 35.000.000 đồng/mét ngang, chị V có nhận số tiền chuyển nhượng đất 69.000.000 đồng, chị D nhận 31.000.000 đồng, còn lại số tiền chuyển nhượng thì anh N nhận. Do vợ chồng anh T1, chị M không có khả năng mua hết phần đất nên kêu chuyển nhượng phần đất cho người khác, lấy tiền trả lại số tiền đã nhận của vợ chồng anh T1, chị M. Nên các chị em thỏa thuận chuyển nhượng phần đất còn lại cho chị Phan Đoàn Hồng V1 với giá là 37.000.000 đồng/mét ngang, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng đất và các chị đã nhận số tiền của chị V1 là 65.000.000 đồng, còn lại số tiền chuyển nhượng đất thì do anh N nhận và khi đo đất để giao cho chị V1 thì các cô là bà Thạch Thị Pu Thùy Đ1, Thạch Thị B2 ngăn cản không cho chuyển nhượng phần đất cho người ngoài thân tộc.

Đến năm 2021, anh Thạch Hoàng N tiếp tục nhận tiền đặt cọc 300.000.000 đồng của ông Nguyễn Việt B1 để chuyển nhượng phần diện tích đất còn lại. Đồng thời, cũng trong năm 2021 anh N còn lén lúc làm thủ tục đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.504,4m^2 còn lại cho riêng mình để làm thủ tục chuyển tên cho những người nhận chuyển nhượng đất nêu trên. Sau khi phát hiện sự việc, các chị em có làm đơn ngăn cản, đồng thời có yêu cầu xin được hợp thức hoá quyền sử dụng phần đất còn lại là 1.504,4m^2 cho các đồng thừa kế, thì phát sinh tranh chấp.

Nay chị Thạch Thị Thúy V, Thạch Thị Thúy D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bao gồm:

1. Chia thừa kế theo pháp luật phần di sản của cha là ông Thạch Đa R chết để lại là quyền sử dụng đất diện tích đất đo đạc thực tế là 1.526.8m^2, thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 45 và căn nhà cấp 4 trên đất, tọa lạc tại số C đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Chị Thạch Thị Thúy V và Thạch Thị Thúy D yêu cầu được nhận hiện vật là phần đất và căn nhà, đồng ý trả giá trị chênh lệch cho các đồng thừa kế còn lại là anh Thạch Hoàng N, chị Thạch Thị Thúy N1.

2. Yêu cầu Toà án tuyên huỷ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất được xác lập giữa anh Thạch Hoàng N với vợ chồng chị Thạch Thị Thùy L, anh Võ Thi S; Vợ chồng anh Thạch Tấn T1, chị Nguyễn Thị Diễm M; Ông Nguyễn Việt B1 và bà Phan Đoàn Hồng V1 nêu trên, do

các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là không hợp pháp.

Đối với số tiền mà các chị đã nhận từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên của anh Thạch Hoàng N thì các chị đồng ý trả lại cho những người nhận chuyển nhượng đất như đã nêu trên.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 25/3/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và cũng như tại phiên tòa bị đơn anh Thạch Hoàng N trình bày:*

Phần đất các chị V, D yêu cầu chia thừa kế, có diện tích khoảng 1.504,4m^2 tại thửa 268, đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là đất gốc của bà nội anh là bà Thị X (S3) đã chết để lại cho cha là ông Thạch Đa R, nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 2011, cha mẹ ông ly hôn thì các chị V, D theo mẹ, còn anh ở lại với cha và bà nội, nhưng khi cha và bà nội còn sống thì có chuyển nhượng cho vợ chồng anh Võ Thi S, chị Thạch Thị Thùy L (là cháu ngoại) một phần diện tích là ngang 06m x dài khoảng 66m (khi chưa mở lộ) để lấy tiền sinh sống. Đến khoảng đầu năm 2018, cha của anh bệnh hiểm nghèo, cần tiền điều trị nên cha kêu anh đứng ra chuyển nhượng cho vợ chồng anh Thạch Tấn T1, bà Nguyễn Thị Diễm M diện tích chiều ngang 06m x chiều dài 60m và chuyển nhượng cho chị Phan Đoàn Hồng V1 diện tích ngang 04m x chiều dài 60m, việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh T1, chị M và chị V1 là để lấy tiền trị bệnh cho cha thì các chị V, D đều biết, có chứng kiến, ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất, khi chuyển nhượng đất thì có chia cho chị V, D số tiền 60.000.000 đồng. Sau khi cha anh chết, vào năm 2021 thì anh có tiếp tục chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Tuyết H một phần diện tích ngang 03m x dài 60m vì đây là phần thừa hưởng của anh và cũng như anh là người chăm sóc bà nội và cha khi còn sống, bệnh tật, cũng như lo cho đám tang ma chay.

Nay các chị V, D khởi kiện yêu cầu chia thừa kế tài sản là căn nhà cấp 4 và quyền sử dụng đất tại thửa 268 nêu trên của cha để lại thì anh không đồng ý, vì một phần diện tích đất nêu trên đã chuyển nhượng cho nhiều người khi bà nội và cha anh còn sống và đã giao đất cho người nhận chuyển nhượng đất như chị V1, chị H, đối với căn nhà cấp 4 và phần diện tích đất còn lại chưa chuyển nhượng thì anh đồng ý chia cho các đồng thừa kế theo quy định của pháp luật.

** Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 22/3/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Tuyết H trình bày:*

Vào ngày 20/8/2021, giữa chị H với ông Nguyễn Việt B1, anh Thạch Tấn T1, chị Nguyễn Thị Diễm M, anh Võ Thi S, chị Thạch Thị Thùy L có thỏa thuận chuyển nhượng với nhau phần đất có tổng diện tích chiều ngang 15m, dài khoảng 60m thuộc

thửa số 268, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; Cụ thể chị H mua của ông Nguyễn Việt B1 diện tích ngang 03m x dài 60m với số tiền là 510.000.000 đồng; mua của vợ chồng anh Thạch Tấn T1, chị Nguyễn Thị Diễm M phần đất có diện tích ngang 06m x dài 60m với số tiền là 700.000.000 đồng; mua của vợ chồng anh Võ Thi S, chị Thạch Thị Thùy L phần đất có diện tích ngang 06m x dài 60m với số tiền 700.000.000 đồng, việc thỏa thuận chuyển nhượng phần đất nêu trên thì giữa hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có sự chứng kiến, xác nhận của ông Nguyễn Trường T3 là Trưởng ban N2, phường H, thành phố S và xác nhận của Chủ tịch UBND phường H2, nhưng chưa làm thủ tục đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do phần đất tại thửa 268 nêu trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng đất có giao giấy tờ tay mua của chủ đất gốc chị H giữ và đã đo đạc, cắm ranh đất và giao đất cho chị H, cũng như thanh toán xong tiền mua đất. Nhưng khi chị H làm thủ tục đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì con của ông Thạch Đa R là Thạch Hoàng N người đang ở trên phần đất còn lại có yêu cầu xin thêm số tiền 500.000.000 đồng mới đồng ý ký xác nhận hồ sơ đất gốc cho chị làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chị không đồng ý. Đối với phần đất có diện tích ngang 03m x dài 60m nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Việt B1 nêu trên là do ông B1 đứng tên nhận chuyển nhượng của anh Thạch Hoàng N giùm cho chị H, nên chị H có thỏa thuận, ký lại hợp đồng chuyển nhượng phần đất này lại với anh Thạch Hoàng N và đã thanh toán đủ số tiền 510.000.000 đồng cho anh N, cũng như anh N đã giao phần diện tích đất này cho chị.

Nay các con của ông Thạch Đa R là chị Thạch Thị Thúy V, Thạch Thị Thúy D khởi kiện anh Thạch Hoàng N để yêu cầu chia thừa kế toàn bộ diện tích quyền sử dụng đất tại thửa số 268, tờ bản đồ số 45 toạ lạc tại số C đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là cố tình và làm ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của chị H, trong khi một phần diện tích có chiều ngang 15m, chiều dài 60m nêu trên thì lúc ông Thạch Đa R còn sống đã chuyển nhượng và lấy tiền xong. Vì vậy, chị Nguyễn Thị Tuyết H yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố S xem xét, giải quyết công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H với anh Thạch Tấn T1, chị Nguyễn Thị Diễm M, anh Võ Thi S, chị Thạch Thị Thùy L và anh Thạch Hoàng N đối phần đất có diện tích ngang 15m x 60m thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 45 toạ lạc tại số C đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và công nhận phần đất có diện tích ngang 15m x 60m nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị H, để đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

** Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 22/3/2022, trong quá trình giải quyết vụ án*

và cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Đoàn Hồng V1 trình bày:

