

Bản án số: 24/2020/DS - ST

Ngày: 27 - 10 - 2020

V/v kiện chia di sản thừa kế và yêu cầu
hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nghĩa

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Mai Văn Ngọc

Ông Đặng Văn Hoàn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuận – Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Đức - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 27 tháng 10 năm 2020, tại phòng xét xử án dân sự Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 25/2020/TLST - DS ngày 09 tháng 6 năm 2020, về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; chia di sản thừa kế và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1360 /2020/QĐXXST- DS ngày 11 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành Ph, sinh năm 1951

Địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn nông trường L, huyện L, tỉnh Quảng Bình; có mặt

Bị đơn: Ông Nguyễn Lương Q, sinh năm 1963 và bà Phan Thị Hồng H, sinh năm 1969 (bà H là vợ ông Q)

Địa chỉ: Tổ dân phố 1, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trương Quang Th – Luật sư, Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Xuân Thành, thuộc Đoàn luật sư Quảng Bình; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân tỉnh Q

Địa chỉ: phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Q; vắng mặt.

+ Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Q; vắng mặt

+ Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Q

Địa chỉ: phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình

Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Thăng L – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ; vắng mặt (theo giấy ủy quyền số 3131/QĐ-UBND ngày 03/8/2020, ông L đề nghị xử vắng mặt).

+ Văn phòng Công chứng H

Địa chỉ: Số A, đường Trần Hưng Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt (có đơn đề nghị xử vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Lương Th, sinh năm 1968

Địa chỉ: Tổ dân phố 1, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt

+ Ông Nguyễn Lương H, sinh năm 1950

Địa chỉ: Tổ dân phố 1, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt

+ Bà Trương Thị Th, sinh năm 1951

Địa chỉ: Tổ dân phố 1, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt

+ Chị Nguyễn Thị Th, sinh năm 1981

Địa chỉ: Tổ dân phố 1, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt

+ Chị Nguyễn Thị Thu Ph, sinh năm 1982

Địa chỉ: Tổ dân phố 2, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt

+ Chị Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1990

Địa chỉ: Số 3, đường Trần Nhân T, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt

(Bà Th, chị Th, chị Ph và chị Ph là người thừa kế nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Trung Ph).

+ Ông Trần Quốc T, bà Nguyễn Thị M

Địa chỉ: Tổ dân phố 1, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt

+ Anh Hoàng Anh T, sinh năm 1988, chị Phan Bảo Y, sinh năm 1989

Địa chỉ: Thôn Th, xã V, huyện B, tỉnh Quảng Bình; có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 28 tháng 5 năm 2020, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Thành Ph (viết tắt là nguyên đơn) trình bày: Bố mẹ nguyên đơn là cụ Nguyễn Lương Đ, sinh năm 1913 và cụ Lê Thị B, sinh năm 1912, hai cụ sinh 04 người con, gồm: Ông Nguyễn Lương Q (chết năm 2005 có vợ Nguyễn Q đã chết và hai con Nguyễn Lương Q, Nguyễn Lương Th), ông Nguyễn Lương H, ông Nguyễn Trung Ph (chết năm 2019 có vợ Trương Thị Th và 03 con Nguyễn Thị Th, Nguyễn Thị Thu Ph, Nguyễn Thị Ph) và ông Nguyễn Thành Ph, hai cụ không có con riêng, không có con nuôi. Cụ Nguyễn Lương Đ chết năm 1992, cụ Lê Thị B chết năm 1996, hai cụ không để

lại di chúc. Di sản hai cụ để lại 01 nhà ở cấp 4 gắn liền với quyền sử dụng 1.143,7m² đất (200m² đất ở và 943.7m² đất vườn) tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 103, tổ dân phố 9, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

Do nguyên đơn và các anh trong gia đình đã có chỗ ở nên thửa đất trên tạm giao cho Nguyễn Lương Q là cháu đích tôn bảo quản, năm 2013 nhà cấp 4 của bố mẹ để lại bị hư hỏng nên đã tháo dỡ, trong dòng tộc dự định làm lại nơi thờ cúng thì Nguyễn Lương Q không cho và trình bày vợ chồng Nguyễn Lương Q, Phan Thị Hồng H đã được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) tỉnh Quảng Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ). Hiện tại vợ chồng ông Q đã chuyển nhượng cho hai người khác phần diện tích đất là di sản thừa kế do cụ Đ, cụ B để lại. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Nguyễn Lương Q, bà Phan Thị Hồng H và anh Hoàng Anh T, chị Phan Bảo Y đã được công chứng ngày 12 tháng 5 năm 2020 tại Văn phòng Công chứng H tỉnh Quảng Bình; hủy các GCNQSDĐ đã cấp cho ông Q, bà H và ông T, bà M trên diện tích đất là di sản thừa kế của cụ Đ, cụ B và chia thừa kế theo quy định của pháp luật, nguyên đơn yêu cầu được chia bằng hiện vật 450m² (có cả đất ở) để làm nhà ở và nơi thờ cúng.