Vào ngày 27/3/2018, giữa chị V1 với các anh em của anh Thạch Hoàng N, chị Thạch Thị Thúy V, Thạch Thị Thúy D có thỏa thuận chuyển nhượng với nhau phần đất có diện tích 12m ngang x dài 60m, thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 45 toạ lạc tại số C đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; giá thỏa thuận chuyển nhượng là 37.000.000 đồng/m ngang, việc thỏa thuận chuyển nhượng phần đất nêu trên thì giữa hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được xác nhận chứng thực theo quy định pháp luật của phường H, thành phố S nhưng chưa làm thủ tục đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do phần đất nêu trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị V1 đã thanh toán cho bên chị em anh N số tiền 148.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi chị em anh N hợp thức hóa xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong sẽ ra Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định thì sẽ thanh toán số tiền còn lại. Tuy nhiên, khi đo đạc để giao đất thì có phát sinh là một phần diện tích đất của thửa 268 trước đó cha của anh N là ông Thạch Đa R và bà cụ Thị X (mẹ của ông R) lúc còn sống đã chuyển nhượng cho người khác, nên phía chị em của anh N, chị V, chị D chỉ còn diện tích đất ngang 04m, dài 60m giao cho chị, nên chị V1 nhận phần đất có diện tích ngang 04m x dài 60m cho đến nay. Nay chị Thạch Thị Thúy V, chị Thạch Thị Thúy D khởi kiện anh Thạch Hoàng N chia thừa kế toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa số 268 nêu trên, trong đó có phần diện tích đất ngang 04m ngang x dài 60m đã chuyển nhượng cho chị V1. Vì vậy, chị Phan Đoàn Hồng V1 có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố S xem xét, giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị V1 với anh Thạch Hoàng N, chị Thạch Thị Thúy V, Thạch Thị Thúy D đối với phần đất đã chuyển nhượng có diện tích ngang 04m x dài 60m thuộc thửa số 268 nêu trên và công nhận diện tích phần đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị V1, để đăng ký, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

** Tại các biên bản lấy lời khai ngày 20/5/2022, ngày 27/7/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cô Thị Sen, đồng thời là người đại diện hợp pháp (giám hộ) của chị Thạch Thị Thúy N1 trình bày:*

Bà với với ông Thạch Đa R sống chung với nhau như vợ chồng từ năm 2006 cho đến khi ông R chết vào năm 2018, không có đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật, tại thời điểm đó bà không biết ông Đa R chưa ly hôn, do mẹ ông Đa R là bà Thị X kêu bà về sống chung với ông R, vì lúc đó vợ ông Đa R đã bỏ đi. Trong thời gian chung sống, bà với ông Đa R có 01 con chung tên Thạch Thị Thúy N1, sinh

năm 2007. Trước khi ông Đ1 Ry chết, vào ngày 27/11/2017 thì ông có lập "Tờ Di chúc" để lại căn nhà cấp 4, có diện tích ngang 4,5m x dài 24m, vách tường, mái tol tọa lạc tại số C, đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cho bà và con gái ở từ đó cho đến nay. Khi lập "Tờ Di chúc" của ông Đa R có sự chứng kiến của chị và em ông R là bà Thạch Thị Pu Thùy Đ1, bà Thạch Thị B2 và xác nhận của ông Nguyễn Trường T3 là Trưởng ban N3, phường E. Nay các con của ông R khởi kiện, yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật đối với căn nhà, gắn liền với diện tích nêu trên do bà với con gái (chị N1) đang ở thì bà không đồng ý, vì căn nhà này là của bà và con gái được để lại thừa kế theo di chúc ngày 27/11/2017 của ông Thạch Đa R. Đối với phần diện tích thửa đất 268 nêu trên còn lại thì bà với chị N1 không có yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật, do có một phần diện tích lúc ông Thạch Đa R còn sống đã chuyển nhượng cho các cháu là chị Thạch Thị Thùy L, anh Thạch Tấn T1 và Thạch Hoàng N cũng đã chuyển nhượng một phần diện tích cho người khác, còn lại một phần diện tích đất chưa chuyển nhượng thì để các con riêng của ông Đa R chia thừa kế theo pháp luật, bà với con gái là chị N1 không có ý kiến.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thạch Thị Thúy N1 trình bày:*

Chị thống nhất với ý kiến, cũng như yêu cầu trình bày nêu trên của mẹ là bà Cô Thị S2, chị với mẹ chỉ yêu cầu được nhận căn nhà số C, đường C đang ở, gắn liền với quyền sử dụng đất theo di chúc của cha để lại cho hai mẹ con, không yêu cầu phân chia thừa kế đối với quyền sử dụng đất trống còn lại tại thửa 268 nêu trên, để các anh chị tranh chấp, yêu cầu Tòa án phân chia thừa kế theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thạch Thị Thùy L, anh Võ Thi S đồng trình bày:*

Vào năm 2015 – 2016, thì vợ chồng anh chị có nhận chuyển nhượng của bà ngoại (bà cụ T) và cậu là ông Thạch Đa R phần đất có tổng diện tích chiều ngang 06m x dài khoảng 60m thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 45 toạ lạc tại đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, với số tiền là 95.000.000 đồng. Đến 20/8/2021, anh chị chuyển nhượng phần đất này lại cho chị Nguyễn Thị Tuyết H với số tiền 700.000.000 đồng, khi chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng đất, có xác nhận của chính quyền địa phương và hai bên đã đo đạc giao đất, thanh toán tiền xong. Nay chị V, chị D khởi kiện yêu cầu chia thừa kế phần đất mà lúc còn sống bà ngoại và ông Đa R đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh chị thì anh chị không đồng ý, vì khi ông Đa R còn sống chuyển nhượng phần đất này thì mọi người trong thân tộc đều biết đã chuyển nhượng phần đất cho vợ chồng anh chị, nên yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết công nhận phần đất này cho chị Nguyễn Thị Tuyết H là người đã nhận chuyển nhượng và quản lý, sử dụng phần đất nêu trên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Thạch Tấn T1, chị Nguyễn Thị Diễm M trình bày:*

Vào khoảng năm 2017 - 2018, thì vợ chồng anh chị có nhận chuyển nhượng của cậu là ông Thạch Đa R phần đất có tổng diện tích chiều ngang 06m x dài khoảng 60m thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, với số tiền là 210.000.000 đồng, tương ứng 35.000.000 đồng/mét ngang, việc thỏa thuận chuyển nhượng, nhận tiền do anh Thạch Hoàng N là con của ông Đa R đứng ra thỏa thuận, nhận tiền do ông R bệnh. Đến 20/8/2021, anh chị chuyển nhượng phần đất này lại cho chị Nguyễn Thị Tuyết H với số tiền 700.000.000 đồng, khi chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng đất, có xác nhận của chính quyền địa phương và hai bên đã đo đạc giao đất, thanh toán tiền xong. Nay chị V, chị D khởi kiện yêu cầu chia thừa kế phần đất mà lúc ông Đa R còn sống đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh chị thì anh chị không đồng ý, vì khi ông Đa R còn sống chuyển nhượng phần đất này thì mọi người trong thân tộc đều biết đã chuyển nhượng phần đất cho vợ chồng anh chị, nên yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết công nhận phần đất này cho chị Nguyễn Thị Tuyết H là người đã nhận chuyển nhượng và quản lý, sử dụng phần đất nêu trên.

** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Việt B1 là ông Lưu Trung T4 trình bày:*

Ông Nguyễn Việt B1 có đứng ra thỏa thuận nhận chuyển nhượng của anh Thạch Hoàng N phần đất diện tích chiều ngang 03m x dài khoảng 60m thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Nhưng thực tế việc nhận chuyển nhượng phần đất này là do chị Nguyễn Thị Tuyết H mua và ông Việt B1 đã làm thủ tục chuyển nhượng phần đất lại cho chị H, cũng như anh Thạch Hoàng N ký lại giấy tờ chuyển nhượng phần đất, cũng như đo đạc giao phần đất cho chị H. Nay các bên khởi kiện, tranh chấp thì ông V2 Ba không có ý kiến, yêu cầu Tòa án xem xét công nhận phần diện tích nêu trên cho chị Nguyễn Thị Tuyết H.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị T2 trình bày:*

Bà với ông Thạch Đa R cưới nhau vào khoảng năm 1985, có 03 người con chung là Thạch Thị Thúy V, Thạch Hoàng N và Thạch Thị Thúy D. Vào khoảng năm 2005 – 2006, thì bà phát hiện ông R có người phụ nữ khác bên ngoài là bà Cô Thị S2, có con riêng, nên đến năm 2011 bà nộp đơn ra Tòa án thành phố S ly hôn với ông Đa R, về con chung thì V, D do bà nuôi dưỡng, còn N thì ông R nuôi dưỡng sau khi ly hôn, về tài sản thì tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đối với căn nhà và quyền sử dụng đất tại thửa 268 nêu trên, hiện các con bà yêu cầu chia thừa kế

thì bà không có ý kiến, yêu cầu Tòa án xem xét, chia thừa kế cho các con bà theo quy định của pháp luật.

** Người làm chứng bà Thạch Thị Pu Thùy Đ1, bà Thạch Thị B2 đồng trình bày:*

Phần đất có diện tích đất 1.504,4m^2 thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 45 và căn nhà cấp 4 trên đất, tọa lạc tại số C đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là đất gốc của mẹ các bà cụ Thị Xem cho con là ông Thạch Đa R. Lúc còn sống thì mẹ các bà và ông R có chuyển nhượng cho vợ chồng Thạch Thị Thùy L, Thạch Tấn T1 mỗi người một phần diện tích ngang 06m x dài hết đất và hiện nay thì chị L, anh T1 đã chuyển nhượng phần đất này lại cho chị Nguyễn Thị Tuyết H. Trước khi chết, ông Đa R có lập "Tờ di chúc ngày 27/11/2017" để lại căn nhà cấp 4, gắn liền với phần đất thuộc thửa 268 cho bà Cô Thị S2 và cháu Thạch Thị Thúy N1, do ông Đa R không biết chữ, nên nhờ ai soạn di chúc sẵn, nhờ các bà ký tên, làm chứng và có nhờ ông Nguyễn Trường T3 là trưởng ban N2, phường H ký tên, xác nhận. Nay các con của ông Đa R là chị V, chị D khởi kiện yêu cầu chia thừa kế đối với phần đất nêu trên và căn nhà cấp 4 mà lúc còn sống ông Đa R đã chuyển nhượng cho người khác và để lại di chúc cho bà S2, cháu N1 là không đúng, vì đây là nguyện vọng của ông Đa R để lại nhà cho bà S2, cháu N1 ở làm nơi thờ cúng từ đó cho đến nay. Ngoài ra, khi chuyển nhượng đất thì ông Đa R cũng có cho tiền các con, cũng như khi Thạch Hoàng N chuyển nhượng phần đất còn lại cũng có chia tiền cho các chị V, D.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định: Căn cứ vào khoản 3, 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 157; khoản 2 Điều 165; Điều 229; Điều 271; khoản 1, 3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 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, lệ phí Tòa án; các Điều 129, 500, 502, 609, 612, 613, 620, 623, 624, 625, 627, 628, 630, 631, 632, 644, 649, 651, 659, 660 Bộ luật dân sự năm 2015. ***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện chia thừa kế theo pháp luật của các nguyên đơn chị Thạch Thị Thúy V, chị Thạch Thị Thúy D đối với căn nhà số C (có diện tích xây dựng là 100,2m^2) gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế là 1.526,8m^2 thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 45 tọa lạc đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng;

Cụ thể phân chia thừa kế như sau:

1.1 Chia cho các chị Thạch Thị Thúy V, chị Thạch Thị Thúy D quyền sử dụng đất có diện tích 292,0 m^2 thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 45 tọa lạc đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Phần A của sơ đồ hiện trạng đo đạc); Có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần diện tích còn lại thửa 268 (Phần B sơ đồ đo đạc) có số đo: 32,39 m;
- Hướng Tây giáp thửa 55 có số đo: 31,51m;
- Hướng Nam giáp phần diện tích còn lại thửa 268 (Phần D sơ đồ đo đạc) có số đo: 8,77m;
- Hướng Bắc giáp đường C có số đo: 9,71m.

1.2 Chia cho chị Thạch Thị Thúy N1, do bà Cô Thị S2 làm người đại diện hợp pháp (giám hộ) căn nhà số C (có diện tích xây dựng là 100,2m^2) và gắn liền quyền sử dụng đất có diện tích 205,9 m^2 thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 45 toạ lạc đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Phần D của sơ đồ hiện trạng đo đạc); Có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần diện tích còn lại thửa 268 (Phần B sơ đồ đo đạc) có số đo: 24,06 m;
- Hướng Tây giáp thửa 55 có số đo: 24,9 m;
- Hướng Nam giáp phần lộ giới đường H có số đo: 8,28 m;
- Hướng Bắc giáp phần diện tích còn lại thửa 268 (Phần A sơ đồ đo đạc) có số đo: 8,77 m;

Hiện trạng tài sản trên đất: Căn nhà số C, có diện tích xây dựng là 100,2m^2, có kết cấu xây dựng cột, đà bê tông cố thép (BTCT), vách tường, mái lợp tole, nền gạch men và phía trước căn nhà có hàng rào xây dựng tường 10, dài 06m x cao 02m, mái che tole, khung đỡ gỗ tạp.

1.3 Buộc chị Thạch Thị Thúy N1, cùng với người đại diện hợp pháp bà Cô Thị S2 (người giám hộ) có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị kỷ phần căn nhà số C nêu trên cho chị Thạch Thị Thúy V, chị Thạch Thị Thúy D và anh Thạch Hoàng N được chia, mỗi người số tiền là 59.869.500 đồng.

Trong trường hợp khi bản án có hiệu lực pháp luật chị Thạch Thị Thúy N1, bà Cô Thị S2 không thanh toán số tiền nêu trên cho anh Thạch Hoàng N, chị Thạch Thị Thúy V, chị Thạch Thị Thúy D thì bà S2, chị N1 còn phải chịu thêm tiền lãi suất chậm thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

1.4 Chị Thạch Thị Thúy N1 (do bà Cô Thị S2 làm người đại diện hợp pháp) chị Thạch Thị Thúy V, chị Thạch Thị Thúy D được quyền liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai có thẩm quyền để đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được chia thừa kế nêu trên thuộc thửa số 268, tờ

bản đồ số 45 tọa lạc đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng nêu trên theo quy định của Luật đất đai.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Tuyết H, yêu cầu công nhận các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2021 được xác lập với anh Thạch Hoàng N, vợ chồng anh Thạch Tấn T1, chị Nguyễn Thị Diễm M, vợ chồng anh Võ Thi S, chị Thạch Thị Thùy L là hợp pháp.

2.1 Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích là 808,4 m^2 thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 45 toạ lạc đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Phần C của sơ đồ hiện trạng đo đạc) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị Nguyễn Thị Tuyết H.

Có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 256 có số đo: 52,38 m + 3,58 m
- Hướng Tây giáp phần diện tích còn lại thửa 268 (Phần B sơ đồ hiện trạng) có số đo: 56,34 m;
- Hướng Nam giáp phần lộ giới đường H có số đo: 15 m;
- Hướng Bắc giáp đường C có số đo: 15 m;

2.2 Chị Nguyễn Thị Tuyết H được quyền liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 808,4 m^2 thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 45 toạ lạc đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng nêu trên theo quy định của Luật đất đai.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Đoàn Hồng V1, yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2018 được xác lập với chị Thạch Thị Thúy V, Thạch Thị Thúy D và anh Thạch Hoàng N là hợp pháp.

3.1 Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích là 220,5 m^2 thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 45 toạ lạc đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Phần B của sơ đồ hiện trạng đo đạc) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị Phan Đoàn Hồng V1. Có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần diện tích còn lại thửa 268 (Phần C sơ đồ hiện trạng) có số đo: 56,34 m;
- Hướng Tây giáp phần diện tích còn lại thửa 268 (Phần A và D sơ đồ hiện trạng) có số đo: 32,39m + 24,06m
- Hướng Nam giáp phần lộ giới đường H có số đo: 04 m;
- Hướng Bắc giáp đường C có số đo: 04 m;

3.2 Chị Phan Đoàn Hồng V1 được quyền liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có

diện tích 220,5 m^2 thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 45 tọa lạc đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng nêu trên theo quy định của Luật đất đai.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn chị Thạch Thị Thúy V, chị Thạch Thị Thúy D về việc hủy các Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất, các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2021 được xác lập giữa anh Thạch Hoàng N với vợ chồng anh Thạch Tấn T1, chị Nguyễn Thị Diễm M, anh Võ Thi S, chị Thạch Thị Thùy L, ông Nguyễn Việt B1 và chị Nguyễn Thị Tuyết H; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2018 được xác lập giữa chị Phan Đoàn Hồng V1 với chị Thạch Thị Thúy V, Thạch Thị Thúy D và anh Thạch Hoàng N đối với việc chuyển nhượng các phần diện tích đất nêu trên thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 45, toạ lạc đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, để chia thừa kế theo pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định và định giá và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 03/10/2022, nguyên đơn chị Thạch Thị Thúy V, chị Thạch Thị Thúy D cùng có đơn kháng cáo bản án nêu trên. Chị V và chị D yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử giải quyết: Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của hai chị; đồng thời bác toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Tuyết H và chị Phan Đòn Hồng V3.

- Ngày 04/10/2022, bị đơn anh Thạch Hoàng N có đơn kháng cáo bản án nêu trên. Anh N yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử giải quyết: Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng:

+ Hủy toàn bộ các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả mạo nêu trên và chia thừa kế cho 04 đồng thừa kế gồm anh là Thạch Hoàng N, chị Thạch Thị Thúy V, chị Thạch Thị Thúy D và chị Thạch Thị Thúy N1 đối với toàn bộ diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1.526,8 m^2 thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 45 toạ lạc đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Đồng thời, bác toàn bộ yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị Tuyết H và chị Phan Đoàn Hồng V1.

+ Toàn bộ số tiền mà anh đã mượn của những người nêu trên để điều trị bệnh cho cha ông đề nghị các đồng thừa kế cùng thực hiện nghĩa vụ trả nợ ông đã mượn cho những người nêu trên.