Bị đơn ông Nguyễn Lương Q, bà Phan Thị Hồng H (viết tắt bị đơn) thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về quan hệ huyết thống, thời điểm cụ Đ, cụ B chết và di sản do hai cụ để lại. Tuy nhiên, ông Q, bà H cho rằng nguyên đơn và các con của hai cụ đều lập gia đình, có nhà ở ổn định nơi khác, ông là cháu đích tôn ở với ông bà nội từ nhỏ cho đến lúc trưởng thành cũng sống trên diện tích đất này. Sau khi ông bà nội chết không có người nào sống trên thửa đất này (ông Nguyễn Lương H sống một thời gian rồi chuyển đi, sau đó ông Nguyễn Thành Ph có về làm nhà ở một thời gian rồi bán nhà lại cho vợ chồng bị đơn giá 01 chỉ vàng vào năm 1989), để tiện việc thờ cúng tổ tiên ông bà. Được sự nhất trí của các đồng thừa kế vợ chồng bị đơn đã về tôn tạo, khai phá thêm thửa đất và đã được UBND tỉnh Quảng Bình cấp GCNQSDĐ số Q 393952 ngày 25/4/2001 với diện tích 1.115,40m² đất (200m² đất ở, 915,40m² đất vườn) tại thửa đất số 103, tờ bản đồ số 31 phường B, thành phố Đ. Năm 2016, bị đơn chuyển nhượng cho ông T, bà M 182,2m² đất (50m² đất ở, 132,2m² đất vườn) đã tách thành thửa đất số 92, tờ bản đồ số 103 phường B, thành phố Đ; diện tích đất của bị đơn còn lại 929,7m² đất (150m² đất ở, 779,7m² đất trồng cây lâu năm) được đổi thành thửa đất số 93, tờ bản đồ số 103 phường B và được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ số CĐ 053903 ngày 30/6/2016. Năm 2019, bị đơn tách diện tích đất còn lại thành hai thửa (thửa đất số 184 có diện tích 149,9m²; thửa đất số 185 có diện tích 811,6m², tờ bản đồ số 114 phường Bắc Lý). Năm 2020 bị đơn chuyển nhượng 149,9m² tại thửa 184 cho anh Hoàng Anh T, chị Phan Bảo Y, hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng ngày 12/5/2020. Nay

nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bị đơn và anh Hoàng Anh T, chị Phan Bảo Y; hủy các GCNQSDĐ đã cấp cho bị đơn và ông T, bà M trên diện tích đất là di sản thừa kế của cụ Đ, cụ B và chia di sản thừa kế, bị đơn không chấp nhận.

Bà Trương Thị Th, chị Nguyễn Thị Th, chị Nguyễn Thị Thu Ph và chị Nguyễn Thị Ph (là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Trung Ph chết năm 2019) là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án trình bày: Thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về số con của vợ chồng cụ Đ, cụ B, thời gian hai cụ chết, hai cụ không để lại di chúc cũng như di sản thừa kế do hai cụ để lại. Để đảm bảo quyền lợi của mình bà Th, chị Th, chị Ph, chị Phư đề nghị chia di sản thừa kế theo quy định và nhường kỷ phần thừa kế của mình được hưởng cho ông Nguyễn Thành Ph.

Ông Nguyễn Lương H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án trình bày: Ông thống nhất với trình bày của nguyên đơn, bị đơn về huyết thống gia đình, di sản thừa kế do bố mẹ ông để lại. Ông yêu cầu phân chia di sản thừa kế theo pháp luật và ông xin nhận kỷ phần thừa kế của mình được hưởng bằng hiện vật.

Ông Nguyễn Lương Th là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án đã được triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia giải quyết vụ án.

Tại Công văn số 1623/UBND – TNMT ngày 04 tháng 9 năm 2020 của UBND thành phố Đ trình bày: Việc cấp, cấp đổi GCNQSDĐ, tách thửa của UBND thành phố Đ đối với hộ ông Nguyễn Lương Q, bà Phan Thị Hồng H là đúng trình tự, thủ tục, vì vậy đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

Tại Bản tự khai và tại phiên tòa anh Hoàng Anh T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án trình bày: Ngày 25 tháng 4 năm 2019, vợ chồng anh có nhận chuyển nhượng tại ông Nguyễn Lương Q, bà Phan Thị Hồng H 149,9m² đất và đã tách thành thửa đất số 184, tờ bản đồ số 114 phường B, thành phố Đ với giá 600.000.000 đồng nhưng mới đặt cọc trước 200.000.000 đồng lúc nào xong giấy tờ sẽ giao hết số tiền còn lại, hai bên thống nhất ghi trong hợp đồng chuyển nhượng giá 50.000.000 đồng để giảm tiền thuế. Nay diện tích đất vợ chồng anh nhận chuyển nhượng đang có tranh chấp, vì vậy vợ chồng anh T đề nghị Tòa án xem xét để tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết giữa vợ chồng anh và vợ chồng ông Q, bà H nếu không thực hiện được hợp đồng thì đề nghị vợ chồng ông Q, bà H trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

Tại Đơn trình bày ngày 20/10/2020 Văn phòng Công chứng H tỉnh Quảng Bình trình bày: Ngày 12 tháng 5 năm 2020, Văn phòng Công chứng H đã tiến hành công chứng hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Lương Q, bà Phan Thị Hồng H và ông Hoàng Anh T, bà Phan Bảo Y 149,9m² đất tại thửa đất số 184, tờ bản đồ số 114 phường B, thành phố Đ. Việc công chứng hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này được thực hiện đúng quy định của pháp luật, do đó Văn phòng Công chứng H đề nghị Tòa án xem xét theo quy định.

Ủy ban nhân dân tỉnh Q và Sở Tài nguyên & Môi trường đã được triệu tập hợp lệ nhưng không có ý kiến và không cử người tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Thành Ph giữ nguyên nội dung khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bị đơn và anh Hoàng Anh T, chị Phan Bảo Y được công chứng ngày 12/5/2020; chia di sản thừa kế 1.146,8m² (200m² đất ở, 946,8m² đất trồng cây lâu năm) đất của cụ Đ, cụ B tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 103 phường B, thành phố Đ và xin nhận kỷ phần bằng hiện vật để làm nhà ở và làm nơi thờ cúng; hủy các GCNQSDĐ của UBND thành phố Đ, Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Q đã cấp cho ông Q, bà H và những người khác; không yêu cầu chia 01 nhà cấp 4 của Đ, cụ B. Bị đơn ông Nguyễn Lương Q, bà Phan Thị Hồng H đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật dân sự; Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành Ph để chia di sản thừa kế của cụ Đ, cụ B theo hướng chia kỷ phần bằng hiện vật cho nguyên đơn và các đồng thừa kế khác; tính công sức giữ gìn di sản thừa kế cho bị đơn; hủy GCNQSDĐ của UBND thành phố Đ và Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Q đã cấp cho ông Q, bà H; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà H và ông T, bà M; tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà H và anh T, chị Y vô hiệu. Buộc ông Q, bà H trả lại cho anh T, chị Y 200.000.000 đồng tiền đặt cọc; buộc các đương sự phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với phần thừa kế được hưởng; miễn án phí cho ông Ph, bà Th vì ông Ph, bà Th là người cao tuổi.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Nguyễn Thành Ph khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Lương Q, bà Phan Thị Hồng H và anh Hoàng Anh T, chị Phan Bảo Y được công chứng ngày 12/5/2020; chia di sản thừa kế; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND thành phố Đ và Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Q đã cấp cho bị đơn ông Nguyễn Lương Q, bà Phan Thị Hồng H, theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng

Dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

[2] Cụ Nguyễn Lương Đ chết năm 1992, cụ Lê Thị B chết năm 1996; hai cụ là bố mẹ của ông Nguyễn Lương Q, ông Nguyễn Lương H, ông Nguyễn Trung Ph và ông Nguyễn Thành Ph. Ngày 28 tháng 5 năm 2020 ông Nguyễn Thành Ph làm đơn khởi kiện yêu cầu chia 1.143,7m² đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 103 phường B, thành phố Đ là di sản thừa kế của cụ Đ, cụ B, theo quy định tại Điều 623 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện của nguyên đơn trong hạn luật định nên chấp nhận để giải quyết.

[3] Các đồng thừa kế của cụ Đ, cụ B thừa nhận hai cụ không nuôi con nuôi, không ai có con riêng, hai cụ sinh được 04 người con gồm: Ông Nguyễn Lương Q (ông Q chết 2005, có vợ Nguyễn Q đã chết và hai con Nguyễn Lương Q, Nguyễn Lương Th là người thừa kế nghĩa vụ tố tụng; ông Q không có con nuôi, con riêng, vợ kế), ông Nguyễn Lương H, ông Nguyễn Trung Ph (ông Ph chết 2019 có vợ Trương Thị Th và 03 con Nguyễn Thị Th, Nguyễn Thị Thu Ph và Nguyễn Thị Ph thừa kế nghĩa vụ tố tụng; ông Ph không có con nuôi, con riêng, vợ kế) và ông Nguyễn Thành Ph. Như vậy, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 651 của Bộ luật dân sự thì 04 người con của cụ Đ, cụ B gồm ông Q, ông H, ông Ph và ông Ph thuộc hàng thừa kế thứ nhất được hưởng di sản của hai cụ để lại.