- Ngày 20/10/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 24/QĐKNPT-VKS-DS, đối với bản án số 75/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố S và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn chị Thạch Thị Thúy V, chị Thạch Thị Thúy D không rút lại đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; chị Nguyễn Thị Tuyết H và chị Phan Đoàn Hồng V1 không rút lại yêu cầu độc lập; anh Thạch Hoàng N do ông Nguyễn Khánh T đại diện theo ủy quyền không rút đơn kháng cáo và đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng không rút quyết định kháng nghị; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn trình bày quan điểm, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản thừa kế của ông Thạch Đa R chết để lại. Bởi vì, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 1.526,8m^2 tại thửa số 268, tờ bản đồ số 45 và căn nhà cấp 4 trên đất, toạ lạc tại số C đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng có nguồn gốc là của ông Thạch Đa R và là di sản thừa kế của ông Thạch Đa R chết để lại, các con của ông Đa R gồm có các chị V, D, N1 và anh N là hàng thừa kế thứ nhất theo quy định của pháp luật, nên được thừa kế di sản của cha để lại là đúng quy định của pháp luật. Trước khi chết thì ông Thạch Đa R có chuyển nhượng một phần diện tích thuộc thửa 268 nêu trên cho các cháu là vợ chồng chị Thạch Thị Thùy L, vợ chồng anh Thạch Tấn T1 mỗi người có diện tích ngang 06m, chiều dài hết đất (từ lộ Cao Thắng đến lộ H), cũng như anh N có chuyển nhượng cho chị Phan Đoàn Hồng V1 diện tích ngang 04m, chiều dài hết đất và sau khi ông Đa R chết thì anh Thạch Hoàng N tự ý chuyển nhượng thêm cho ông Nguyễn Việt B1 diện tích ngang 03m, chiều dài hết đất. Sau đó, vợ chồng chị Thạch Thị Thùy L, vợ chồng anh Thạch Tấn T1 và ông Nguyễn Việt B1 đã lập hợp đồng chuyển nhượng các phần diện tích đất này lại cho chị Nguyễn Thị Tuyết H, nhưng các hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị V1, chị H chỉ có xác nhận của ông Nguyễn Trường T3 là Trưởng ban nhân dân khóm 5 và được Ủy ban nhân dân phường H2 xác nhận chữ ký của ông T3, các hợp đồng chuyển nhượng đất này không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Căn cứ quy định tại khoản 4, Điều 12 và khoản 1 Điều 168 Luật đất đai thì thửa đất số 268 của ông Thạch Đa R chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên thuộc trường hợp cấm chuyển nhượng đất. Do đó, các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã vi phạm điều cấm của pháp luật và cần xử lý hậu pháp lý của các giao dịch vô hiệu, buộc các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận.

Đối với các nguyên đơn chị V, chị D có nhận phần tiền chuyển nhượng đất của chị Phan Đoàn Hồng V1, vợ chồng anh Thạch Tấn T1 thì đồng ý giao trả lại phần tiền cho những người này, còn phần tiền nào anh N nhận thì có nghĩa vụ trả lại cho bên mua đất, riêng đối với số tiền bán đất để trị bệnh cho ông Đa R thì các đồng thừa

kế của ông R có nghĩa vụ trả lại phần tiền này cho bên mua đất. Đối với các yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Tuyết H, chị Phan Đoàn Hồng V1 yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng đất và công nhận phần đất nhận chuyển nhượng thuộc thửa 268 nêu trên mà các nguyên đơn đang tranh chấp chia thừa kế là không có căn cứ và "Tờ di chúc ngày 27/11/2017" của ông Thạch Đa R là không hợp pháp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên huỷ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất được xác lập giữa anh Thạch Hoàng N với vợ chồng chị Thạch Thị Thùy L, anh Võ Thi S; Vợ chồng anh Thạch Tấn T1, chị Nguyễn Thị Diễm M; Ông Nguyễn Việt B1 và bà Phan Đoàn Hồng V1 nêu trên và chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản thừa kế của ông Thạch Đa R là căn nhà số C, gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế là 1.526,8m^2, tại thửa 268 nêu trên cho 04 người con của ông Thạch Đa R làm 04 kỷ phần bằng nhau và những người được hưởng thừa kế ai đã nhận tiền chuyển nhượng đất thì phải có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận cho những người mua đất, cũng như các đồng thừa kế có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền đã chuyển nhượng đất để điều trị bệnh cho ông Thạch Đa R.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc tuân thủ, chấp hành pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị V, chị D1 và anh N; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Người kháng cáo và kháng nghị, nội dung và hình thức đơn kháng cáo và kháng nghị, thời hạn kháng cáo và kháng nghị là đúng theo quy định tại các điều 271, 272 , 273,278, 279 và 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo của chị Thạch Thị Thúy V, chị Thạch Thị Thúy D, anh Thạch Hoàng N và quyết định kháng nghị là hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Thạch Tấn T1, chị Nguyễn Thị Diễm M, ông Nguyễn Việt B1, chị Thạch Thị Thùy L và anh Võ Thi S vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa; việc vắng

mặt của họ cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung:

[3] Chị D, chị V yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất được xác lập giữa anh Thạch Hoàng N với vợ chồng chị Thạch Thị Thùy L, anh Võ Thi S; Vợ chồng anh Thạch Tấn T1, chị Nguyễn Thị Diễm M; Ông Nguyễn Việt B1 và bà Phan Đoàn Hồng V1 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và không phát sinh bồi hoàn thiệt hại và chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản thừa kế của ông Thạch Đa R là căn nhà số C, gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế là 1.526,8m^2, tại thửa 268 nêu trên cho 04 người con của ông Thạch Đa R làm 04 kỷ phần bằng nhau và những người được hưởng thừa kế ai đã nhận tiền chuyển nhượng đất thì phải có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận cho những người nhận chuyển nhượng đất, cũng như các đồng thừa kế có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền đã chuyển nhượng đất để điều trị bệnh cho ông Thạch Đa R.

[4] Đối với anh N yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử giải quyết: Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng: Hủy toàn bộ các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả mạo nêu trên và chia thừa kế cho 04 đồng thừa kế gồm anh là Thạch Hoàng N, chị Thạch Thị Thúy V, chị Thạch Thị Thúy D và chị Thạch Thị Thúy N1 đối với toàn bộ diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1.526,8 m^2 thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 45 toạ lạc đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Đồng thời, bác toàn bộ yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị Tuyết H và chị Phan Đoàn Hồng V1; Toàn bộ số tiền mà anh đã mượn của những người nêu trên để điều trị bệnh cho cha anh đề nghị các đồng thừa kế cùng thực hiện nghĩa vụ trả nợ anh đã mượn cho những người nêu trên.

[5] Chị Nguyễn Thị Tuyết H có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H với anh Thạch Tấn T1 và chị Nguyễn Thị Diễm M, anh Võ Thi S và chị Thạch Thị Thùy L và anh Thạch Hoàng N đối phần đất có diện tích ngang 15m x 60m thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 45 toạ lạc tại số C đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và công nhận phần đất có diện tích ngang 15m x 60m nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị H, để đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

[6] Chị Phan Đoàn Hồng V1 có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị V1 với anh Thạch Hoàng N, chị Thạch Thị Thúy V, Thạch Thị Thúy D đối với phần đất đã chuyển nhượng có diện tích ngang 04m x dài 60m thuộc thửa số 268 nêu trên và công nhận

diện tích phần đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị V1, để đăng ký, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

[7] Xét cáo kháng của chị V, chi D, anh N thì thấy rằng:

[7.1] Về nguồn gốc đất:

[7.1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm thì bà T2, chị D, chị V và anh N cho rằng phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 1.526,8m^2, tại thửa 268 là tài sản chung của bà T2 và ông R. Xét thấy, tại biên bản lấy lời khai ngày 25/3/2022 (BL số 61) thì anh N khai phần diện tích đất nêu trên là của bà nội là bà Thị X (Sem) đã chết (ngày 14/10/2015) để lại cho cha anh sử dụng; tại biên bản lấy khai ngày 29/4/2022 (BL số 56) thì chị V và chị D khai phần diện tích đất nêu trên là đất gốc của cha mẹ chị được Nhà nước trang trãi đất gốc của ông bà; tại biên bản lấy lời khai ngày 27/2/2023 thì bà Đ1, bà B2 cùng khai phần diện tích đất nêu trên là của cha mẹ chết chỉ để lại Thạch Đa R, tại phiên tòa ngày 15/9/2022 (sau BL số 56344) thì chị V khai phần đất và căn nhà là của cá nhân cha chị và tại biên bản xác minh ngày 28/02/2023 thì ông Trần Văn H1 khai phần đất tranh chấp không có đưa vào tập đoàn và trang trãi đất cho ai, theo ông H1 khai bà S3 chỉ cho đất ông R.

[7.1.2] Từ nhận định tại tiểu mục [7.1.1] thì có căn cứ khẳng định phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 1.526,8m^2, tại thửa 268 không có đưa vào tập đoàn, không trang trãi đất cho ai và là tài sản riêng của ông R, chứ không phải tài sản chung giữa ông R và bà T2.

[7.2] Theo nhận định tại mục [7.1] thì cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế 1.526,8 m^2 tại thửa số 268, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là tài sản hợp pháp của ông Thạch Đa R, có nguồn gốc là đất của cụ Thị X cho ông R nhưng chưa đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do lúc còn sống cụ Thị X chung sống với ông Thạch Đa R. Trên phần đất ông Đa R có cất căn nhà cấp 4, diện tích đo đạc thực tế là 100,2m^2 (nhà số C, đường C), ông Thạch Đa R với bà Trương Thị T2 cưới nhau vào khoảng năm 1985, có 03 người con chung với bà Trương Thị T2 gồm chị Thạch Thị Thúy V, Thạch Thị Thúy D và anh Thạch Hoàng N, đến khoảng năm 2011 thì ông bà được Tòa án nhân dân thị xã Sóc Trăng giải quyết ly hôn, chị V, chị D được bà T2 nuôi dưỡng, còn anh N thì ông R nuôi dưỡng sau khi ly hôn. Sau khi ly hôn, ông Thạch Đa R sống chung như vợ chồng với bà Cô Thị S2, không có đăng ký kết hôn, có với nhau 01 con chung tên Thạch Thị Thúy N1, sinh năm 2007 và đến ngày 13/4/2018 ông Thạch Đa R chết.

Nay các con của ông Thạch Đa R là chị V, chị D khởi kiện yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật căn nhà, quyền sử dụng đất nêu trên. Trong quá trình giải quyết tại

tòa án cấp sơ thẩm thì anh N cho rằng lúc bà nội và cha anh còn sống đã chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất 268 nêu trên cho vợ chồng chị Thạch Thị Thùy L ngang 06m x dài khoảng 60m; vợ chồng anh Thạch Tấn T1 ngang 06m x dài khoảng 60m và anh N cùng với chị V, chị D chuyển nhượng cho chị Phan Đoàn Hồng V1 một phần diện tích ngang 04m x chiều dài khoảng 60m để lấy tiền điều trị bệnh, cũng như lo ma chay cho cha. Sau đó anh N đã chuyển nhượng một phần diện tích đất mà anh cho rằng phần của mình được thừa hưởng có chiều ngang 03m x dài khoảng 60m cho ông Nguyễn Việt B1. Phía bà Cô Thị S2 cho rằng, trước khi chết thì ông Thạch Đa R có lập "Tờ di chúc ngày 27/11/2017" để lại căn nhà cấp 4, số 38 nêu trên, gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích ngang 4,5m x dài 24m cho bà và con gái là chị N1 đang ở hiện nay, phần diện tích đất còn lại của thửa 268 nêu trên thì lúc ông R còn sống có chuyển nhượng cho các cháu ông R là vợ chồng chị L, anh T1 và các con riêng của ông R có chuyển nhượng một phần diện tích cho người khác, nên bà và con gái không có yêu cầu chia thừa kế phần diện tích đất còn lại, chỉ yêu cầu được nhận căn nhà, gắn liền với quyền sử dụng đất theo di chúc của ông Thạch Đa R.

Nay chị V, chị D khởi kiện cho rằng ông Thạch Đa R chết, không để lại di chúc nên yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật toàn bộ tài sản của cha là căn nhà cấp 4 và quyền sử dụng đất thửa 268 nêu trên, đối với việc chuyển nhượng các phần diện tích đất thuộc thửa 268 cho vợ chồng chị L, vợ chồng anh T1, chị H, chị V1 là do bà S3, ông R, anh N tự ý chuyển nhượng, không hợp pháp nên yêu cầu hủy bỏ các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này để chia thừa kế lại theo pháp luật, các chị đồng ý trả lại số tiền đã nhận của chị V1, cũng như anh N cho khi chuyển nhượng đất. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị H, chị V1 có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và diện tích quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng để đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên các bên phát sinh tranh chấp.

[7.3] Tại phiên tòa phúc thẩm anh N yêu cầu Tòa án tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất được xác lập giữa anh Thạch Hoàng N với vợ chồng chị Thạch Thị Thùy L, anh Võ Thi S; Vợ chồng anh Thạch Tấn T1, chị Nguyễn Thị Diễm M; ông Nguyễn Việt B1 và bà Phan Đoàn Hồng V1 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và chia thừa kế theo pháp luật đối với di sản thừa kế của ông Thạch Đa R là căn nhà số C, gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế là 1.526,8m^2, tại thửa 268 nêu trên cho 04 người con của ông Thạch Đa R làm 04 kỷ phần bằng nhau và những người được hưởng thừa kế ai đã nhận tiền chuyển nhượng đất thì phải có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận cho những người nhận chuyển nhượng đất, cũng như các đồng thừa kế

có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền đã chuyển nhượng đất để điều trị bệnh cho ông Thạch Đa R. Do đó, lời khi của anh N tại tòa cấp phúc thẩm có mâu thuẩn với lời khai của anh N tại tòa sơ thẩm, nên lời khai tại tòa cấp phúc thẩm là không khách quan và không có căn cứ.

[7.4] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Tuyết H thì thấy rằng: Như đã nhận định tại mục [7.2] nêu trên thì có căn cứ để xác định phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 639,38 m^2 mà chị H nhận chuyển nhượng của vợ chồng chị Thạch Thị Thùy L và vợ chồng anh Thạch Tấn T1 (nhận chuyển nhượng của mỗi người có chiều ngang 06m x chiều dài hết đất) không thuộc di sản thừa kế của ông Thạch Đa R để lại cho các con, do ông Thạch Đa R và cụ Thị X đã chuyển nhượng vào năm 2015 cho vợ chồng chị L và vợ chồng anh T1 khi còn sống, phần diện tích đất này đã được vợ chồng chị L, vợ chồng anh T1 chuyển nhượng lại cho chị H, các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có xác nhận của UBND phường H2, thành phố S và đã thanh toán tiền chuyển nhượng đất xong, cũng như đo đạc giao phần đất cho chị H quản lý, sử dụng. Đồng thời, cũng như phần diện tích có chiều ngang 03m x chiều dài hết đất, đo đạc thực tế là 169,02m^2 mà anh Thạch Hoàng N đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Việt B1 và ông B1 chuyển nhượng lại cho chị H, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có xác nhận của UBND phường H2, thành phố S và đã thanh toán tiền chuyển nhượng đất xong, cũng như đo đạc giao phần đất cho chị H quản lý, sử dụng và phần diện tích này thuộc kỷ phần di sản thừa kế mà anh N được phân chia, nên anh N đã chuyển nhượng cho chị H.

[7.4.1] Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn anh Thạch Hoàng N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cô T, chị Thạch Thị Thùy L, người đại diện của anh Thạch Tấn T1 (chị M) cũng như những người làm chứng là các chị em của ông Thạch Đa R là bà Thạch Thị B2, bà Thạch Thị Pu Thùy Đ1 cũng xác định lúc còn sống bà cụ Thị X, ông Thạch Đa R có chuyển nhượng cho vợ chồng chị Thạch Thị Thùy L, anh Võ Thi S và vợ chồng anh Thạch Tấn T1, chị Nguyễn Thị Diễm M mỗi người 01 phần diện tích ngang 06m x chiều dài hết thửa đất, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không có ai tranh chấp và sau đó những người này chuyển nhượng phần đất lại cho chị Nguyễn Thị Tuyết H như chị H đã khai.

[7.4.2] Tuy nhiên, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nêu trên giữa các bên xác lập có vi phạm về hình thức, thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nhưng trên thực tế các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này giữa các bên đã được thực hiện xong, bên chuyển nhượng đã đo đạc và giao đất; còn bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán tiền đầy đủ, nên các giao dịch chuyển nhượng

quyền sử dụng đất này do các bên xác lập không bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

[7.4.3] Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của chị H về việc công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H với anh Thạch Tấn T1, chị Nguyễn Thị Diễm M, anh Võ Thi S, chị Thạch Thị Thùy L và anh Thạch Hoàng N đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 639,38 m^2, thuộc thửa số 268 nêu trên (một phần của phần C sơ đồ đo đạc hiện trạng) và công nhận phần diện tích đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị H, để đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai là có căn cứ, phù hợp với hiện trạng quản lý, sử dụng đất và các tài liệu, chứng cứ mà các đương sự cung cấp cho Tòa án, nên kháng cáo của chị V, chi D, anh N phần này không được chấp nhận.

[8] Xét kháng cáo của chị V, chị D và anh N:

[8.1] Đối với Tờ di chúc lập ngày 27/11/2017 của ông Thạch Đa R, cấp sơ thẩm xác định Tờ di chúc lập ngày 27/11/2017 của ông Thạch Đa R không hợp pháp, nên chia và giao căn nhà cho chị Thạch Thị Thúy N1, do bà Cô Thị S2 làm người đại diện theo pháp luật của chị N1 và buộc chị N1, bà S2 có nghĩa vụ trả lại giá trị kỷ phần chênh lệch cho các đồng thừa kế còn lại. Phía bà S2 và chị N1 không kháng cáo thì coi như chấp nhận án sơ thẩm đã tuyên.

[8.2] Theo nhận định tại tiểu mục [7.1.2] mục [7.1] thì cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất còn lại có diện tích đo đạc thực tế 887,42 m^2 tại thửa số 268, tờ bản đồ số 45 và các đương sự thừa nhận căn nhà số C, tại đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là tài sản hợp pháp của ông Thạch Đa R, nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Thạch Đa R chết có 04 người con và thuộc hàng thừa kế thứ nhất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 651 Bộ luật dân sự là chị Thạch Thị Thúy V, anh Thạch Hoàng N, chị Thạch Thị Thúy D và Thạch Thị Thúy N1 khi được phân chia tài sản thừa kế theo pháp luật đối với phần di sản thừa kế của cha là ông Thạch Đa R chết để lại.

[8.3] Từ nhận định tại các tiểu mục từ [8.1] và [8.2] mục [8], cấp sơ thẩm xác định di sản thừa kế của ông Thạch Đa R còn lại là căn nhà số C, đường C nêu trên và quyền sử dụng đất còn lại có diện tích thực tế là 887,42m^2, thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 45 tọa lạc đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng để xem xét, phân chia thừa kế cho các con của ông Thạch Đa R là có căn cứ.