[4] Cụ Nguyễn Lương Đ chết năm 1992, cụ Lê Thị B chết năm 1996 các đồng thừa kế thừa nhận hai cụ không để lại di chúc nhưng hai cụ để lại di sản thừa kế gồm 01 nhà cấp 4 đã cũ tọa lạc trên 1.143,7m² đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 103 phường B, thành phố Đ.

[5] Việc nguyên đơn yêu cầu chia 1.143,7m² đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 103 phường B di sản thừa kế của cụ Đ, cụ B thấy: Quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa các đồng thừa kế của cụ Đ, cụ B thừa nhận sau khi hai cụ chết cho tới nay vợ chồng ông Nguyễn Lương Q, bà Phan Thị Hồng H quản lý toàn bộ di sản của hai cụ. Do ông Q, bà H có công quản lý di sản thừa kế, căn cứ Điều 616 và 618 của Bộ luật dân sự cần tính công sức bảo quản, tôn tạo di sản thừa kế cho ông Q, bà H bằng một kỷ phần thừa kế để đảm bảo quyền lợi cho người có công giữ gìn di sản thừa kế.

[6] Đối với di sản thừa kế là 01 nhà cấp 4 đã cũ hỏng không còn tồn tại, quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Thành Ph và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không yêu cầu phân chia nên Hội đồng xét xử không xem xét. Việc ông Nguyễn Lương Q, bà Phan Thị Hồng H trình bày ông Nguyễn Thành Ph có chuyển nhượng nhà, đất tại thửa đất số 93, tờ bản đồ số 103 phường B, thành phố Đ cho vợ chồng bị đơn giá 01 chỉ vàng vào năm 1989, nhưng quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa nguyên đơn

không thừa nhận, bị đơn không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh nội dung này nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét.

[7] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Lương Q, bà Phan Thị Hồng H và anh Hoàng Anh T, chị Phan Bảo Y của nguyên đơn thấy: Ngày 12 tháng 5 năm 2020 tại Văn phòng Công chứng H tỉnh Quảng Bình ông Nguyễn Lương Q, bà Phan Thị Hồng H đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng 149,9m² đất (50m² đất ở, 99,9m² đất trồng cây hàng năm) cho anh Hoàng Anh T, chị Phan Bảo Y tại thửa đất số 184, tờ bản đồ số 114 phường B, thành phố Đ (chưa được cấp GCNQSDĐ). Tuy nhiên, toàn bộ diện tích đất của ông Q, bà H đã được cấp GCNQSDĐ là di sản thừa kế của cụ Đ, cụ B nhưng các đồng thừa kế chưa nhường kỷ phần thừa kế của mình cho ông Q, bà H, do đó việc các cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ cho ông Q, bà H là trái quy định cần phải tuyên hủy. Mặt khác, năm 2017 nguyên đơn đã tranh chấp di sản thừa kế với bị đơn tại thửa đất số 93, tờ bản đồ số 103 (nay là thửa đất số 184 và 185, tờ bản đồ số 114) phường B, thành phố Đ, vụ việc được UBND phường B, thành phố Đ hòa giải nhưng không thành (BL 20 đến 23). Do GCNQSDĐ cấp cho ông Q, bà H sẽ bị tuyên hủy vì đất đang có tranh chấp, vì vậy cần chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn để tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Lương Q, bà Phan Thị Hồng H và anh Hoàng Anh T, chị Phan Bảo Y bị vô hiệu. Trong trường hợp này Văn phòng công chứng H không có lỗi. Tại biên bản đối chất ngày 19/10/2020, tại phiên tòa ông Q, bà H và anh T, chị Y đều thừa nhận các bên đã giao nhận số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng để thực hiện hợp đồng, do hợp đồng bị vô hiệu nên buộc ông Q, bà H hoàn trả lại tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho anh T, chị Y.

[8] Việc yêu cầu hủy GCNQSDĐ cấp cho ông Nguyễn Lương Q, bà Phan Thị Hồng H của nguyên đơn thấy: Ông Q, bà H được UBND tỉnh Q cấp GCNQSDĐ lần đầu số Q 393952 ngày 25/4/2001 với diện tích 1.115,40m² đất (200m² đất ở, 915,40m² đất vườn) tại thửa đất số 103, tờ bản đồ số 31 phường B, thành phố Đ. Năm 2016 ông Q, bà H chuyển nhượng cho ông T, bà M 182,2m² đất (50m² đất ở, 132,2m² đất vườn) và đã tách thành thửa đất số 92, tờ bản đồ số 103 phường B, thành phố Đ (nay là thửa đất số 72, tờ bản đồ số 114), diện tích đất này ông T, bà M được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ số CĐ 053902 ngày 30/6/2016. Như vậy việc ông Q, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà M là ngay tình khi chưa có tranh chấp, việc chuyển nhượng đã hoàn thành, theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự thì phải bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình nên hợp đồng chuyển nhượng này của ông Q, bà H và ông T, bà M có hiệu lực thi hành, do đó không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thành Ph về việc hủy GCNQSDĐ số CĐ 053902 ngày 30/6/2016 của UBND thành phố Đ cấp cho ông T, bà M.

[9] Đối với diện tích 929,7m² (150m² đất ở, 779,7m² đất trồng cây lâu năm) còn lại của ông Q, bà H được đổi thành thửa đất số 93, tờ bản đồ số 103 phường B, thành phố Đ đã được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ số CĐ 053903 ngày 30/6/2016. Năm 2019 ông Q, bà H đã tách thành hai thửa đất (thửa đất số 184 có diện tích 149,9m²; thửa đất số 185 có diện tích 811,6m², tờ bản đồ số 114 phường B). Ngày 12/5/2020 ông Q, bà H chuyển nhượng quyền sử dụng 149,9m² đất (50m² đất ở, 99,9m² đất trồng cây lâu năm) cho anh T, chị Y tại thửa đất số 184, tờ bản đồ số 114 phường Bắc Lý, nhưng theo phân tích tại mục [7] thì hợp đồng này bị vô hiệu; thửa đất số 185, tờ bản đồ số 114 phường B, ông Q, bà H được Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Q cấp GCNQSDĐ số CS 985238 ngày 12/02/2020.

[10] Diện tích 1.143,7m² đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 103 phường B, thành phố Đ, ông Q bà H đang sử dụng có nguồn gốc của cụ Đ, cụ B nhưng chưa được các đồng thừa kế của hai cụ nhường lại cho ông Q, bà H quản lý, sử dụng nhưng UBND tỉnh Q, UBND thành phố Đ và Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Q đã cấp và cấp đổi GCNQSDĐ mang tên ông Nguyễn Lương Q, bà Phan Thị Hồng H nên đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đồng thừa kế di sản của cụ Đ, cụ B. Căn cứ Điều 95, Điều 99, khoản 2 Điều 106, Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013 cần chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn để hủy GCNQSDĐ số CĐ 053903 ngày 30/6/2016 của UBND thành phố Đ, GCNQSDĐ số CS 985238 và số CS 985237 ngày 12/02/2020 của Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Q cấp cho ông Nguyễn Lương Q, bà Phan Thị Hồng H.

[11] Tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn, những người được hưởng di sản thừa kế của cụ Đ, cụ B đều thống nhất lấy kết quả thẩm định tại chỗ và giá Hội đồng định giá ngày 04 tháng 9 năm 2020 để chia (đất ở giá 3.960.000 đồng/m², đất vườn giá 39.000 đồng/m²), di sản thừa kế có 1.143,7m² (200m² đất ở, 943,7m² đất trồng cây lâu năm) bao gồm cả diện tích ông Q, bà H đã chuyển nhượng cho ông T, bà M 182,2m². Di sản thừa kế được chia làm 05 kỷ phần như sau: Mỗi kỷ phần được hưởng 40m² đất ở giá 158.400.000 đồng và 188,74m² đất trồng cây lâu năm giá 7.360.860đồng. Ông Nguyễn Lương Q được hưởng 1,5 kỷ phần (01 kỷ phần có công bảo quản, giữ gìn di sản thừa kế thừa kế, ½ kỷ phần được hưởng của ông Nguyễn Lương Q), ông Q được hưởng 1,5 kỷ phần x 165.760.860 đồng = 248.641.290 đồng; ông Nguyễn Lương Th được hưởng ½ kỷ phần của ông Nguyễn Lương Q giá 82.880.430 đồng; ông Nguyễn Lương H được hưởng 01 kỷ phần trị giá 165.760.860 đồng; ông Nguyễn Thành Ph được hưởng 2 kỷ phần (ông Ph được hưởng 01 kỷ phần và 01 kỷ phần của bà Th, chị Th, chị Ph, chị Phư là người thừa kế phần di sản của ông Nguyễn Trung Ph nhượng cho) 02 kỷ phần x 165.760.860 đồng = 331.521.720 đồng.