[9] Theo nhận định tại tiểu mục [8.3] mục [8], cấp sơ thẩm xác định di sản thừa kế của ông Thạch Đa R còn lại là căn nhà số C, đường C nêu trên và quyền sử dụng đất còn lại có diện tích thực tế là 887,42m^2, thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 45

tọa lạc đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng để xem xét, phân chia thừa kế cho các con của ông Thạch Đa R, bao gồm các phần diện tích đất còn trống chưa sử dụng 292m^2 (phần A) + 220,5m^2 (phần B là diện tích các chị V, chị D, anh N đã chuyển nhượng cho chị Phan Đoàn Hồng V1) + 169,02m^2 (Phần C là phần diện tích anh N đã chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Tuyết H có chiều ngang 03m x chiều dài hết đất) + 205,9m^2 (Phần D là phần diện tích bà Cô Thị S2, chị Thạch Thị Thúy N1 đang quản lý, sử dụng) là có căn cứ.

[10] Xét yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật chị V, chị D: Theo nhận định trên thì đối với quyền sử dụng đất còn lại diện tích là 887,42m^2, thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 45 tọa lạc đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng của ông Thạch Đa R chết để lại, nên được phân chia làm 04 kỷ phần cho 04 người con của ông Thạch Đa R, mỗi kỷ phần tương ứng là 221,855m^2.

[10.1] Xét thấy, ngày 27/3/2018 thì các chị Thạch Thị Thúy V, Thạch Thị Thúy D, anh Thạch Hoàng N thỏa thuận, ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị Phan Đoàn Hồng V1 quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế là 220,5m^2 (Phần B trên sơ đồ đo đạc), hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này được Ủy ban nhân dân phường H2, thành phố S xác nhận và hai bên đã thanh toán tiền chuyển nhượng cũng như đo đạc giao đất xong, đồng thời số tiền chuyển nhượng phần đất cho chị V1 thì anh N dùng vào điều trị bệnh, cũng như lo ma chay cho ông R khi chết và tại phiên tòa sơ thẩm chị V và chị D thừa nhận có nhận của chị V1 65.000.000đồng (sau BL số 289), phần còn lại anh N nhận là 83.000.000 đồng (nhận số tiền hai lần là 148.000.000đồng) khi chuyển nhượng đất cho chị V1.

[10.2] Đối với phần diện tích 220,5m^2 chuyển nhượng cho chị V1 phải khấu trừ vào diện tích quyền sử dụng đất mà các chị V, chị D và anh N được chia thừa kế là [(887,42 m^2: 4) x3]= 665,565m^2, cụ thể: Diện tích quyền sử dụng đất còn lại được phân chia là 665.565m^2 – 220,5m^2 (diện tích chuyển nhượng cho chị V1), còn lại diện tích là 445,065m^2 để xác định diện tích quyền sử dụng đất chia cho 03 người chị V, chị D và anh N, tương ứng mỗi người còn lại diện tích được chia thừa kế là 148,355m^2/người.

[10.3] Ngày 20/8/2021 anh Thạch Hoàng N đã thỏa thuận, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Việt B1 và ông B1 chuyển nhượng lại cho chị Nguyễn Thị Tuyết H phần đất có chiều ngang 03m x chiều dài khoảng 60m, nhưng diện tích đo đạc thực tế hiện nay là 169,02m^2 (thuộc một phần của phần C trên sơ đồ đo đạc), các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này được Ủy ban nhân dân phường H2, thành phố S xác nhận và hai bên đã thanh toán tiền chuyển nhượng, cũng như đo đạc giao đất xong, nên kỷ phần diện tích đất của anh Thạch Hoàng N được thừa kế phải khấu trừ phần diện tích anh N tự chuyển nhượng cho chị

Nguyễn Thị Tuyết H và 1/3 diện tích chuyển nhượng cho chị Phan Đoàn Hồng V1, cụ thể: Diện tích 221,855m^2 – (169,02m^2 + 73,5m^2) = - 20,665 m^2, như vậy anh Thạch Hoàng N đã chuyển nhượng diện tích đất nhiều hơn phần diện tích kỷ phần anh N được chia, nên có nghĩa vụ trả lại giá trị chênh lệch kỷ phần cho các đồng thừa kế khác.

[10.4] Từ nhận định tại các tiểu mục [10.1] đến [10.3] mục [10] thì cấp sơ thẩm xác định di sản chia thừa kế theo pháp luật đối với quyền sử dụng đất còn lại thuộc thửa số 268 nêu trên của ông Thạch Đa R chết để lại cho các con, như đã phân tích nêu trên thì chị Thạch Thị Thúy V, chị Thạch Thị Thúy D được chia thừa kế mỗi người có diện tích 148,355m^2, chị Thạch Thị Thúy N1 được chia thừa kế có diện tích 221,855m^2 và anh Thạch Hoàng N có nghĩa vụ trả lại giá trị kỷ phần chênh lệch mà anh đã tự ý chuyển nhượng nhiều hơn kỷ phần của anh N được thừa kế là 20,665m^2 để trả cho các đồng thừa kế còn lại tương ứng với số tiền là 63.639.053 đồng [Diện tích 20,22m^2 x 3.147.332 đồng/m^2 (đất CLN)].

[10.5] Xét hiện trạng sử dụng thực tế thửa đất số 268, tờ bản đồ số 45 tọa lạc đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng nêu trên hiện nay và đã được nhận định tại mục [8.1] mục [8] thì không thể giao nhà, quyền sử dụng đất như diện tích phân chia, mà chỉ xem xét buộc giao trả giá trị kỷ phần của mỗi người được thừa kế phù hợp với hiện trạng quyền sử dụng đất mỗi người đang quản lý, sử dụng, để đảm bảo cho việc thi hành án và quyền lợi hợp pháp cho các bên. Đồng thời, phần đất thửa 268 nêu trên có diện tích đo đạc thực tế là 1.526,8m^2 chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên sau khi phân chia, các đương sự được đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đất đai, cụ thể như sau:

[10.5.1] Phần tài sản là căn nhà số C, đường C nêu trên có diện tích thực tế đo đạc là 100,2m^2 do bà Cô Thị S2, chị Thạch Thị Thúy N1 đang ở, quản lý nhưng căn nhà được xây dựng nằm giữa phần đất có diện tích 205,9m^2 (Phần D của sơ đồ đo đạc) nên không thể phân chia, chỉ phân chia phần đất trống cho các hàng thừa kế khác. Do chị Thạch Thị Thúy N1 được chia thừa kế quyền sử dụng đất có diện tích 221,855m^2 và giao căn nhà này cho chị N1 quản lý, sử dụng và có nghĩa vụ trả lại giá trị căn nhà cho chị V, chị D và anh N tương ứng với mỗi người được phân chia.

[10.5.2] Giá trị căn nhà được định giá có giá trị là 239.478.000 đồng/04 kỷ phần = 59.869.500 đồng, nên cần buộc chị N1 có nghĩa vụ trả lại giá trị căn nhà tương ứng với kỷ phần này của các đồng thừa kế chị V, chị D, anh N được chia mỗi người 59.869.500 đồng.

[10.5.3] Chị Thạch Thị Thúy V, Thạch Thị Thúy D được phân chia với tổng

diện tích là 221,855m^2/kỷ phần x 02 người = 443,71m^2 nhưng phải khấu trừ phần diện tích hai chị đã chuyển nhượng cho chị Phan Đoàn Hồng V1 220,5m^2 x 2/3 = 147m^2, nên còn lại diện tích được phân chia là 296,71m^2. Do hiện nay, thửa đất số 268 nêu trên phần diện tích còn trống, chưa sử dụng là 292m^2 (Phần A trên sơ đồ đo đạc), nên cần phân chia và giao phần diện tích đất này cho chị D và chị V, còn thiếu lại diện tích 4,71 m^2 cần buộc anh Thạch Hoàng N có nghĩa vụ trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho chị V, chị D tương ứng số tiền là: 4,71m^2 x 3.147.332 đồng = 14.823.933 đồng.

[10.5.4] Chị Thạch Thị Thúy N1 được phân chia với tổng diện tích là 221,855m^2/kỷ phần nhưng diện tích quyền sử dụng đất được giao và chia là 205,9m^2 (Phần D trên sơ đồ đo đạc), nên còn thiếu 15,955m^2 cần buộc anh Thạch Hoàng N có nghĩa vụ trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho chị Thạch Thị Thúy N1 tương ứng số tiền là: 15,955m^2 x 3.147.332 đồng = 50.215.682 đồng.

[10.6] Như nhận định tại các tiểu mục [10.5.3] và [10.5.4] nêu trên, cấp sơ thẩm xác định phần giá trị chênh lệch kỷ phần này được tính vào công sức chăm sóc, phụng dưỡng và lo ma chay của anh N khi ông Thạch Đa R bị bệnh hiểm nghèo chết, nên không phải buộc anh N có nghĩa vụ trả giá trị kỷ phần chênh lệch này cho các chị V, chị D và chị N1 là phù hợp với ý kiến của các nguyên đơn đồng ý chịu số tiền anh N đã chuyển nhượng đất để điều trị bệnh cho ông Đa R khi bị bệnh hiểm nghèo.

[11] Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Đoàn Hồng V1 thì thấy rằng: Như đã nhận định tại tiểu mục [8.1] mục [8] nêu trên thì có căn cứ để xác định phần diện tích đo đạc thực tế là 220,5 m^2 (Phần B sơ đồ đo đạc hiện trạng) mà chị V1 nhận chuyển nhượng của anh Thạch Hoàng N, chị Thạch Thị Thúy V, chị Thạch Thị Thúy D theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27 tháng 3 năm 2018 mà hai bên đã ký, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường H2, thành phố S và đã thanh toán tiền chuyển nhượng đất xong, cũng như đo đạc giao phần đất cho chị V1 quản lý, sử dụng và phần diện tích này thuộc di sản thừa kế mà chị V, chị D và anh N được phân chia, nên chị V, chị D và anh N đã chuyển nhượng cho chị V1.