[12] Yêu cầu chia di sản thừa kế bằng hiện vật của nguyên đơn thấy: Di sản thừa kế 1.143,7m² đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 103 phường B, thành phố Đ bị đơn được UBND tỉnh Quảng Bình cấp GCNQSDĐ ngày 25/7/2001 với diện tích 1.115,40m², trong đó 200m² đất ở, 915,40m² đất trồng cây lâu năm (nay là thửa đất số 72, 184 và 185, tờ bản đồ số 114). Quá trình sử dụng bị đơn đã chuyển nhượng cho ông Trần Quốc T, bà Nguyễn Thị M 182,2m² (50m² đất ở, 132,2m² đất trồng cây lâu năm), theo đúng trình tự, UBND thành phố Đ đã tách thửa và cấp GCNQSDĐ số CD 053902 ngày 30/6/2016 cho ông T, bà M tại thửa đất số 92, tờ bản đồ số 103 (nay đổi thành thửa đất số 72, tờ bản đồ số 114 phường B với diện tích 185,3m²) như phân tích tại mục [8] thì việc chuyển nhượng này là ngay tình, đúng quy định. Đối với việc ông Q, bà H chuyển nhượng 149,9m² (50m² đất ở, 99,9m² đất trồng cây lâu năm) cho anh Hoàng Anh T, chị Phan Bảo Y tại thửa đất số 93, tờ bản đồ số 103 phường B, thành phố Đ (nay là thửa đất số 184, tờ bản đồ số 114) như phân tích tại mục [7] thì hợp đồng chuyển nhượng này bị vô hiệu, do đó cần đưa diện tích đất này để chia cho các đồng thừa kế theo quy định.

[13] Theo tờ bản đồ địa chính số 103 (nay là tờ bản đồ số 114) phường B, thành phố Đ và kết quả thẩm định, định giá ngày 04/9/2020 thì di sản thừa kế là quyền sử dụng đất do bị đơn đang sử dụng còn diện tích 961,5m² đất (150 m² đất ở, 811,5 m² đất trồng cây lâu năm) tại thửa đất số 184 và 185, tờ bản đồ số 114 phường B, thành phố Đ. Hiện tại bị đơn đã làm nhà kiên cố đối với phía Đông thửa đất. Do đó cần chia cho nguyên đơn và các đồng thừa kế khác bằng hiện vật là đất ở, đất trồng cây hàng năm và buộc bị đơn phải trả tiền chênh lệch về đất ở, đất vườn cho nguyên đơn và các đồng thừa kế khác.

[14] Ông Nguyễn Lương H được chia 198,6m² đất trồng cây hàng năm tại thửa đất số 185, tờ bản đồ số 114 phường B, thành phố Đ trị giá 7.745.400 đồng và nhận tại ông Q tiền chênh lệch di sản 158.015.000 đồng, sơ đồ diện tích đất được chia như sau: Phía Bắc giáp thửa đất số 34 và 35 từ điểm 2 đến điểm 3 và điểm 3 đến điểm 4 dài 29,67 mét, phía Đông giáp đường bê tông từ điểm 4 đến điểm 5 dài 06 mét, phía Nam giáp phần đất chia cho ông Q, ông Ph từ điểm 5 đến điểm 12, điểm 12 đến 11 và từ điểm 11 đến điểm 10 dài 29,72 mét, phía Tây giáp thửa đất số 72 từ điểm 10 đến điểm 01 và từ điểm 01 đến điểm 02 dài 6,54 mét. Ông Nguyễn Thành Ph được chia 371,2m² đất (50m² đất ở, 321,2m² trồng cây hàng năm) tại thửa đất số 184 có diện tích 149,9m² và thửa đất số 185 có diện tích 221,3m², tờ bản đồ số 114 phường B, thành phố Đ trị giá 210.526.800 đồng và nhận tại ông Q tiền chênh lệch di sản 120.995.000 đồng, sơ đồ diện tích đất được chia như sau: Tại thửa đất số 185, phía Bắc giáp phần đất chia cho ông H từ điểm 11 đến điểm 12 dài 8,72 mét, phía Đông giáp phần đất chia cho ông Q từ điểm 12 đến điểm 7 dài 25,75 mét, phía Nam giáp đường Tr từ điểm 7 đến điểm 8 dài 8,80 mét, phía Tây giáp thửa đất 184 từ điểm 8 đến

điểm 11 dài 25 mét; toàn bộ thửa đất số 184, phía Bắc giáp phần đất chia cho ông H từ điểm 10 đến điểm 11 dài 6,0 mét, phía Đông giáp thửa đất số 185 ông Ph được chia từ điểm 11 đến điểm 8 dài 25 mét, phía Nam giáp đường Tr từ điểm 8 đến điểm 9 dài 6,0 mét, phía Tây giáp thửa đất số 72 từ điểm 9 đến điểm 10 dài 25 mét. Ông Nguyễn Lương Q được chia 390,3m² đất, trong đó 150m² đất nhà ở (ông Q có chuyển đổi 50m² đất trồng cây hàng năm thành đất ở nhưng trị giá chỉ tính theo giá đất vườn, vì ông Q tự bỏ tiền để chuyển đổi diện tích này) và 240,3m² đất trồng cây hàng năm tại thửa đất số 185, tờ bản đồ số 114 phường B, thành phố Đ trị giá 407.322.000 đồng và 203.156.000 đồng giá trị 182,2m² đất (50m² đất ở, 132,2m² đất vườn) ông Q, bà H đã chuyển nhượng cho ông T, bà M; sơ đồ diện tích đất ông Q được chia như sau: Phía Bắc giáp diện tích đất chia cho ông H từ điểm 5 đến điểm 12 dài 15 mét, phía Đông giáp đường bê tông liên phố từ điểm 5 đến điểm 6 dài 27,05 mét, phía Nam giáp đường Tr từ điểm 6 đến điểm 7 dài 14,70 mét, phía Tây giáp phần đất chia cho ông Ph từ điểm 7 đến điểm 12 dài 25,75 mét. Ông Nguyễn Lương Q phải trả cho ông Nguyễn Lương Th 82.880.000 đồng, ông Nguyễn Lương H 158.015.000 đồng và ông Nguyễn Thành Ph 120.995.000 đồng tiền chênh lệch di sản.

[15] Ông Nguyễn Thành Ph, ông Nguyễn Lương H, ông Nguyễn Lương Q có nghĩa vụ đến cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

[16] Về chi phí thẩm định: Theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án đã tiến hành thành lập Hội đồng thẩm định, định giá di sản thừa kế hết 3.000.000 đồng. Tại phiên tòa ông Nguyễn Thành Ph tự nguyện xin chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá tài sản, căn cứ Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện này (nguyên đơn đã nộp đủ).

[17] Về án phí: Ông Nguyễn Lương Q phải chịu 12.432.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, ông Nguyễn Thành Ph, bà Trương Thị Th là những người trên 60 tuổi, có đơn xin miễn án phí, căn cứ điểm đ khoản Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho những người này; ông Nguyễn Lương H là người cao tuổi nhưng không có đơn xin miễn án phí nên phải chịu 8.288.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, ông Nguyễn Lương Th phải chịu 4.144.000 đồng án phí dân sự; đối với kỹ phần ông Nguyễn Thành Ph được chị Th, chị Ph, chị Ph nhượng cho thì ông Ph phải chịu 6.216.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 34, Điều 227, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 95, Điều 99, khoản 2 Điều 106, Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai năm

2013; khoản 2 Điều 133, Điều 616, Điều 618, khoản 1 Điều 623, điểm a khoản 1 Điều 651, Điều 652 và Điều 660 của Bộ luật dân sự 2015; tiết 4 điểm đ khoản 1 khoản 3 Điều 12, khoản 7 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án; xử:

1. Chấp nhận khởi kiện của ông Nguyễn Thành Ph về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Lương Q, bà Phan Thị Hồng H và anh Hoàng Anh T, chị Phan Bảo Y tại thửa đất số 184, tờ bản đồ số 114 phường B, thành phố Đ vô hiệu; chia di sản thừa kế 1.143,7m² đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 103 (nay là thửa đất số 72, 184 và 185 tờ bản đồ số 114) phường B, thành phố Đ và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố Đ đã cấp cho ông Nguyễn Lương Q, bà Phan Thị Hồng H.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Lương Q, bà Phan Thị Hồng H và anh Hoàng Anh T, chị Phan Bảo Y được công chứng ngày 12 tháng 5 năm 2020, tại thửa đất số 184, tờ bản đồ số 114 phường B, thành phố Đ bị vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Lương Q, bà Phan Thị Hồng H phải trả lại cho anh Hoàng Anh T, chị Phan Bảo Y 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) tiền đặt cọc.

3. Không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Thành Ph về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 053902 ngày 30/6/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp cho ông Trần Quốc T, bà Nguyễn Thị M diện tích 182,2m² đất tại thửa đất số 92, tờ bản đồ số 103 (nay là thửa đất số 72, tờ bản đồ số 114) phường B, thành phố Đ.

4. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 053903 ngày 30/6/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp cho ông Nguyễn Lương Q, bà Phan Thị Hồng H, diện tích 929,7m² đất tại thửa đất số 93, tờ bản đồ số 103 (nay là thửa đất số 184 và 185, tờ bản đồ số 114) phường B, thành phố Đ.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 985238 và số CS 985237 ngày 12/02/2020 của Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Q cấp cho ông Nguyễn Lương Q, bà Phan Thị Hồng H, tại thửa đất số 185 và 184 tờ bản đồ số 114 phường B, thành phố Đ.