[11.1] Tại phiên tòa sơ thẩm cũng như tại biên bản lấy khai chị V, chị D cùng ngày 29/4/2022 (Bl số 58); tại biên bản lấy khai anh Thạch Hoàng N ngày 25/3/2022 (Bl số 61) cũng như người làm chứng là ông Nguyễn Trường T3 Trưởng khóm 8 xác định là chị V, chị D và anh Thạch Hoàng N có chuyển nhượng cho chị Phan Đoàn Hồng V1 phần diện tích ngang 04m x chiều dài hết thửa đất, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không có ai tranh chấp.

[11.2] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nêu trên giữa hai bên xác lập có vi phạm về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của

pháp luật nhưng trên thực tế giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này giữa hai bên đã được thực hiện xong, bên chuyển nhượng đã đo đạc, giao đất và bên chị V1 đã thanh toán tiền xong, nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này do hai bên xác lập không bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

[11.3] Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của chị V1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị V1 với chị Thạch Thị Thúy V, chị Thạch Thị Thúy D và anh Thạch Hoàng N đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 220,5 m^2 thuộc thửa số 268 nêu trên (Phần B sơ đồ đo đạc hiện trạng) và công nhận phần diện tích đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị V1, để đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai là có căn cứ, phù hợp với hiện trạng quản lý, sử dụng đất và các tài liệu, chứng cứ mà các đương sự cung cấp cho Tòa án, nên kháng cáo của chị V, chi D, anh N phần này không được chấp nhận.

[12] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát thì nhận thấy:

[12.1] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng Bản án sơ thẩm chia cho các chị Thạch Thị Thúy V, chị Thạch Thị Thúy D cùng chung diện tích quyền sử dụng đất có diện tích 292m^2 trong khi chị V và chị D không có thỏa thuận đồng ý nhận chung diện tích này, trong khi diện tích 292m^2 giao cho chị V, chị D (phần A của sơ đồ đo đạc) vẫn có thể chia ra được vì chiều ngang mặt đường C là 9,71m, giáp với đất chị N1 được chia là 8,77m thì thấy rằng, tại phiên tòa chị V và chị D cũng không đồng ý nhận chung diện tích này và yêu cầu tách ra diện tích cụ thể cho mỗi người được hưởng và dễ dàng sử dụng, nên phần đất có diện tích 292m^2 thì mỗi người được chia là (292m^2: 2) 146m^2, nên kháng nghị của Viện kiểm sát phần này là có căn cứ chấp nhận.

[12.2] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng Bản án sơ thẩm xác định 04 kỷ phần của 04 người con ông Thạch Đa R, mỗi kỷ phần tương ứng 221,855m^2. Bị đơn Thạch Hoàng N đã chuyển nhượng cho ông B1 và ông B1 chuyển nhượng lại cho bà H diện tích 169,02m^2 nay ông N đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho bà H vì vậy ông N đồng ý việc chuyển nhượng này và đồng ý công nhận phần diện tích chuyển nhượng này cho bà H như vậy phần ông N chỉ còn lại 52,8m^2 do đó việc bản án sơ thẩm tiếp tục công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Đoàn Thị Hồng V4 diện tích 220,5m^2 là vượt quá phần được hưởng thừa kế của ông N, từ đó ảnh hưởng đến quyền lợi của các đồng thừa kế khác thì thấy rằng, sau khi khấu trừ và tính toán lại thì anh N giao cho chị V4 vượt 20,655m^2 là không lớn, cấp phúc thẩm nêu lên để rút kinh nghiệm, nên kháng nghị của Viện kiểm sát phần này là có căn cứ chấp nhận.

[12.3] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát về thẩm định giá đất thổ cư hay

đất cây lâu năm và loại đất thổ cư hay đất cây lâu năm, chia thừa kế không thể hiện là loại đất gì và khi tính án phí dân sự sơ thẩm buộc các đương sự phải chịu thì căn cứ vào giá đất cây lâu năm tại Chứng thư thẩm định giá để tính thì nhận thấy:

[12.3.1] Về giá đất thì thấy rằng, các bên đương sự cho rằng giá Chứng thư thẩm định giá số Vc 23/06/20/BĐS-ST ngày 23/6/2023 của Công ty cổ phần T6 quá cao, vì các chị V, chi D, anh N chỉ yêu cầu chia di sản thừa kế bằng hiện vật; những người liên quan có yêu cầu độc lập là chị H và chị V4 đã được Tòa tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không đặt ra bồi thường. Do đó, cần lấy kết quả giá giá Chứng thư thẩm định giá số 010422/CT-TNV ngày 06/4/2022 của Công ty cổ phần T6 để làm căn cứ giải quyết vụ án và cũng có lợi cho các đương sự trong vụ án.

[12.3.2] Xác định loại đất thì thấy rằng, tại công văn số 1162/UBND-HC ngày 11/7/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố S trả lời cho Tòa án thì thửa đất đang tranh chấp số 268, tờ bản đồ số 45, toạ lạc tại số C đường C, khóm E, phường H, thành phố S được quy hoạch là đất ở và tại Chứng thư thẩm định giá số 010422/CT-TNV ngày 06/4/2022 của Công ty cổ phần T6 cũng xác định đất ở là 200m^2, nhưng cấp sơ thẩm cho rằng chưa có căn cứ để xác định vị trí loại đất (thổ cư hay đất cây lâu năm) nằm ở vị trí nào là có căn cứ. Tuy nhiên, theo công văn và Chứng thư thì xác định là có đất ở chứ không xác định vị trí loại đất, nhưng cấp sơ thẩm cho rằng không xác định được vị trí loại đất là chưa có căn cứ và vấn đề này cần bàn bạc để có sự thống nhất chung, nên kháng nghị của Viện kiểm sát phần này là có căn cứ chấp nhận.

[12.3.3] Quyết định của bản án sơ thẩm tuyên diện tích đất được công nhận theo yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cũng như diện tích đất chia thừa kế không thể hiện là loại đất gì thì thấy rằng, đối với phần đất tranh chấp ngoài đất ở ra thì phần đất còn lại là loại đất cây năm khác, nên cấp phúc thẩm cần bổ sung phần này trong bản án, vấn đề này cần bàn bạc để có sự thống nhất chung, nên kháng nghị của Viện kiểm sát phần này là có căn cứ chấp nhận.

[12.3.4] Tại Chứng thư thẩm định giá số 010422/CT-TNV ngày 06/4/2022 của Công ty cổ phần T6 thể hiện kết quả thẩm định giá trị tài sản thửa đất số 268 thì có quyền sử dụng đất ở 200m^2 x 5.797.332 đồng/m^2 = 1.159.466.400 đồng, quyền sử dụng đất cây lâu năm 1326,8m^2 x 3.147.332 đồng/m^2 = 4.175.880.890 đồng và khi tính án phí dân sự sơ thẩm buộc các đương sự phải chịu thì căn cứ vào giá đất cây lâu năm hay cả hai loại đất thì thấy rằng, tại công văn số 1162/UBND-HC ngày 11/7/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố S trả lời cho Tòa án thì thửa đất đang tranh chấp số 268 được quy hoạch là đất ở và tại Chứng thư thẩm định giá số 010422/CT-TNV ngày 06/4/2022 của Công ty cổ phần T6 cũng xác định đất ở là 200m^2, nên theo quy hoạch là đất ở và các đương sự chưa được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất thì chưa xác định cụ thể đất ở như thế nào, để có lợi cho các đương sự và vấn đề này cần bàn bạc để có sự thống nhất chung, nên kháng nghị của Viện kiểm sát phần này là có căn cứ chấp nhận.

[14] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử quyết định không chấp nhận kháng cáo của chị Thạch Thị Thúy V, Thạch Thị Thúy D và anh Thạch Hoàng N và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng; căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa một phần bản án sơ thẩm về những nội dung đã phân tích nêu trên.

[15] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn tại phiên tòa là không căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[16] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ như nhận định trên.

[17] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản phúc thẩm là 20.000.000đồng: Do yêu cầu của các bên không được chấp nhận, nên các chị V, chị D, anh N và chị N1 mỗi người phải chịu 5.000.000 đồng. Do số tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản chị H đã đóng tạm ứng trước, nên các chị V, chị, anh N, chị N1 (do bà Cô Thị S2 làm người đại diện hợp pháp) có nghĩa vụ hoàn trả lại cho chị H số tiền tương ứng mỗi người là 5.000.000 đồng.

[18] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa, nên các chị V, chị D, anh N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 29 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của chị Thạch Thị Thúy V, chị Thạch Thị Thúy D và anh Thạch Hoàng N và chấp nhận Quyết định kháng nghị số 24/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20/10/2022 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng như sau:

- Căn cứ vào khoản 3, 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 157; khoản 2 Điều 165; Điều 229; Điều 271; khoản 1, 3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 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, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ các Điều 129, 500, 502, 609, 612, 613, 620, 623, 624, 625, 627, 628, 630, 631, 632, 644, 649, 651, 659, 660 Bộ luật dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện chia thừa kế theo pháp luật của các nguyên đơn chị Thạch Thị Thúy V, chị Thạch Thị Thúy D đối với căn nhà số C (có diện tích xây dựng là 100,2m^2) gắn liền với quyền sử dụng đất có diện tích đo đạc thực tế là 1.526,8m^2 thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 45 tọa lạc đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; Cụ thể phân chia thừa kế như sau:

1.1. Chia cho chị Thạch Thị Thúy V quyền sử dụng đất có diện tích 146m^2 (có 60m^2 đất thổ cư) thuộc một thửa số 268, tờ bản đồ số 45 tọa lạc đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Một phần của phần A theo sơ đồ hiện trạng đo đạc); Có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần diện tích đất chị D được chia thửa 268 (một phần của phần B theo sơ đồ đo đạc) có số đo: 31,95 m;

- Hướng Tây giáp thửa 55 có số đo: 31,51m;

- Hướng Nam giáp phần diện tích còn lại thửa 268 (Phần D sơ đồ đo đạc) có số đo: 4,39m;

- Hướng Bắc giáp đường C có số đo: 4,86m.

1.2. Chia cho chị Thạch Thị Thúy D quyền sử dụng đất có diện tích 146 m^2 (có 60m^2 đất thổ cư) thuộc một phần thửa số 268, tờ bản đồ số 45 tọa lạc đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Một phần của phần A theo sơ đồ hiện trạng đo đạc); Có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần diện tích còn lại thửa 268 (Phần B sơ đồ đo đạc) có số đo: 32,39 m;

- Hướng Tây giáp thửa 55 đất chị V được chia, có số đo: 31,95m;

- Hướng Nam giáp phần diện tích còn lại thửa 268 (Phần D sơ đồ đo đạc) có số đo: 4,38m;

- Hướng Bắc giáp đường C có số đo: 4,85m.

1.3. Chia cho chị Thạch Thị Thúy N1, do bà Cô Thị S2 làm người đại diện hợp pháp (giám hộ) căn nhà số C (có diện tích xây dựng là 100,2m^2) và gắn liền quyền sử dụng đất có diện tích 205,9 m^2 (có 80m^2 đất thổ cư) thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 45 toạ lạc đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Phần D của sơ đồ hiện trạng đo đạc); Có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần diện tích còn lại thửa 268 (Phần B sơ đồ đo đạc) có số đo: 24,06 m;

- Hướng Tây giáp thửa 55 có số đo: 24,9 m;

- Hướng Nam giáp phần lộ giới đường H có số đo: 8,28 m;

- Hướng Bắc giáp phần diện tích còn lại thửa 268 (Phần A sơ đồ đo đạc) có số đo: 8,77 m;

Hiện trạng tài sản trên đất: Căn nhà số C, có diện tích xây dựng là 100,2m^2, có kết cấu xây dựng cột, đà bê tông cố thép (BTCT), vách tường, mái lợp tole, nền gạch men và phía trước căn nhà có hàng rào xây dựng tường 10, dài 06m x cao 02m, mái che tole, khung đỡ gỗ tạp.

1.4. Buộc chị Thạch Thị Thúy N1, cùng với người đại diện hợp pháp bà Cô Thị S2 (người giám hộ) có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị kỷ phần căn nhà số C nêu trên cho chị Thạch Thị Thúy V, chị Thạch Thị Thúy D và anh Thạch Hoàng N được chia, mỗi người số tiền là 59.869.500 đồng.

Trong trường hợp khi bản án có hiệu lực pháp luật chị Thạch Thị Thúy N1, bà Cô Thị S2 không thanh toán số tiền nêu trên cho anh Thạch Hoàng N, chị Thạch Thị Thúy V, chị Thạch Thị Thúy D thì bà S2, chị N1 còn phải chịu thêm tiền lãi suất chậm thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

1.5. Chị Thạch Thị Thúy N1 (do bà Cô Thị S2 làm người đại diện hợp pháp) chị Thạch Thị Thúy V, chị Thạch Thị Thúy D được quyền liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai có thẩm quyền để đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được chia thừa kế nêu trên thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 45 tọa lạc đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng nêu trên theo quy định của Luật đất đai.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Tuyết H, yêu cầu công nhận các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2021 được xác lập với anh Thạch Hoàng N, vợ chồng anh Thạch Tấn T1, chị Nguyễn Thị Diễm M, vợ chồng anh Võ Thi S, chị Thạch Thị Thùy L là hợp pháp.

2.1. Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích là 808,4 m^2 (đất cây lâu năm) thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 45 toạ lạc đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Phần C của sơ đồ hiện trạng đo đạc) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị Nguyễn Thị Tuyết H. Có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 256 có số đo: 52,38 m + 3,58 m;

- Hướng Tây giáp phần diện tích còn lại thửa 268 (Phần B sơ đồ hiện trạng) có số đo: 56,34 m;

- Hướng Nam giáp phần lộ giới đường H có số đo: 15 m;

- Hướng Bắc giáp đường C có số đo: 15 m;

2.2. Chị Nguyễn Thị Tuyết H được quyền liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 808,4 m^2 (đất cây lâu năm) thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 45 toạ lạc đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng nêu trên theo quy định của Luật đất đai.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Đoàn Hồng V1, yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2018 được xác lập với chị Thạch Thị Thúy V, Thạch Thị Thúy D và anh Thạch Hoàng N là hợp pháp.

3.1. Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích là 220,5 m^2 (đất cây lâu năm) thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 45 toạ lạc đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Phần B của sơ đồ hiện trạng đo đạc) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của chị Phan Đoàn Hồng V1. Có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần diện tích còn lại thửa 268 (Phần C sơ đồ hiện trạng) có số đo: 56,34 m;
- Hướng Tây giáp phần diện tích còn lại thửa 268 (Phần A và D sơ đồ hiện trạng) có số đo: 32,39m + 24,06m
- Hướng Nam giáp phần lộ giới đường H có số đo: 04 m;
- Hướng Bắc giáp đường C có số đo: 04 m;

3.2. Chị Phan Đoàn Hồng V1 được quyền liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 220,5 m^2 (đất cây lâu năm) thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 45 toạ lạc đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng nêu trên theo quy định của Luật đất đai.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn chị Thạch Thị Thúy V, chị Thạch Thị Thúy D về việc hủy các Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất, các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2021 được xác lập giữa anh Thạch Hoàng N với vợ chồng anh Thạch Tấn T1, chị Nguyễn Thị Diễm M, anh Võ Thi S, chị Thạch Thị Thùy L, ông Nguyễn Việt B1 và chị Nguyễn Thị Tuyết H; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2018 được xác lập giữa chị Phan Đoàn Hồng V1 với chị Thạch Thị Thúy V, Thạch Thị Thúy D và anh Thạch Hoàng N đối với việc chuyển nhượng các phần diện tích đất nêu trên thuộc thửa số 268, tờ bản đồ số 45, toạ lạc đường C, khóm E, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, để chia thừa kế theo pháp luật.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1 Các nguyên đơn chị Thạch Thị Thúy V, chị Thạch Thị Thúy D, mỗi người có nghĩa vụ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 34.324.833 đồng.

Do chị Thạch Thị Thúy V, chị Thạch Thị Thúy D đã nộp tạm ứng án phí mỗi người số tiền 4.000.000 đồng theo biên lai thu số 0008055 và 0008056 ngày 29 tháng 9 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S nên được đối trừ, các chị V, chị D mỗi người tiếp tục phải nộp số tiền án phí là 30.324.833 đồng.

5.2 Bị đơn anh Thạch Hoàng N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 34.324.833 đồng.

5.3 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thạch Thị Thúy N1 được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

5.4 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Tuyết H không phải chịu án phí, nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000370 ngày 25 tháng 3 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S.

5.5 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Đoàn Hồng V1 không phải chịu án phí, nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000368 ngày 25 tháng 3 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S.

6. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Số tiền là 10.750.000 đồng, các đương sự chị Thạch Thị Thúy V, chị Thạch Thị Thúy D, anh Thạch Hoàng N, chị Thạch Thị Thúy N1 mỗi người phải chịu 2.687.500 đồng. Do số tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản nguyên đơn chị Thạch Thị Thúy D đã đóng tạm ứng trước, nên các chị V, anh N, chị N1 (do bà Cô Thị S2 làm người đại diện hợp pháp) có nghĩa vụ hoàn trả lại cho chị D số tiền tương ứng mỗi người là 2.687.500 đồng.

7. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản tại cấp phúc thẩm: Số tiền là 20.000.000 đồng, các chị Thạch Thị Thúy V, chị Thạch Thị Thúy D, anh Thạch Hoàng N, chị Thạch Thị Thúy N1 mỗi người phải chịu 5.000.000 đồng. Do số tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản do chị H đã đóng tạm ứng trước, nên các chị V, chị D, anh N, chị N1 (do bà Cô Thị S2 làm người đại diện hợp pháp) có nghĩa vụ hoàn trả lại cho chị H số tiền tương ứng mỗi người là 5.000.000 đồng.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các chị Thạch Thị Thúy V, chị Thạch Thị Thúy D, anh Thạch Hoàng N không phải chịu. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho chị Thạch Thị Thúy V, chị Thạch Thị Thúy D, anh Thạch Hoàng N mỗi người là 300.000đồng theo các Biên lai thu số 0000728 (do chị D nộp thay cho chị V), số 0000727 (do chị D nộp) cùng ngày 05 tháng 10 năm 2022 và số 0000744 (do anh T4 nộp thay anh N) ngày 10 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung).

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục THADS thành phố S;
- TAND thành phố S;
- Lưu: TDS, HSVA.

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

Hồ Văn Phụng