5. Ông Nguyễn Lương H được chia 198,6m² đất trồng cây hàng năm tại thửa đất số 185, tờ bản đồ số 114 phường B trị giá 7.745.400 đồng và nhận tại ông Q tiền chênh lệch di sản 158.015.000 đồng; sơ đồ diện tích đất ông H được chia như sau: Phía Bắc giáp thửa đất số 34 và 35 từ điểm 2 đến điểm 3 và điểm 3 đến điểm 4 dài 29,67 mét, phía Đông giáp đường bê tông liên phố từ điểm 4 đến điểm 5 dài 06 mét, phía Nam giáp phần đất chia cho ông Q, ông Ph từ điểm 5 đến điểm 12, điểm 12 đến 11 và từ điểm 11 đến điểm 10 dài 29,72 mét, phía

Tây giáp thửa đất số 72 từ điểm 10 đến điểm 01 và từ điểm 01 đến điểm 02 dài 6,54 mét.

Ông Nguyễn Thành Ph được chia 371,2m² đất (50m² đất ở, 321,2m² trồng cây hàng năm) tại thửa đất số 184 có diện tích 149,9m² và 185 có diện tích 221,3m², tờ bản đồ số 114 phường B, thành phố Đ trị giá 210.526.800 đồng và nhận tại ông Q tiền chênh lệch di sản 120.995.000 đồng; sơ đồ diện tích đất được chia như sau: Tại thửa đất số 185, phía Bắc giáp diện tích đất chia cho ông H từ điểm 11 đến điểm 12 dài 8,72 mét, phía Đông giáp diện tích đất chia cho ông Q từ điểm 12 đến điểm 7 dài 25,75 mét, phía Nam giáp đường Tr từ điểm 7 đến điểm 8 dài 8,80 mét, phía Tây giáp thửa đất 184 từ điểm 8 đến điểm 11 dài 25 mét; toàn bộ thửa đất số 184, phía Bắc giáp diện tích đất chia cho ông H từ điểm 10 đến điểm 11 dài 6,0 mét, phía Đông giáp thửa đất số 185 ông Ph được chia từ điểm 11 đến điểm 8 dài 25 mét, phía Nam giáp đường Tr từ điểm 8 đến điểm 9 dài 6,0 mét, phía Tây giáp thửa đất số 74 từ điểm 9 đến điểm 10 dài 25 mét.

Ông Nguyễn Lương Q được chia 390,3m² đất, trong đó 150m² đất ở (ông Q tự chuyển đổi 50m² đất trồng cây hàng năm thành đất ở nhưng trị giá chỉ tính theo giá đất vườn, vì ông Q tự bỏ tiền để chuyển đổi diện tích này) và 240,3m² đất trồng cây hàng năm tại thửa đất số 185, tờ bản đồ số 114 phường B, thành phố Đ trị giá 407.322.000 đồng và 203.156.000 đồng giá trị 182,2m² đất (50m² đất ở, 132,2m² đất vườn) ông Q, bà H đã chuyển nhượng cho ông T, bà M; sơ đồ diện tích đất ông Q được chia như sau: Phía Bắc giáp diện tích đất chia cho ông H từ điểm 5 đến điểm 12 dài 15 mét, phía Đông giáp đường bê tông liên phố từ điểm 5 đến điểm 6 dài 27,05 mét, phía Nam giáp đường Tr từ điểm 6 đến điểm 7 dài 14,70 mét, phía Tây giáp phần đất chia cho ông Ph từ điểm 7 đến điểm 12 dài 25,75 mét.

Ông Nguyễn Lương Q có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Lương Th 82.880.000 đồng (*tám mươi hai triệu, tám trăm tám mươi ngàn đồng*), trả cho ông Nguyễn Lương H 158.015.000 đồng (*một trăm năm tám triệu, không trăm mười lăm ngàn đồng*) và trả cho ông Nguyễn Thành Ph 120.995.000 đồng (*một trăm hai mươi triệu, chín trăm chín lăm ngàn*) tiền chênh lệch di sản.

(có sơ đồ chia diện tích đất kèm theo bản án)

6. Ông Nguyễn Lương Q, Nguyễn Thành Ph và ông Nguyễn Lương H có nghĩa vụ đến cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai theo diện tích được chia và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

7. Về chi phí tố tụng: Chấp nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thành Ph xin chịu toàn bộ số tiền chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản 3.000.000 đồng (ông Ph đã nộp đủ tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản).

8. Ông Nguyễn Lương Q phải chịu 12.432.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Thành Ph, bà Trương Thị Th là những người trên 60 tuổi, có đơn xin miễn án phí, nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Lương H phải chịu 8.288.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; ông Nguyễn Lương Th phải chịu 4.144.000 đồng án phí dân sự. Ông Nguyễn Thành Ph phải chịu 6.216.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với kỹ phân thừa kế được chị Th, chị Ph, chị Ph nhường cho, được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0007888 ngày 09/6/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Bình. Ông Ph còn phải nộp 5.916.000 đồng.

Tuyên bố: Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm, báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm 27/10/2020. Báo cho đương sự vắng mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh QB (P9);
- Cục THADS tỉnh Quảng Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Nghĩa

